

## ¿Qué impacto tiene el valor de referencia del mercado en la valoración catastral?

**E. Esparza**

11 MAYO, 2018

La inclusión en el proyecto de ley de los Presupuestos Generales del Estado 2018 de una **modificación en la ley del Catastro** que introduce un nuevo sistema de valoración catastral basado en transacciones reales de mercado provocó cierta conmoción. Se habló de un 'catastrazo' porque se entendió como una subida del valor catastral de los inmuebles y, por tanto, de los impuestos ligados al mismo, principalmente el IBI. Para aclarar la cuestión, Hacienda emitió un comunicado explicando que este valor de referencia catastral es distinto del valor catastral y que no tendrá ninguna repercusión sobre los impuestos.



Tal y como recoge el comunicado de Hacienda, este valor de referencia del mercado que se incorpora en el artículo 3 de la ley del Catastro es “resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastadas con otras fuentes de información”. El objetivo de su creación es **“fortalecer la seguridad jurídica y la transparencia”** y ser una **“herramienta útil para controlar el fraude”**.

## Una información más ajustada a la realidad

La ley de presupuestos establece que será “la Dirección General del Catastro la encargada de estimar de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado”. Para su determinación se tomarán en cuenta **los precios comunicados por los notarios en las transacciones inmobiliarias contrastadas con otras fuentes**. Esta nueva forma de realizar la valoración catastral es valorada positivamente por el mercado porque servirá para dar una información más ajustada a la realidad, “incrementará la transparencia en la cuantificación de la factura fiscal generada por la transmisión de inmuebles”, explica Marta García, directora de consultoría de valor de Tinsa.

Además, de luchar contra el fraude, la incorporación de este valor de referencia “dotará de **más transparencia a los procedimientos de estudio del mercado inmobiliario** que son la base previa para la posterior elaboración de una ponencia de valores”, señala Rubén Rúa, socio de Premier Tax Procedure. Esta información será útil tanto para los contribuyentes como para la Administración porque “ayudará a los Ayuntamientos a detectar cuándo los valores de mercado se distancian de los valores catastrales a fin de que puedan motivar la redacción de una nueva ponencia de valores del municipio”, según Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV).

## ¿Cómo cambia la valoración catastral?

Tradicionalmente, el valor de referencia del mercado venía siendo una foto del “estado” del mercado inmobiliario realizada en el momento de la redacción de la ponencia de valores cuya calidad dependía de distintas variables. “Esto ha llevado a encontrarnos con ponencias de valores creadas en la época del 'boom' inmobiliario que han generado **valoraciones catastrales con valores excesivos derivados de la falta de datos y de transparencia del sector**”, según Juanma Javaloyes, técnico catastral de Suncapital, “que superan el valor de mercado con creces”.

La ventaja que se consigue con la incorporación de un valor de mercado de referencia emitido con periodicidad anual es que será más fácil y rápido detectar las posibles diferencias entre los valores catastrales y los valores de mercado.

“El contribuyente podrá beneficiarse del acceso a esta información y si los valores de mercado se encuentran por encima de los catastrales, podrá motivadamente pedir a su Ayuntamiento que inste la elaboración de una nueva ponencia a fin de corregir estos últimos a la baja”, matiza Arnaiz.

## Problemas con el Catastro

Desde la entrada en vigor de la ley de Coordinación del Catastro y Registro, el Catastro sirve de base gráfica para el Registro, mientras que el Registro de la Propiedad y los notarios dan los datos económicos de las transacciones. “Cuentan con un sistema que permite la actualización de datos en ambos sentidos”, explica Javaloyes. Sin embargo, **la falta de transparencia del Catastro es señalada como el mayor fraude en la valoración catastral.**

En relación con el Catastro, en la AEV reclaman que debería realizar una comprobación de las superficies reales de los inmuebles para asegurar la correcta determinación de los valores catastrales. “En nuestra labor diaria como tasadores comprobamos cómo, en un buen número de ocasiones, la superficie del inmueble que medimos no coincide con la reflejada en el Catastro”. En este sentido, como señala Rúa Prieto, **“el valor de referencia del mercado será una herramienta más para impugnar los valores catastrales.** Su función será dotar de dinamismo a largo plazo a la base sobre la que descansa el sistema de valoración objetiva que caracteriza al Catastro”.

## Tendrá un impacto en los impuestos

Lo que está claro es que con este nuevo valor de referencia del mercado no se modifica el valor catastral que sirve de base para el establecimiento de impuestos como el IBI y la plusvalía municipal “pero a la larga provocará subidas en el valor catastral, aunque no queda claro el procedimiento”, apuntan en Suncapital. El impacto en los impuestos será diferente entre los tributos que utilizan como base el valor catastral, que es un valor objetivo, y los que utilizan el valor de mercado, que es subjetivo. **“En los impuestos referenciados al valor de mercado la transcendencia será vital”**, explica Rúa Prieto. Mientras que en la tributación local tendrá un impacto indirecto “en los próximos años veremos un ajuste al alza en las nuevas revisiones catastrales y ponencias de valores, provocando también un aumento de los impuestos que lo utilizan como base para su cálculo”.

En lo que respecta al Impuesto de Bienes Inmuebles que toma el valor catastral como base imponible para fijar la cuota tributaria, tal y como está regulado en la ley Reguladora de Haciendas Locales, los ayuntamientos tienen la potestad de variar al alza o la baja los tipos impositivos del IBI, dentro de unos ciertos límites máximos y mínimos. El cambio introducido en el proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado no cambia esta situación. “Para que se produzca cualquier subida o bajada del impuesto es necesario que el Ayuntamiento inste **la redacción de una nueva ponencia de valores, solicite la aplicación de los coeficientes de actualización correspondientes; o dicte una subida del tipo impositivo**, sin modificar los valores catastrales existentes hasta la fecha”, explican en la AEV.

### ¿Afectará a la tasación de los inmuebles?

Según las tasadoras este valor de referencia del mercado no tendrá repercusión en la tasación de los inmuebles, porque “**el valor de mercado de los inmuebles se determina de acuerdo con el mercado y a sus características**, tanto físicas (comprobadas in situ durante la visita) como las registrales y urbanísticas, comprobadas mediante las oportunas consultas”, explican en Tinsa, sin tener en cuenta en ningún momento el valor catastral. De hecho, la relación entre el valor catastral y el de tasación se produce de forma inversa, según Arnaiz, “es el valor catastral el que toma como referencia el valor de mercado, situándose siempre por debajo del mismo, según un coeficiente de 0,50 fijado por Orden Ministerial”. Sin embargo, con el desplome de los precios de la vivienda durante la crisis se ha producido la insólita situación de que en algunos casos los valores catastrales han superado al valor de la vivienda.

**Tampoco está previsto que el Catastro vaya a tener en cuenta los valores de tasación** para elaborar sus estudios de mercado, “entre otras cosas porque no tienen acceso a la gran mayoría”, explica Arnaiz. “A la espera de ver como se integra este valor en los procedimientos tributarios, entendemos que el informe de valoración emitido por un experto independiente pueda ser utilizado por el contribuyente como prueba pericial en caso de discrepancia con los valores emitidos por la Administración en procedimientos de inspección del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y de Sucesiones”, comenta García.