

SPAGNA**Tribunale costituzionale, sentenza n. 13/2026, del 12 febbraio, concernente la legittimità del «valore di riferimento» catastale quale criterio di determinazione della base imponibile nell'imposta sulle trasmissioni patrimoniali**

31/03/2026

Il *plenum* del Tribunale costituzionale ha respinto un ricorso incidentale proposto dal *Tribunal Superior de Justicia* dell'Andalusia, Ceuta e Melilla riguardante la riforma delle disposizioni relative alla base imponibile dell'imposta sulle trasmissioni patrimoniali (ITP)¹ applicabile agli immobili cc.dd. di seconda mano, ossia quelli rivenduti da privati o da soggetti diversi dal costruttore originario.

Fino all'entrata in vigore delle modifiche apportate con l'approvazione della *legge n. 11/2021*, del 9 luglio, recante misure di prevenzione e di lotta contro l'evasione fiscale², la base imponibile era costituita dal «valore reale» del bene. Tuttavia, la nuova formulazione dell'*art. 10, comma 1*, della legge sull'imposta sulle trasmissioni patrimoniali (nel prosieguo, LITP) ha introdotto il criterio del «*valore di riferimento*» catastale. Tale valore è determinato annualmente dalla *Dirección General del Catastro* mediante l'applicazione di moduli di valore medio basati sui prezzi delle compravendite immobiliari effettivamente concluse, entro il limite del valore di mercato.

Sono previste talune eccezioni. Qualora il valore dichiarato dell'immobile, il prezzo o il corrispettivo pattuito, o entrambi, siano superiori al valore di riferimento, si assume quale base imponibile il maggiore tra tali valori. Infine, qualora non esista un valore di riferimento o questo non possa essere certificato dalla *Dirección General del Catastro* (organo del Ministero delle finanze), la base imponibile, fatto salvo il potere di accertamento dell'amministrazione, è costituita dal maggiore tra i seguenti valori: quello dichiarato, il prezzo o il corrispettivo pattuito oppure il valore di mercato (*art. 10, comma 2*, della LITP).

Il valore di riferimento può essere impugnato solo mediante ricorso avverso la liquidazione eventualmente effettuata dall'Amministrazione tributaria o in sede di istanza di rettifica dell'autoliquidazione. Qualora ritengano che la determinazione del valore di riferimento abbia leso i loro interessi legittimi, i soggetti obbligati possono richiedere la rettifica dell'autoliquidazione impugnando il provvedimento (*art. 10, comma 3*, LITP).

Ad avviso del giudice rimettente, l'utilizzo di un sistema oggettivo e generico di valutazione dei beni immobili, quale quello del «valore di riferimento», privo di qualsivoglia considerazione delle loro circostanze specifiche, potrebbe comportare il rischio di assoggettamento a imposizione di operazioni per valori diversi – ed eventualmente superiori – al valore reale di mercato e,

¹ Imposta indiretta ceduta dallo Stato alle Comunità autonome.

² La legge n. 11/2021 ha novellato il *regio decreto legislativo n. 1/1993*, del 24 settembre, recante la legge sull'imposta sulle trasmissioni patrimoniali e sugli atti giuridici documentali, e il *regio decreto n. 1/2004*, del 5 maggio, sul catasto immobiliare.

conseguentemente, di imposizione su redditi inesistenti, in contrasto con il principio di capacità contributiva (*art. 31, comma 1, Cost.*).

Il Tribunale costituzionale ha dichiarato che si tratta di un sistema di quantificazione oggettiva di capacità economiche potenziali, che presenta una giustificazione ragionevole e sufficiente sotto il profilo costituzionale poiché teso al conseguimento di finalità quali la semplificazione amministrativa, la riduzione del contenzioso, la certezza del diritto (il «valore reale» era un concetto giuridico eccessivamente indeterminato) e la prevenzione dell'evasione fiscale. Il sistema predisposto rispetta i limiti fissati dalla giurisprudenza costituzionale. Assoggetta a imposizione valori medi o potenziali prossimi a quelli di mercato, suscettibili di individualizzazione per ciascun immobile in ragione delle caratteristiche specifiche, sussistendo così un collegamento reale tra il fatto imponibile e la base imponibile.

Inoltre, si tratta di un sistema aperto all'impugnazione amministrativa e, se del caso, giurisdizionale, che consente la rettifica del valore di riferimento ai fini di una più esatta determinazione della base imponibile dell'ITP.

La sentenza, adottata con decisione unanime, è reperibile *online* [qui](#)³.

Carmen Guerrero Picó

³ Per un primo commento, v. J. MARTÍN FERNÁNDEZ, *La constitucionalidad del valor de referencia*, in *Confilegal*, del 12/03/2026; F.J. SANTIAGO OLLERO, *Cuando la ley se convierte en problema: el 'valor de referencia', el TC y la indefensión del contribuyente*, in *El Economista*, del 20/03/2026.