

Hacienda valora la vivienda por encima del precio real en 829 municipios

El valor de referencia del Catastro es la base mínima sobre la que se liquidan el ITP y el impuesto de sucesiones y donaciones. En 829 de los 1654 municipios analizados está por encima del precio medio que se firma ante notario: ahí se tributa por encima de lo que de verdad se paga.

50%

de los municipios analizados, con el valor fiscal por encima del precio real de escritura

60% vs 37%

mercados pequeños frente a mercados activos: la desviación se dispara donde hay pocas compraventas, que es donde el Catastro tiene menos datos con los que calibrar

1654

municipios con muestra suficiente en las dos fuentes

Sobre la robustez de esta cifra

El porcentaje global depende de lo exigentes que sean los criterios muestrales, y está en el filo: la tabla de sensibilidad recoge escenarios donde baja. El hallazgo que sí se sostiene en todos ellos es el contraste por tamaño de mercado — la desviación es mucho mayor donde hay pocas compraventas. Se publica la tabla completa, incluidos los escenarios menos favorables, para que cualquiera pueda comprobarlo sin fiarse de nuestra palabra.

Sensibilidad: qué pasa si apretamos los criterios

CRITERIO	MUNICIPIOS	POR ENCIMA	RATIO MEDIANO
Solo 5+ zonas de valor (sin exigir muestra de compraventas)	2936	56%	1,054
Con 10 o más compraventas	2285	55%	1,041
Con 20 o más compraventas — criterio publicado	1654	50%	1,001
Con 50 o más compraventas	1050	42%	0,952
Solo municipios con muestra de pisos (sin mezclar tipología)	1294	53%	1,023
Criterio estricto: 10+ zonas, 20+ compraventas y solo pisos	1128	42%	0,954

Donde más se desvía el valor fiscal por encima del precio real

Municipios sueltos: tómalos como indicio. Con muestras pequeñas la cifra individual se mueve mucho.

MUNICIPIO	VALOR FISCAL	SE FIRMA	DESVÍO
Camuñas	820 EUR/m2	294 EUR/m2	+179%
Bande	580 EUR/m2	217 EUR/m2	+167%
El Toboso	750 EUR/m2	282 EUR/m2	+166%
Melgar de Fernamental	660 EUR/m2	253 EUR/m2	+161%
Villa de Otura	1500 EUR/m2	599 EUR/m2	+150%

MUNICIPIO	VALOR FISCAL	SE FIRMA	DESVÍO
Navalcán	720 EUR/m2	289 EUR/m2	+149%
Lumbrales	610 EUR/m2	245 EUR/m2	+149%
Cenlle	550 EUR/m2	221 EUR/m2	+149%
Herencia	810 EUR/m2	330 EUR/m2	+145%
Santa Cruz de Mudela	590 EUR/m2	243 EUR/m2	+143%
Muro	3600 EUR/m2	1511 EUR/m2	+138%
Alpera	900 EUR/m2	379 EUR/m2	+137%
Fabero	700 EUR/m2	295 EUR/m2	+137%
Outes	600 EUR/m2	253 EUR/m2	+137%
Santisteban del Puerto	560 EUR/m2	239 EUR/m2	+134%
Santibáñez de la Peña	470 EUR/m2	201 EUR/m2	+134%
Forcarei	600 EUR/m2	258 EUR/m2	+133%
Cervera del Río Alhama	660 EUR/m2	289 EUR/m2	+128%
Castellar	540 EUR/m2	239 EUR/m2	+126%
Maside	620 EUR/m2	276 EUR/m2	+125%

Cómo está hecho

- Se exigen al menos 5 zonas de valor y 20 compraventas en la muestra notarial. Nunca se imputa: el municipio sin muestra suficiente queda fuera, no estimado.
- Se usa la mediana de las zonas de valor del municipio, no la media, y euros por metro cuadrado construido en ambos lados.
- Referencia de piso; donde no hay muestra de pisos, el agregado de todas las tipologías. Se descartan los valores que el propio Notariado marca como estimados.
- Limitaciones: mezcla de tipologías, desfase temporal, territorios forales fuera del valor de referencia estatal, y medias municipales que esconden diferencias por barrio.
- Fuente: Dirección General del Catastro (valor de referencia, zonas de valor)
- Fuente: Portal Estadístico del Notariado (CGN) — precio real de compraventa escriturada, últimos 12 meses.

Cómo citar este informe

Observatorio de la Vivienda Real (OVR) (agosto de 2026). Índice de Sobreimposición Fiscal. Disponible en <https://tasacionviviendaonlinegratis.com/observatorio/valor-de-referencia-vs-precio-de-escritura> · DOI: 10.5281/zenodo.21916227
Reutilización libre bajo licencia CC BY 4.0, citando la fuente y enlazando al informe.

[Descargar los datos en CSV](#)