

Simulador del valor mínim a declarar en les transmissions de béns immobles

Guia d'utilització

Introducció i accés al simulador

Simulació sense certificat (informativa):

- [Cerca del bé a declarar](#)
- [Resultat de la simulació](#)

Simulació amb certificat :

- [Autenticació digital](#)
- [Cerca del bé a declarar](#)
- [Resultat de la simulació](#)

<http://atc.gencat.cat>

Tributs	Gestions	Normativa i criteris	Utilitats
Accés a Utilitats			
Programes d'ajuda		Comprovació d'ingressos	
Simuladors		Obtenció de justificant	
Consulta deute		Consulta de referència de document electrònic	

Simulador per a béns immobles

- Simulador per a béns immobles
- Simulador per a béns immobles (accés amb identificació)

Simulador per a béns immobles

Aquest simulador permet consultar quin és el valor mínim que cal declarar en les transmissions de béns immobles de naturalesa urbana, d'acord amb la Instrucció de comprovació de valors que l'Agència publica anualment.

L'accés al simulador es pot fer amb identificació digital o sense. Si la simulació es fa sense haver-se identificat, el càlcul d'aquest valor mínim, que s'obté a partir de la referència cadastral de l'immoble, té efectes merament informatius.

Per obtenir el certificat corresponent cal accedir al simulador amb identificació digital i detallar les dades de la persona adquirent. El certificat té validesa per a transmissions efectuades fins al 31 de desembre de l'any en curs, sempre que l'ATC disposi de les dades actualitzades del cadastre; en cas contrari la validesa és d'un mes. Les transmissions de béns immobles de naturalesa urbana que aportin aquest certificat no seran objecte de comprovació prioritària, si bé l'Administració es reserva el dret de verificar els elements i circumstàncies que consideri oportuns.

El valor que s'obté amb el simulador s'ha calculat sobre el 100% de la plena propietat i no és vàlid en els casos següents:

- Quan el valor cadastral no reflecteix la realitat física o urbanística de l'immoble.
- Si es tracta d'un immoble que abans del requeriment de l'Administració no havia estat declarat.
- Quan es tracta d'un bé singular superior a 1.000.000 d'euros, amb especials característiques constructives, tipològiques, arquitectòniques, representatives, històriques o culturals.

1 Simulador per a béns immobles

2 Simulador per a béns immobles (accés amb identificació digital)

1

Opció 1: accés sense identificació digital

- Si s'accedeix al simulador sense identificació digital, el **resultat del valor mínim que s'obté té caràcter merament informatiu**, d'acord amb la Instrucció de comprovació de valors que l'Agència publica anualment.

2

Opció 2: accés amb identificació digital

- Si s'accedeix al simulador amb identificació digital s'obté un **certificat del valor mínim a declarar** en les transmissions de béns immobles de naturalesa urbana, d'acord amb la Instrucció de comprovació de valors que l'Agència publica anualment.

!

AVÍS:

El valor que s'obté no resulta vàlid en els casos següents:

- Quan el valor cadastral no reflecteix la realitat física o urbanística de l'immoble.
- Si es tracta d'un immoble que abans del requeriment de l'Administració no havia estat declarat.
- Quan es tracta d'un bé singular superior a 1.000.000 d'euros, amb especials característiques constructives, tipològiques, arquitectòniques, representatives, històriques o culturals.

El simulador no està disponible para a aparcaments actualment.

Opció 1. Simulació sense identificació digital: emplenar les dades de la persona adquirent



El càlcul del valor mínim a declarar a través de la opció 1 (sense identificació digital) té efectes merament informatius.

Si es vol obtenir un certificat oficial corresponent de la simulació cal accedir al simulador amb identificació digital (opció 2) i realitzar la simulació (vegeu pàgina 6).

Simulador per a béns immobles

Simulador del valor mínim a declarar en les transmissions de béns immobles

Atès que heu accedit al simulador mitjançant identificació digital podeu obtenir un certificat del valor mínim a declarar

Títular: NOMI COGNOM DE LA PERSONA TITULAR DEL CERTIFICAT

Dades de la persona adquirent

1

* NIF: * Nom / Raó social:

Dades de la persona

NIF: Nom / Raó social:

Adreça de la persona

Província: Municipi: Codi postal: Codi INE:

Tipus via: Nom de la via: Número: Escala: Pis: Porta:

2

1

Dades de la persona adquirent

- S'ha d'introduir el **NIF** i el **nom** i a continuació clicar el botó «Cercar»

2

Dades emplenades automàticament

- Aquestes caselles **s'emplenaran automàticament** un cop el sistema hagi comprovat el NIF i el nom introduït al punt 1 (després d'haver premut el botó «Cercar»)

Opció 1. Simulació sense identificació digital: cercar el bé a declarar i emplenar dades de la simulació

*** Cerca per referència cadastral**

Any meritació: Aquesta referència es pot obtenir a: [Consulta de dades cadastrals](#)

*** Tipus de bé immoble**

Habitatge Altres (la funcionalitat no està disponible per a aparcaments actualment)

*** Fet imposable**

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

Impost sobre successions i donacions: donacions


Impost sobre successions i donacions: successions

*** Coeficient relatiu al contracte d'arrendament**

Sense contracte d'arrendament, o amb contracte no admès a pròrroga forçosa, o bé no anterior al 1986

Amb contracte d'arrendament sotmès a pròrroga forçosa anterior a 1986 i amb renda actualitzada*

Amb contracte d'arrendament sotmès a pròrroga forçosa anterior al 1986 i amb renda no actualitzada*

*** Introduïu el codi que es mostra:** 

1 Referència cadastral

- En aquesta casella s'ha d'introduir la **referència cadastral** de l'habitatge (consta de 20 dígits).
- Si no es coneix la referència, el sistema proporciona un **enllaç a un web on es pot consultar el cadastre**:

A [Consulta de dades cadastrals
www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)



S'obté la referència cadastral després d'emplenar uns camps.

2 Selecció d'opcions

S'ha de seleccionar una opció per a cada un dels conceptes que apareixen:

- Tipus de bé immoble** (actualment **no està disponible l'opció *aparcament***)
- Fet imposable**
- Coeficient relatiu al contracte d'arrendament**

3 Introducció del codi

Abans de prémer el botó de calcular, però, és necessari introduir a l'espai facilitat un codi, tal i com apareix a mode d'exemple.

Opció 1. Simulació sense identificació digital: consulta el resultat de la simulació

Resultat de la simulació informativa

Resultat

El valor obtingut s'ha calculat sobre el 100% de la plena propietat.

Aquest valor té efectes merament informatius. Per tal que tingui efectes vinculants cal que l'accés al [simulador](#) es faci amb identificació digital i que es facin constar les dades de la persona sol·licitant i també les de la persona adquirent de la transmissió patrimonial que es vol formalitzar (opció possible únicament si la petició fa referència a un fet imposable en termini d'autoliquidació).

Referència cadastral: 1234567890

Superfície construïda: 120 m2

Típus de bé immoble: Habitatge

Fet imposable: **Impost sobre successions i donacions: donacions**

Any de meritació: 2016

Valor mínim a declarar*: 800.000,45

Data de simulació: 25/05/2016

Imprimir

1 Especificació de la simulació informativa

Abans de mostrar el resultat de la simulació s'especifica:

- El valor obtingut s'ha calculat sobre el 100% de la plena propietat.
- El valor obtingut té efectes merament informatius.

Per tal que tingui efectes vinculants cal que l'accés al simulador es faci amb identificació digital i que es facin constar les dades de la persona peticionària i també les del subjecte passiu de la transmissió patrimonial que es vol formalitzar (opció possible únicament si la petició fa referència a un fet imposable en termini d'autoliquidació).

2 Imprimir

- Amb aquest botó es pot **imprimir** el resultat de la simulació.

Opció 2. Simulació amb identificació digital: assegurar que es disposa d'un mètode d'autenticació digital vàlid

Mètodes d'autenticació digital

És imprescindible disposar d'un mètode dels que s'exposen a continuació per accedir a la funcionalitat, altrament no es podrà accedir al simulador

1

Servei d'autenticació IdCAT Mòbil (anteriorment Idcat-SMS)

- Què és IdCAT Mòbil?
 - És un servei proporcionat per l'AOC d'autenticació d'usuaris i signatura electrònica basat en l'enviament d'SMS al telèfon mòbil de contrasenyes d'un sol ús
- Aquest servei permet a l'usuari **accedir ràpidament** a la carpeta tributària mitjançant el mòbil
- S'adreça a persones físiques, no a empreses ni entitats
- L'alta es pot demanar en línia i també presencialment (és possible donar-se d'alta presencialment a les Delegacions territorials de l'Agència Tributària de Catalunya)..



