

AUMENTA EL VALOR CATASTRAL EN 2017

Coefficientes de actualización catastral para 2017:

El Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, aprobó los coeficientes de actualización de los valores catastrales para el 2017. Previamente, la Orden HAP/1553/2016, de 29 de septiembre, establecía la relación de municipios a los que resultaría de aplicación dichos coeficientes de actualización.

Dependiendo del año en que se haya hecho la anterior actualización, la revisión puede ser al alza o a la baja. Lo cierto es que aunque la actualización de los valores catastrales que ha entrado en vigor el 1 de enero de 2017 no supone "necesariamente" su aumento, en la mayor parte de los casos el valor catastral aumenta. La subida o bajada será mayor o menor según el ejercicio en el que se actualizó el valor catastral.

El valor catastral es un dato fundamental para determinar lo que hay que pagar por:

Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuya base imponible se determina en función del valor catastral.

IRPF, se deberá realizar una imputación de rentas por viviendas o locales vacíos, en función de su valor catastral, que será del 1,1% para valores revisados y que hayan entrado en vigor en el período impositivo o en los diez períodos impositivos anteriores.

Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (Plusvalía Municipal), cuya base imponible se calcula con el valor catastral del suelo.

Impuesto sobre el Patrimonio, los bienes inmuebles se computan por el mayor valor de los tres siguientes: valor catastral, valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos y valor de adquisición.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para calcular este impuesto, se toma como referencia el valor real del inmueble, no el catastral, pero en ocasiones se utiliza el valor mínimo de la Comunidad Autónoma, para cuyo cálculo se utiliza como referencia el valor catastral y la antigüedad.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, para calcular este impuesto, también se toma como referencia el valor real del inmueble, pero en ocasiones se utiliza el valor mínimo de referencia de la Comunidad Autónoma.

Año de entrada en vigor ponencia de valores	Coef. de actuali- zación
1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 y 1990	1,08
1994	1,07
1995	1,06
1996	1,05
1997, 1998, 1999 y 2000	1,04
2001, 2002 y 2003	1,03
2005, 2006, 2007, 2008 y 2009	0,92
2010	0,90
2011	0,87

REGULARIZACIÓN CATASTRAL EXTRAORDINARIA

Por otro lado, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, establece un procedimiento de regularización catastral 2013-2016 para la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características.

Este procedimiento de regularización catastral extraordinaria se aplicará en aquellos municipios y durante el período que se determine mediante resoluciones de la Dirección General del Catastro, que se han ido publicando en el "Boletín Oficial del Estado" a lo largo de 2016.

Este procedimiento no pretende modificar el valor catastral de los bienes declarados sino la incorporación al Catastro de aquellos inmuebles y sus alteraciones (tales como ampliaciones y rehabilitaciones) que no figuren en el mismo y que, por lo tanto, supongan un fraude fiscal inmobiliario al no coincidir la descripción del inmueble que figura inscrito en el Catastro con la realidad inmobiliaria.

Ello redundará en un incremento del valor catastral y de los impuestos a pagar. **Además, puede suponer una regularización de hasta los cuatro últimos ejercicios de la cuota a pagar del IBI con los correspondientes intereses de demora, así como, afectar, en su caso, la imputación de rentas en el IRPF y al resto de impuestos sobre los que incide.**

Si ha recibido o recibe una de estas notificaciones, tiene usted 15 días hábiles para presentar alegaciones. Como muchas de estas revisiones se efectúan mediante fotografías aéreas, puede ocurrir que se considere producida una alteración catastral cuando no es así. Por ej.: elementos desmontables, pérgolas, etc... que se confundan con obras. Si en la nueva valoración existieran errores de hecho o de derecho demostrables (atribución errónea de la propiedad, obras que no se han realizado, o de fecha anterior, o errores en superficies o cálculos, etc...), aunque se haya superado el plazo de 15 días, también puede impugnarse la nueva valoración.

Nota: Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda, ampliar o completar la información. Recuerde que estas circulares tienen finalidad exclusivamente informativa y divulgativa.