

IMPUESTOS

Salgado cuela un 'catastrazo' en los Presupuestos

Publicado el 02-10-09 , por J. M. Lamet

Los Presupuestos Generales del Estado de 2010 esconden una nueva subida fiscal difícil de detectar. Se ha elevado la referencia legal del valor de los inmuebles por encima de lo que señala la ley, lo cual afecta de lleno al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), al impuesto de la plusvalía local, al de Sucesiones y al IRPF.

En el artículo 78 de los Presupuestos, el Gobierno aprueba un alza del valor catastral de los bienes inmuebles del 1%, ampliando el coeficiente multiplicador del uno al "1,01" (al multiplicar el valor catastral por 1,01, éste se aprecia en un 1%). El Ejecutivo basa esta subida fiscal en que la inflación de 2010 se situará en ese nivel. Pero el artículo 23.1 de la Ley del Catastro Inmobiliario, sobre "criterios y límites del valor catastral", dice que "para la determinación del valor catastral" se tendrán en cuenta "las circunstancias y valores del mercado".

Es decir, el "criterio" y el "límite" sólo puede ser el mercado, que no refleja actualmente sino un hundimiento de los precios. En años pasados la inflación marcaba cotas menores que la subida de los precios, por lo que era positiva la fórmula del Gobierno, pero el desplome del ladrillo ha revertido la situación. De hecho, según la consultora R. R. de Acuña y Asociados, el ajuste inmobiliario provocará una caída adicional del precio de las casas del 22% sólo en 2010 y 2011.



Además, al situarse la medida en los PGE bajo el epígrafe del "Impuesto sobre Bienes Inmuebles", se define "claramente que se toma a efectos tributarios", apunta Lucio Rivas, socio del bufete Urbe Asesores Jurídicos. De hecho, supondrá un balón de oxígeno para los municipios, a los que sirve en parte de moneda de cambio por la tardanza de la financiación local, que tampoco llegará en 2010.

"No deja de ser bastante chocante y un poco incomprensible" que no hayan aprovechado para omitir la subida, por muy planeada que pudiese estar, subraya Rivas. José Antonio Pérez, subdirector general del IPE, mira al futuro señalando que "los valores catastrales deberían circunscribirse directamente al mercado". "Esta actualización se debería haber hecho... pero a la baja", añade Rivas.

Pero no, será un alza en toda regla, pese a los argumentos inflacionistas del Ejecutivo. Y elevará las cuotas que se satisfacen por varios impuestos. El importe liquidado por el IBI crece un 1%, pues éste se referencia al valor catastral. Igual ocurre por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU); es decir, la plusvalía local. Pero no queda ahí el castigo fiscal. Además, aumenta la tributación por la "renta" presunta de las viviendas que no sean residencia habitual o que no estén alquiladas.

Declaración de la Renta

Así, en la declaración de la Renta se grava normalmente un 2% del valor catastral de estos inmuebles, "y al ser mayor ese valor, aumenta la base imponible", como apunta el fiscalista Antonio José Ragel.

Por otro lado, el valor de los inmuebles que se gravan por el Impuesto de Sucesiones también se ve afectado, pues el importe mínimo de los mismos se calcula en base al valor catastral, con coeficientes.

Ante esta coyuntura, hay quien habla ya de "catastrazo" "término vinculado al ex ministro de Economía, Carlos Solchaga, cuando a principios de los 90 trató de elevar los valores catastrales de los inmuebles". Otros, como Lucio Rivas, no llegan a tanto, pero consideran que "no tiene justificación" el alza catastral, ya que "los pisos y los suelos son más baratos, más aún con la nueva Ley de Suelo, que aminora sus valoraciones".

Afecta a varios impuestos

- **IBI:** Los ayuntamientos cobran el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en referencia al valor catastral. Así, una subida del 1% de éste aumenta, a la vez y en la misma medida, la cuota a satisfacer por IBI.

- **IVTNU:** En el caso de la plusvalía local ocurrirá lo mismo que en el del IBI. Aumentará la cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

- **IRPF:** Aumenta la tributación por la "renta presunta" de las viviendas que no sean residencia habitual o que no estén alquiladas. Es decir, de las segundas residencias costeras, por ejemplo. ¿Por qué? Porque en la declaración de la Renta se grava un 2% del valor catastral de estos inmuebles, "y al ser mayor ese valor, aumenta la base imponible", apuntan los expertos jurídicos.

- **Sucesiones:** Por otro lado, el valor de los inmuebles que se gravan por el Impuesto de Sucesiones también se ve afectado, pues el importe mínimo de los mismos se calcula en base al valor catastral, con coeficientes. Es decir, el coste que se declara no podrá ser menor, por ejemplo, de dos veces el valor catastral, que ahora sube.

Anuncios Google

Oposiciones En Madrid

Oposiciones En Madrid: Autonómicas, Locales, Policía, Sanidad, Hacienda
www.Madrid-Oposiciones.com

"la Caixa" 3% TAE

Nuevo depósito 3% TAE a 6 meses. Invierte y rentabiliza tus ahorros!
www.laCaixa.es

Master Asesoría Fiscal

Practica el Derecho con IE: acuerdos con +100 despachos internacionales.
www.IE.edu/law