Més informació sobre com donar-se d'alta a IdCAT Mòbil

<https://web.aoc.cat/suport/idcatmobil/>

2

Certificat digital autoritzat

Informació sobre com obtenir un certificat digital i comprovar si se'n té algun d'instal·lat:

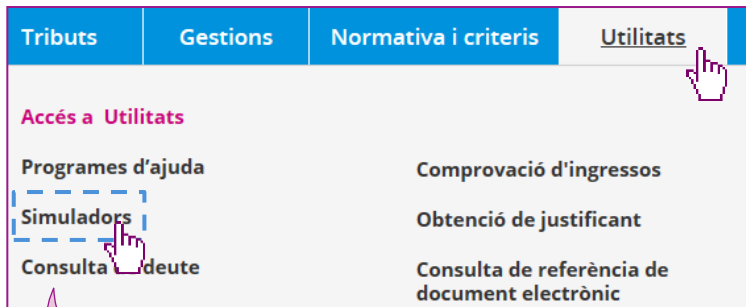
<http://etributs.gencat.cat/ovcertificats>

- Tipus de certificats digitals?
 - **Personals** → L'usuari (persona física) pot accedir a alguns certificats digitals **facilitats de forma gratuïta**
- **Personals i de persona jurídica** → Les entitats certificadores emeten, **previ pagament**, diferents tipus de certificats digitals
- **Corporatius** → els col·legis professionals faciliten altres certificats per als seus col·legiats:



Opció 2. Simulació amb identificació digital: accés al simulador amb identificació digital

<http://atc.gencat.cat>



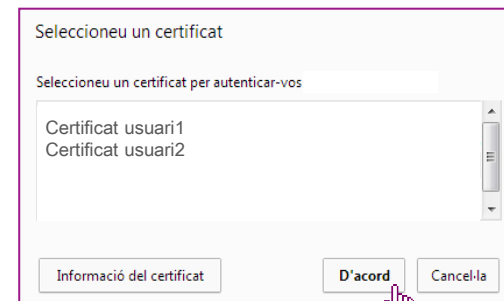
The screenshot shows the website navigation menu with four tabs: Tributs, Gestions, Normativa i criteris, and Utilitats. The Utilitats tab is highlighted with a mouse cursor. Below the tabs, there are several menu items: 'Accés a Utilitats', 'Programes d'ajuda', 'Simuladors', 'Consulta deute', 'Comprovació d'ingressos', 'Obtenció de justificant', and 'Consulta de referència de document electrònic'. A dashed box highlights the 'Simuladors' menu item, and a mouse cursor is shown clicking on it.



The screenshot shows the 'Identifica't amb el mòbil' (Identify with mobile) process. It includes a 'Document identificatiu' field with a dropdown menu and the value '12345678A'. Below it is a 'Número de mòbil' field with two input boxes containing '0034' and '669111222'. A button labeled 'Utilitza el meu idCAT-SMS' is visible, along with links for 'Què és idCAT-SMS?' and 'Com em puc donar d'alta?'. A note states: 'L'ús d'aquest servei implica l'acceptació de les seves condicions d'ús'. At the bottom, there is a section for 'O altres sistemes' with a radio button selected for 'Certificat digital: DNIE, idCAT ...'. A dashed box highlights the entire process, and a '2' in a circle is placed next to the 'Certificat digital' option.

Identificació digital

- 1 **Accedir amb el servei IdCAT Mòbil.** Només si es tracta d'una persona física
- 2 **Accedir amb certificat digital.** Accés al menú de tramitació de màquines de la forma habitual amb els certificats digitals



The screenshot shows a dialog box titled 'Seleccioneu un certificat'. It contains a list of certificates: 'Certificat usuari1' and 'Certificat usuari2'. At the bottom, there are three buttons: 'Informació del certificat', 'D'acord', and 'Cancel·la'. A mouse cursor is shown clicking on the 'D'acord' button.

Simulador per a béns immobles

Aquest simulador permet consultar quin és el valor mínim que cal a declarar en les transmissions de béns immobles de naturalesa urbana, d'acord amb la Instrucció de comprovació de valors que l'Agència publica anualment.

L'accés al simulador es pot fer amb identificació digital o sense. Si la simulació es fa sense haver-se identificat, el càlcul d'aquest valor mínim, que s'obté a partir de la referència cadastral de l'immoble, té efectes merament informatius.

Per obtenir el certificat corresponent cal accedir al simulador amb identificació digital i detallar les dades de la persona adquirent. El certificat té validesa per a transmissions efectuades fins al 31 de desembre de l'any en curs, sempre que l'ATC disposi de les dades actualitzades del cadastre; en cas contrari la validesa és d'un mes. Les transmissions de béns immobles de naturalesa urbana que aportin aquest certificat no seran objecte de comprovació prioritària, si bé l'Administració es reserva el dret de verificar els elements i circumstàncies que consideri oportuns.

El valor que s'obté amb el simulador s'ha calculat sobre el 100% de la plena propietat i no és vàlid en els casos següents:

- Quan el valor cadastral no reflecteix la realitat física o urbanística de l'immoble.
- Si es tracta d'un immoble que abans del requeriment de l'Administració no havia estat declarat.
- Quan es tracta d'un bé singular superior a 1.000.000 d'euros, amb especials característiques constructives, tipològiques, arquitectòniques, representatives, històriques o culturals.

