

Impacto de la regularización catastral en los tributos locales

POR MARÍA COROMINAS Directora general de Grupo 63

Las actuaciones vinculadas al nuevo procedimiento recogido en el Plan de Regularización Catastral 2013-2016 -ya se han visto afectados bienes inmuebles bajo la jurisdicción de casi 2.000 ayuntamientos- tuvieron su inicio en 2013 y prevén su finalización en 2016. El procedimiento tiene el propósito de actualizar todas las construcciones que hayan sido construidas recientemente o aquellas otras en las que se hayan realizado reformas o ampliaciones que no hayan sido declaradas ante catastro, siempre con el consiguiente recargo de una tasa de 60 euros por inmueble; aunque eso sí, exento de posibles sanciones por infracción de no declarar.

Las actuaciones vinculadas al nuevo procedimiento recogido en el Plan de Regularización Catastral 2013-2016 -ya se han visto afectados bienes inmuebles bajo la jurisdicción de casi 2.000 ayuntamientos- tuvieron su inicio en 2013 y prevén su finalización en 2016. El procedimiento tiene el propósito de actualizar todas las construcciones que hayan sido construidas recientemente o aquellas otras en las que se hayan realizado reformas o ampliaciones que no hayan sido declaradas ante catastro, siempre con el consiguiente recargo de una tasa de 60 euros por inmueble; aunque eso sí, exento de posibles sanciones por infracción de no declarar.

El fin de esta regularización a nivel nacional -a excepción de País Vasco y Navarra- es determinar los valores catastrales o valores fiscales de los inmuebles para que los ayuntamientos puedan girar sus tributos correctamente en base a las características reales de los inmuebles, ya que muchos de estos dependen directamente del valor catastral -como sucede con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la Plusvalía Municipal, e incluso en ocasiones con la tasa de basuras-; en muchos otros, el valor catastral supone un método de comprobación -ocurre así en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en caso de haber declarado algún tipo de plusvalía-.

No hay que perder de vista que en los municipios en los que no se prevea realizar este procedimiento de Regularización Catastral, se seguirán realizando inspecciones con el mismo fin, y con el agravante de la posible imposición de sanciones -a diferencia de lo que ocurre en la regularización catastral- que puede ser mucho más elevada que el importe de la tasa de la mencionada regularización.

Muchos de estos municipios -un total de 2.147 en toda España- han solicitado a la Dirección General de Catastro (Hacienda) la actualización de sus valores catastrales, de acuerdo al precio de mercado y fijado mediante la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, publicada el 30 de octubre, lo que supone que estas correcciones conlleven un mayor aumento en el valor catastral en función del año de la ponencia de valores del municipio donde se ubiquen los inmuebles.

Este impacto del incremento del valor catastral -o de la base imponible-, puede ser menor en los municipios en los que las propias ordenanzas fiscales regulen tanto para IBI, como también para IAE, algunas bonificaciones que puedan ser aplicadas para paliar este impacto, como puede ser la bonificación por declarar la actividad de especial interés o utilidad municipal que recientemente se ha incluido en la Ley que regula dichos impuestos -Ley Reguladora de las Haciendas Locales-LRHL-, y siempre previa solicitud. En este caso el propietario deberá demostrar que, efectivamente, muestra especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, históricas artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

En los municipios en los que no se realice este Procedimiento de Regularización, se seguirán realizando inspecciones

Hay otras medidas que buscan esta optimización, como las ayudas a la rehabilitación energética de los edificios

Asimismo, hay otras medidas del Gobierno español que buscan esta optimización, como son las ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes, que apuestan por la promoción de la eficiencia energética. Estos incentivos surgen del marco de la UE y sus Directivas, que instan a los Estados a mejoras relacionadas con la eficiencia energética.

Como novedad, destacar también que tras la modificación de la propia Ley del Catastro Inmobiliario en junio de 2015, queda abierta la posibilidad de tramitar una nueva "ponencia parcial de ámbito nacional" por parte de Catastro para determinadas construcciones -campos de golf, cámpines, puertos no comerciales, aeródromos y helipuertos, entre otras-, que son consideradas como *singulares* porque a día de hoy no disponen de una normativa de valoración catastral específica.

La justificación de esta nueva ponencia parcial nacional para construcciones singularizadas es permitir agilizar el procedimiento de su valoración catastral cuando corresponda su alta en catastro y sin necesidad de esperar a que se realice una ponencia específica de ámbito municipal.

Al filo de esta modificación, y con relación a la sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de mayo de 2014, respecto de la clasificación y valoración catastral de los suelos urbanizables que no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la Administración ha de proceder a reclasificar estos suelos que pasarán a tener la consideración de suelos de naturaleza rústica y se valorarán teniendo en cuenta el criterio de localización.

Las modificaciones se realizarán mediante Procedimientos Simplificados de valoración colectiva que requieren para su inicio el suministro previo de información por parte de los ayuntamientos sobre los suelos urbanizables que no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada.

Un procedimiento que se prevé que tenga sus efectos tributarios el próximo año con independencia de cuándo se reciba la notificación de las modificaciones.

A efectos de aplicación de los tributos locales, hay que referirse también a las ordenanzas fiscales. Se aprueban todos los años y muchas veces son recurribles e incluso anulables por los tribunales: bien por falta de motivación o incluso por mala aplicación de la normativa de la que derivan.

Todo ello conlleva un nuevo cálculo de la liquidación más ajustado a derecho, lo que produce rebajas importantes en sus cuotas.



Las modificaciones se realizarán mediante Procedimientos Simplificados de valoración colectiva. Un procedimiento que se prevé que tenga sus efectos tributarios el próximo año con independencia de cuándo se reciba la notificación de las modificaciones. A efectos de aplicación de los tributos locales, hay que referirse también a las ordenanzas fiscales. Se aprueban todos los años y muchas veces son recurribles o anulables por los tribunales: bien por falta de motivación o incluso por mala aplicación de la normativa de la que derivan. Todo ello conlleva un nuevo cálculo de la liquidación más ajustado a derecho, lo que produce rebajas importantes en sus cuotas.