



Òscar Gorgues

Gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

El valor catastral de los inmuebles tiene una gran trascendencia económica, ya que sirve para determinar las bases imponibles de diferentes figuras fiscales que gravan el uso, tenencia y transmisión de los inmuebles

Los efectos impositivos de la revisión del valor catastral

A partir del pasado 1 de enero han entrado en vigencia los nuevos valores catastrales en la ciudad de Barcelona. Los nuevos valores sustituyen a los que se establecieron en la anterior ponencia del año 2001 y que se han venido actualizando anualmente a través de la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Respecto a la ponencia de valores cabía la posibilidad de interponer reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central. La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona así lo hizo en base a defectos formales de la tramitación que comportaban indefensión de los titulares de inmuebles en ausencia de los informes sobre el valor de mercado de los inmuebles representativos para cada uso y zona de valor. Asimismo, mostraban discrepancia entre los valores catastrales obtenidos y las estadísticas oficiales de precios en la ciudad de Barcelona y se ofrecía discrecionalidad en la aplicación de los coeficientes correctores que determinan el valor de construcción de cada inmueble, así como que existía la discrecionalidad que comporta que la ponencia de valores no cumpla con los principios de equidad vertical y horizontal que exige la legislación.

No obstante, la interposición de los recursos no interrumpe la aplicación de la Ponencia, por tanto, sus consecuencias han empezado a ser efectivas a partir de su entrada en vigencia.

Nos gustaría señalar que el valor catastral de los inmuebles tiene una gran trascendencia económica ya que sirve para determinar las bases imponibles de diferentes figuras fiscales que gravan el uso, tenencia y transmisión de los inmuebles. Veamos algunos de sus efectos. El primero es que el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) toma como base de cálculo el valor catastral, lo que implica que un aumento del mismo puede suponer incremento del impuesto.

En este sentido, cabe destacar que la Ordenanza Fiscal reguladora de dicho impuesto en Barcelona contempla un máximo de incremento anual de la cuota del IBI en función del valor y tipología del inmueble y, afortunadamente para 2018, el incremento máximo para viviendas con valor catastral inferior a 300.000 euros -una gran mayoría- es del 0 por ciento, por tanto, queda congelado para este ejercicio. Veremos si se mantiene en el futuro esta restricción. Por otra parte, el impuesto sobre el incremento de valor de los

terrenos de naturaleza urbana -comúnmente conocido como plusvalía-, que se calcula en base al valor catastral del suelo y en función de los años de tenencia transcurridos hasta la fecha de la venta del inmueble. Un incremento del valor catastral del suelo comporta una base de cálculo superior y, en consecuencia, mayor cuota tributaria. Si bien, según la Ley de Haciendas Locales los ayuntamientos pueden establecer una reducción

-durante los cinco primeros años y hasta un 60 por ciento- sobre la base imponible cuando se modifiquen los valores en base a una valoración colectiva -caso de Barcelona ciudad-. No consta que esta reducción se haya incorporado a la ordenanza fiscal de nuestra ciudad.

En lo que respecta al Impuesto sobre el Patrimonio, aquellos obligados a liquidarlo deberán valorar sus bienes inmobiliarios por el mayor valor de entre los siguientes: el catastral, el comprobado por la Administración o el de adquisición. Si el inmueble fue adquirido hace años, es muy probable que el valor a considerar a efectos de este impuesto sea el catastral, por lo que un incremento del mismo comporta aumentar la base imponible y consecuentemente la cuota.

También cuenta con repercusiones sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF); en este tributo se imputa una renta inmobiliaria al contribuyente por aquellos inmuebles urbanos que no sean vivienda habitual o no estén arrendados. Con carácter general, se aplicará el 2 por ciento sobre el valor catastral del inmueble excepto para aquellos inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado, modificado

o determinado mediante un procedimiento de valoración colectiva que haya entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores en que se aplicará el 1,1 por ciento. Así pues, a los inmuebles de Barcelona les pasaremos a imputar este segundo porcentaje lo que, en la mayoría de casos, supondrá un efecto beneficioso para el contribuyente.

También es señalable el efecto sobre el impuesto sobre transmisiones patrimoniales. En esta tasa, son objeto de comprobación preferente los inmuebles que se escrituran por debajo de un valor que resulta de aplicar un coeficiente multiplicador a los valores catastrales. En 2017 el coeficiente que se aplicaba en Barcelona ciudad era el 2,20, que ha sido reducido en el ejercicio 2018 para situarlo en el 2,00. Así pues, la influencia de esta rebaja en el coeficiente multiplicador estará en función del incremento que haya experimentado el valor catastral del inmueble transmitido.

En lo que se refiere al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los bienes deberán escriturarse por el valor real -mercado- y a los efectos de comprobación también se estará al valor catastral corregido por un coeficiente multiplicador. Para este impuesto también ha quedado reducido el índice multiplicador del 2,20 al 2,00.

Con toda esta reflexión, lo que se refleja es que el valor catastral tiene una incidencia fiscal amplia y que, a la vista de la regulación específica de cada impuesto y la variación concreta que haya experimentado el valor del inmueble, la repercusión sobre la tributación puede ser o no beneficiosa para el contribuyente.

Òscar Gorgues

Gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

En Patrimonio, son objeto de comprobación preferente los inmuebles que se escrituran por debajo de un valor que resulta de aplicar un coeficiente multiplicador de valores catastrales