① Simulador per a béns immobles

② Simulador per a béns immobles (accés amb identificació digital)

Opció 2. Simulació amb identificació digital: cercar el bé a declarar i dades de la persona adquirent

Cerca del bé a declarar

Simulador per a béns immobles

Simulador del valor mínim a declarar en les transmissions de béns immobles

Atès que heu accedit al simulador mitjançant identificació digital podeu obtenir un certificat del valor mínim a declarar

Títular: NOMI COGNOM DE LA PERSONA TITULAR DEL CERTIFICAT

Dades de la persona adquirent

1

*NIF: *Nom / Raó social:

Dades de la persona

NIF: Nom / Raó social:

Adreça de la persona

Província: Municipi: Codi postal: Codi INE:

Tipus via: Nom de la via: Número: Escala: Pis: Porta:

2

1 Dades de la persona adquirent

- S'ha d'introduir el **NIF i el nom** i a continuació clicar el botó «Cercar»

2 Dades emplenades automàticament

- Aquestes caselles **s'emplenaran automàticament** un cop el sistema hagi comprovat el NIF i el nom introduït al punt 1 (després d'haver premut el botó «Cercar»)

Opció 2. Simulació amb identificació digital: cercar el bé a declarar i dades a emplenar per fer la simulació

*** Cerca per referència cadastral**

Any meritació: Aquesta referència es pot obtenir a: **Consulta de dades cadastrals** A

*** Tipus de bé immoble**

Habitatge Altres (la funcionalitat no està disponible per a aparcaments actualment)

*** Fet imposable**

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

Impost sobre successions i donacions: donacions

Impost sobre successions i donacions: successions

*** Coeficient relatiu al contracte d'arrendament**

Sense contracte d'arrendament, o amb contracte no admès a pròrroga forçosa, o bé no anterior al 1986

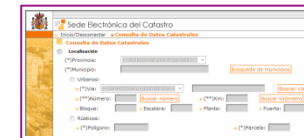
Amb contracte d'arrendament sotmès a pròrroga forçosa anterior a 1986 i amb renda actualitzada*

Amb contracte d'arrendament sotmès a pròrroga forçosa anterior al 1986 i amb renda no actualitzada*

1 Referència cadastral

- En aquesta casella s'ha d'introduir la **referència cadastral** de l'habitatge (consta de 20 dígits).
- Si no es coneix la referència, el sistema proporciona un **enllaç a un web on es pot consultar el cadastre**:

A [Consulta de dades cadastrals
www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)



S'obté la referència cadastral després d'emplenar uns camps.

2 Selecció d'opcions

S'ha de seleccionar una opció per a cada un dels conceptes que apareixen:

- Tipus de bé immoble** (actualment **no està disponible l'opció *aparcament***)
- Fet imposable**
- Coeficient relatiu al contracte d'arrendament**

Opció 2. Simulació amb identificació digital: consulta del resultat de la simulació

Resultat de la simulació amb certificat

Resultat

1

El valor obtingut s'ha calculat sobre el 100% de la plena propietat.

El valor obtingut no resulta vàlid en els casos següents:

- Quan el valor cadastral no reflecteix la realitat física o urbanística de l'immoble.
- Si es tracta d'un immoble que abans del requeriment de l'Administració no havia estat declarat.
- Quan es tracta d'un bé singular de valor superior a 1.000.000 d'euros, sempre que tingui especials característiques constructives, tipològiques, arquitectòniques, representatives, històriques o culturals que li atorguin aquesta singularitat.

Codi segur de verificació (CSV): 2016C SV123456789

Persona sol.licitant: Nom i coanòm persona compradora

Persona adquirent: Nom i cognom persona pagadora

Referència cadastral: 1234567890

Superfície construïda: 120 m²

Tipus de bé immoble: Habitatge

Fet imposable: Impost sobre successions i donacions: donacions

Any de meritació: 2016

Valor mínim a declarar*: 800.000,45

Data de simulació: 25/05/2016

Obtenir certificat

2

1 **Avis de validesa de la simulació**

- El valor obtingut no resulta vàlid en els tres casos que es detallen a la imatge

2 **Certificat**

- Amb aquest botó s'obté el certificat del valor mínim a declarar en les transmissions de béns immobles de naturalesa urbana.



El certificat té **validesa per a transmissions efectuades fins al 31 de desembre de l'any en curs**, sempre que l'ATC disposi de les dades actualitzades del cadastre; en cas contrari la validesa és d'un mes.

- En cas d'incidència tècnica durant la simulació podeu enviar un correu electrònic a: suport@atc.cat
- Per a altres dubtes o consultes podeu enviar un correu electrònic a: consultes@atc.cat