



**Carmen Villa**

Directora de Impuestalia

El pasado 2 de diciembre, el Gobierno aprobó el Real Decreto Ley 3/2016, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social

# La necesidad de actualizar los valores catastrales al mercado real

A partir de 2013 la economía española ha ido recobrando fuerza en el crecimiento económico y, de acuerdo con diversas previsiones económicas, continuará, con una ligera desaceleración en los próximos años.

Para afianzar este logro resulta imprescindible seguir adoptando medidas de política económica que contribuyan a corregir determinados desequilibrios que aún inciden negativamente en la economía española. En la consolidación fiscal y la estabilidad presupuestaria de las entidades locales los impuestos y tasas municipales son piezas importantes. Desde hace muchos años, sobre todo el IBI, en un porcentaje más que elevado, se ha convertido en un ingreso muy considerable para los ayuntamientos.

El valor catastral es la base sobre la que se aplican los criterios contenidos en las ordenanzas fiscales de cada municipio para calcular la cuota del IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles). En este valor influyen muchos factores, como la localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo, el uso, la calidad constructiva y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico.

Los valores catastrales se actualizan con las ponencias de valor, y en los Presupuestos del Estado, donde se establecen coeficientes para su actualización desde el año 2013.

El pasado 2 de diciembre, el Gobierno aprobó el Real Decreto Ley 3/2016, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social. En él se actualizan los coeficientes de los valores catastrales para 2.452 municipios con el objetivo de aproximarlos al valor actual de mercado de los bienes inmuebles. En este proceso, los inmuebles con valores anticuados, son actualizados y adecuados a la realidad. Ello supone para el próximo año subidas de entre el 3 y el 8 por ciento, dependiendo de cuándo fuera su última ponencia de valor. Las capitales de provincias donde se acometerá este incremento son Valencia, Granada, Córdoba, Cádiz, Badajoz, Alicante, Tarragona, Jaén, Huelva, Huesca y Teruel. Las bajadas pueden ser de hasta el 13 por ciento en municipios como Santander, Almería, Lérida y Ávila, cuyas ponencias corresponden a la época de la burbuja inmobiliaria.

Los coeficientes de actualización aprobados varían entre un 1,08 -para los municipios con ponencias de valor aprobadas anteriores a 1.991- y un 0,87 para los municipios con ponencias de valor del año 2011. La mayoría de los municipios revisaron por última vez sus valores catastrales antes de 2004, por lo que verán incrementada la valoración de sus viviendas. De ellos, 1.118 tendrán una subida para el año 2017 del 8 por ciento -

porque se le aplica el coeficiente 1,08 sobre el valor catastral del año 2016-. Sólo 557 municipios se beneficiarán de la bajada de sus valores, por aplicación de un coeficiente menor de uno.

Los nuevos coeficientes serán efectivos a partir del 1 de enero de 2017, fecha en la que comenzarán a repercutir en los impuestos, como por ejemplo el IBI.

¿En qué impuestos influye el coeficiente de actualización del valor catastral? Al afectar al valor del suelo, y al valor de la construcción del bien inmueble, afecta tanto a los impuestos que gravan su tenencia, por ejemplo la cuota anual del IBI, como a los impuestos que gravan su transmisión; entre ellos están la Plusvalía -Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana-, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, el impuesto sobre actos jurídicos documentados y el impuesto sobre sucesiones y donaciones.

¿Quién aprueba la actualización de los coeficientes? Esta revisión la aprueba el Ejecutivo, siempre que la hayan solicitado previamente los ayuntamientos.

¿Qué municipios pueden pedir que se revisen sus valores catastrales? Todos los ayuntamientos pueden solicitar cada año la revisión del valor catastral de las viviendas del municipio siempre que cumplan los siguientes requisitos: 1-Que no se haya aplicado una ponencia de valores en los últimos cinco años. 2-Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes. 3-Que se haya solicitado a la Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda, antes del 31 de mayo. Trascorridos diez años desde la última valoración pasa a ser obligatorio, aunque el periodo medio de actualización es mayor, 21 años.

¿Sube el valor catastral en todos los municipios? En la mayor

parte de los municipios sube el valor catastral a partir del 1 de enero de 2017. El aumento de los valores repercutirá en 1.895 municipios, que hicieron la última actualización antes de 2004. Sin embargo, en otros 557 municipios bajará; estos son los que actualizaron su valor entre 2004 y 2011.

El procedimiento de actualizar los valores catastrales no quiere decir que se apliquen subidas generalizadas en todos los municipios ni en todos los recibos de los contribuyentes, ya que, como se especifica en el BOE, se tendrán en cuenta las valoraciones parciales de bienes que se han notificado en 2016, así como las alteraciones y el cambio de uso de los inmuebles, sin que dichas variaciones hubieran tenido efectividad. ¿Cómo puede ayudar Impuestalia a los administrados? Impuestalia es una empresa que se dedica en exclusiva a la revisión de valores catastrales y optimización impositiva de IBI y otros tributos asociados a la tenencia y transmisión de bienes inmuebles, para lo que dispone de un equipo altamente cualificado y de contrastable experiencia de más de 5 años en su actividad, tanto en el plano técnico como en el jurídico. Esto se realiza mediante la Revisión de los valores catastrales de los Bienes Inmuebles y en caso de encontrar discrepancias se llevará a cabo la completa Gestión de las reclamaciones y trámites jurídicos necesarios hasta la resolución favorable para nuestro cliente, con un doble fin:

- Optimización Tributaria: ajustar a la realidad de los inmuebles la situación catastral de los mismos, comprobando la correcta aplicación de los parámetros valorativos para el cálculo de los valores catastrales.
- Ahorro: obtener el mayor ahorro posible en la tributación y fiscalidad local de los inmuebles, tanto a futuro, como con carácter retroactivo si ello es posible.

## Carmen Villa

Directora de Impuestalia

¿Sube el valor catastral en todos los municipios? En la mayor parte de los municipios sube el valor catastral a partir del 1 de enero de 2017. El aumento de los valores repercutirá en 1.895 municipios, que hicieron la última actualización antes de 2004