



**Francisco Javier
Machado Guzmán**

Departamento jurídico de Grupo 63

La aprobación de los coeficientes de la actualización del valor catastral permitirá, en la mayoría de los casos y entre otros tributos, subir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en un total de 1.296 municipios españoles

Aviso a propietarios: 2018 nos trae 'catastrazo'

Catastrazo en tiempo de descuento. Valga aquí el símil deportivo ante la aprobación, el día 29 de diciembre de 2017 y en el último Consejo de Ministros del año, del Real Decreto-ley 20/2017, de 29 de diciembre, por el que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias y otras medidas urgentes en materia social -BOE núm. 317, de 30 de diciembre de 2017-. Se trata de un recurso legislativo extraordinario del que goza el Ejecutivo -a falta de la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado (PGE)- con vistas, entre otras medidas, a que los coeficientes de actualización del valor catastral entren en vigor para el 1 de enero de 2018, fecha general de devengo de los impuestos periódicos.

Entre la avalancha de medidas tributarias que se incorporan, desarrollan y/o prorrogan para el nuevo ejercicio en dicho real decreto (RDL), hay que destacar la aprobación de los coeficientes de actualización del valor catastral. Éstos permitirán, en la mayoría de los casos y entre otros tributos, subir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en un total de 1.296 municipios españoles, es decir, los recogidos en la Orden HFP/885/2017, de 19 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que

establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018 (BOE núm. 228, de 21 de septiembre de 2017). Por población e importancia, sobresalen, entre otros, Valencia, Lérida, Granollers, Huesca, Teruel, Logroño, Badajoz, Granada, Marbella, Dos Hermanas, San Fernando, Cádiz o Huelva. Por número de municipios afectados, las comunidades autónomas de Castilla y León, La Rioja, Aragón, Cataluña y la Comunidad Valenciana se llevan la palma.

El procedimiento de actualización catastral (con los efectos pertinentes en materia de pago de IBI) es sencillo. En primer lugar, los ayuntamientos solicitan a la Dirección General del Catastro (DGC) la aplicación de los coeficientes de actualización. En segundo lugar, este órgano verifica que cumplen con los requisitos previstos en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL); esto es, que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales resultantes de la última valoración, que existan diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para determinar dichos valores catastrales y que se efectúe la solicitud antes del 31 de mayo de 2018. En tercer lugar, si reúnen los requisitos anteriormente descritos, los municipios son incluidos en la orden ministerial referida. Por último, el Gobierno de España aprueba los

coeficientes de actualización para dichos municipios mediante los PGE, o, como en este caso, a través del instrumento del RDL.

A pesar de lo destacable de su recaudación, no es el IBI el único impuesto al que afecta esta medida. A modo enunciativo, también nos toparemos con las correspondientes repercusiones fiscales en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) -más conocido como plusvalía municipal-, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD), en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) o en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) respecto a las imputaciones de rentas inmobiliarias.

La actualización de estos valores catastrales no es una medida perjudicial en sí misma; de hecho, en algunos municipios, esta actualización será a la baja, pero, en aquellos otros en los que el valor catastral no se ha revisado desde hace décadas, los aumentos serán mucho más acusados, toda vez que los diferentes coeficientes van en función del año de entrada en vigor de los valores catastrales resultantes de un procedimiento de valoración colectiva. En este sentido, el año 2004 se configura como el punto de inflexión entre las bajadas y subidas catastrales: procedimientos de valoración colectiva en vigor anteriores a dicha fecha implican subidas; y posteriores, bajadas. Sin embargo, en referencia al IBI, al tratarse de un tributo local, la última palabra la tienen los ayuntamientos, en aplicación de sus competencias en cuanto a la determinación de los tipos de gravamen aplicables. Así, se pueden añadir ciertas variaciones que podrían, según se estipule, incrementar, aún más, esta subida, aunque siempre dentro de los límites legales.

Como suele ser habitual, la peor parte se la llevarán las empresas con elevados patrimonios, especialmente las propietarias de grandes inmuebles industriales, centros comerciales, hoteles y edificios de oficinas, entre otros. Ello es así porque además de estas subidas generales, pueden ver cómo a aquellos inmuebles con mayores valores catastrales se les imponen unos tipos impositivos diferenciados que suelen rondar el duplo del general, una medida a la que cada vez se están sumando más ayuntamientos con el fin de incrementar la recaudación por este concepto, más si tenemos en cuenta los recientes pronunciamientos en torno al IIVTNU. En el cómputo global, estas circunstancias pueden suponer elevados incrementos en la carga impositiva de estos contribuyentes.

De forma adicional, y no siendo todavía Catastro una maquinaria perfecta, se pueden apreciar muchos errores técnicos o de interpretación en la determinación del valor catastral -se calcula que en torno a un 80 por ciento de los inmuebles de nuestro país tienen algún tipo de error en alguno de los parámetros que componen su valoración catastral, tales como usos, tipologías, valores de repercusión o categorías constructivas, entre otros-. Estos errores pueden ocasionar que se pague desde un 20 a un 30 por ciento más de lo que se debería con una valoración catastral ajustada a la realidad. Es por esta razón que aconsejamos que los contribuyentes afectados por esta medida tengan en cuenta sus implicaciones fiscales, comprueben su correcta aplicación y planifiquen su ejercicio económico en consecuencia, sin olvidar la necesidad de fijar las previsiones de aumento que estos impuestos pueden suponer en sus cuentas y evitar, de este modo, gastos inesperados.

Francisco Javier Machado Guzmán

Departamento jurídico de Grupo 63

La actualización no es una medida perjudicial en sí misma; de hecho, en algunos municipios será a la baja, pero, en aquellos otros en los que el valor catastral no se ha revisado desde hace décadas, los aumentos serán mucho más acusados