

LA SUBIDA DE VALORES CATASTRALES PARA 2020

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

La Ley del Catastro Inmobiliario prevé la posibilidad de actualizar los valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes de actualización aprobados por Ley de Presupuestos Generales del Estado. Pues bien, **para 2020**, en defecto de aprobación de LPGE, el Gobierno aprobó, a finales de diciembre, un Real Decreto-ley en el que, entre otras medidas, se aprobó dicha actualización.

En paralelo, el mismo día que se publicó en el BOE este Real Decreto-ley, también se publicó la Orden Ministerial por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales. En total son 1.092 municipios los que se acogen a esta actualización. En la mayoría de ellos **la revisión supone un incremento del valor catastral de los inmuebles, aunque también hay municipios en los que se revisa a la baja.**

¿Cómo se revisan los valores catastrales?

En primer lugar, cabe recordar que sólo se verán afectados por esta medida los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El coeficiente de actualización a aplicar en cada municipio acogido estará en función del año en que hubiera entrado en vigor la última ponencia de valores aprobada.

Así, los municipios cuyas **ponencias de valores hubieran entrado en vigor entre 1984 y 1988**, aplicarán un coeficiente de actualización del **1,05**, lo que supone una **subida del valor catastral del 5%**; aquellos con **ponencias de valores en vigor entre 1989 y 2003**, aplicarán un coeficiente del **1,03**, lo que se traduce en una **subida del 3%** y los municipios con ponencias de valores en vigor en **2011, 2012 o 2013**, aplicarán un coeficiente de actualización sobre el valor catastral del **0,97**. En este último caso, la actualización implica una **rebaja del valor catastral del 3%**



¿Cómo se aplican estos coeficientes?

- Para inmuebles valorados conforme a los **datos obrantes en el Catastro**: se aplica el coeficiente correspondiente al valor asignado a dichos bienes para 2019.
- Si se trata de **valores catastrales notificados en 2019**, obtenidos de ponencias de valores parciales aprobadas en dicho ejercicio: el coeficiente se aplica sobre dichos valores.
- Para bienes inmuebles que hayan sufrido **alteraciones de sus características** conforme a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, sin que dichas variaciones hayan tenido efectividad: se aplica sobre el valor asignado a tales inmuebles, en virtud de las nuevas circunstancias, por la Dirección General del Catastro, con aplicación de los módulos que hayan servido de base para la fijación de los valores catastrales del resto de los bienes inmuebles del municipio.

¿Qué municipios pueden actualizar valores catastrales?

La actualización solo afecta a los municipios que consten en el listado de la Orden Ministerial anteriormente citada. Para constar en el listado, los ayuntamientos debieron haberlo solicitado previamente, concretamente antes del 31 de julio de 2019, a la Dirección General del Catastro, y cumplir los siguientes requisitos:

- que hubieran pasado **más de 5 años** desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del procedimiento de valoración colectiva, es decir, se requiere que el año de entrada en vigor de **la ponencia de valores de carácter general sea anterior a 2015**,
- que existan **diferencias sustanciales** entre los valores

de mercado y los que sirvieran de base para determinar el valor catastral vigente.

¿Qué implicaciones fiscales tiene la subida del valor catastral?

La principal consecuencia de la subida de valores catastrales es en **encarecimiento del recibo del IBI**, dado que el valor catastral constituye la base imponible de este impuesto.

Sin embargo, también puede tener impacto en otros impuestos como la Plusvalía Municipal, el IRPF o el ITP.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

La vivienda habitual no genera rendimientos a efectos del IRPF, por lo que no le afecta la revisión. Tampoco a los inmuebles destinados a cualquier actividad comercial.

Para el resto de los inmuebles urbanos (afecta básicamente a los que se encuentren vacíos), el contribuyente debe imputarse una renta inmobiliaria que será el resultado de aplicar el 1,1 o el 2 por ciento sobre el valor catastral, en función de si el valor catastral ha sido revisado, modificado o determinado en los últimos diez años o no.

Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

La base imponible en estos impuestos está constituida por el valor real del bien transmitido, pudiendo la Administración comprobar el valor real. En este sentido, algunas Comunidades Autónomas integran en sus reglas de comprobación coeficientes en función del año de aprobación de la ponencia de valores que se aplican sobre el valor catastral.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana:

La base imponible de este impuesto es el resultado de aplicar al valor catastral que tenga el suelo cuando se devenga el impuesto, un porcentaje fijado por los Ayuntamientos. Por tanto, por lo general, cuanto mayor sea el valor catastral mayor será el impuesto a pagar.

También en este impuesto las variaciones en el valor catastral pueden producir efectos, en la medida en que los inmuebles se valoran tomando el mayor entre los siguientes valores:

- El valor catastral
- El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos
- El precio, contraprestación o valor de adquisición



Impuesto sobre el Patrimonio: