

II Seminario: El Sistema Integrado de Información Catastral Predial

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España.



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

La **Valoración** Urbana y Rústica
y el **Impuesto** en **España**

Fiscalidad Inmobiliaria



La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Sistema Tributario Español. La Fiscalidad Inmobiliaria

El Sistema Tributario es el **conjunto de tributos integrados en el ordenamiento jurídico de un Ente territorial**, inspirados en unos **principios comunes** y que constituyen un medio idóneo para que los ciudadanos cumplan con su **deber de sostener las cargas públicas**, al tiempo que se manifiesta también como un instrumento apto para satisfacer determinados **finés constitucionales**.

Martín Queralt

Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos mediante un sistema tributario **justo** inspirado en los principios de **igualdad y progresividad**, que en **ningún caso tendrá alcance confiscatorio**.

Art.31.1 C.E.

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

Los sistemas tributarios son hoy fiel reflejo de las estructuras económicas y políticas de la sociedad que las sustenta, de forma que cuando esas sociedades han adquirido un considerable desarrollo económico y su estructura política es democrática, los sistemas tributarios evolucionan hasta hacerse similares en unos y otros estados; es el fenómeno de la **armonización** cuyo principal exponente son los **sistemas tributarios de la Unión Europea**.

Lozano Serrano

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

No vamos a estudiar en profundidad el Sistema Tributario Español, salvo como **referencia para situar las principales figuras tributarias que gravan los inmuebles y, en concreto, el I.B.I.**

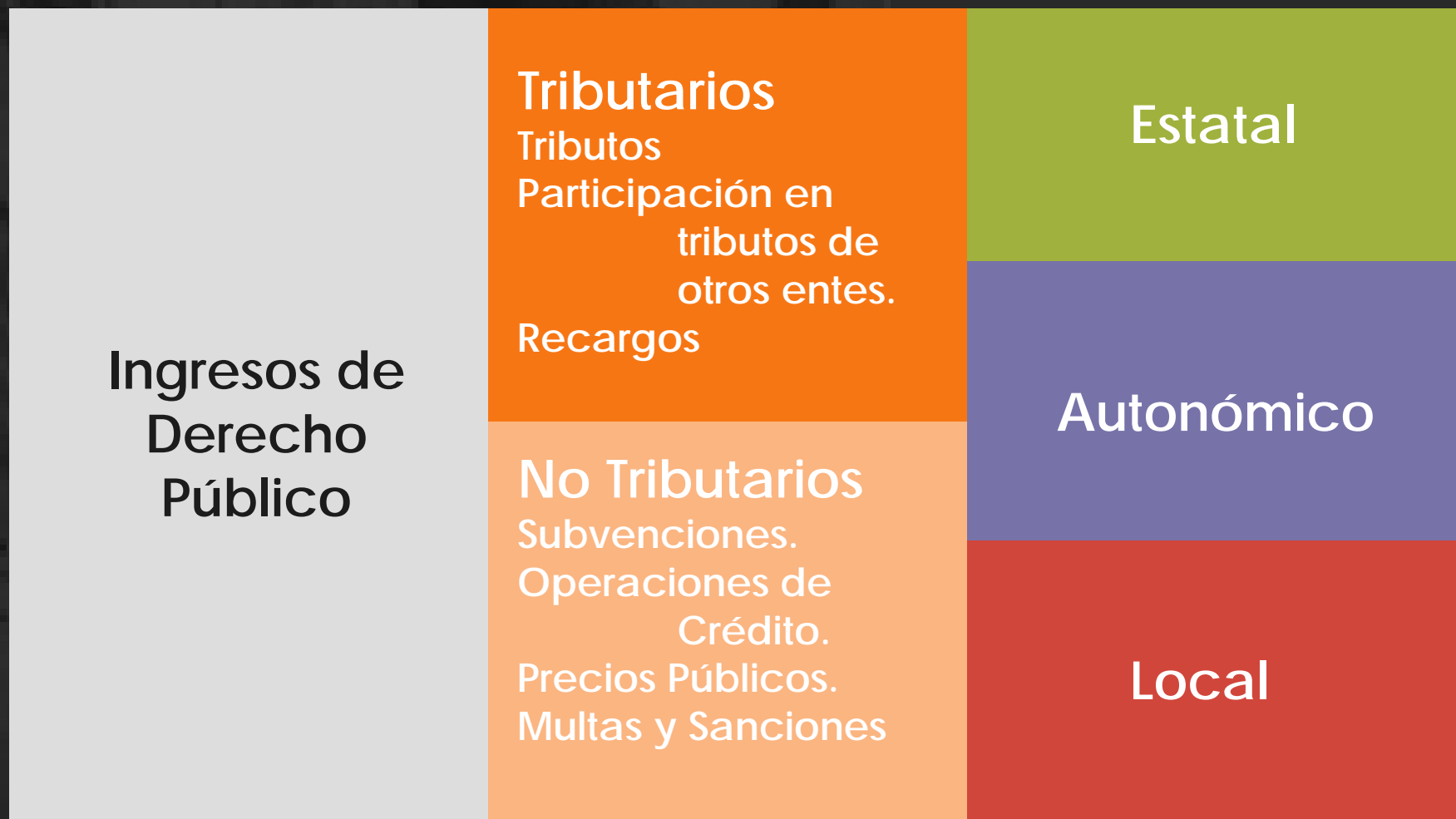
El gravamen de la Propiedad Inmobiliaria es una constante a lo largo de la historia y de los diferentes países, por dos razones:

Por una parte, **la propiedad inmobiliaria se ha considerado como expresión de riqueza y, por tanto, una manifestación de capacidad económica o capacidad susceptible de gravamen.**

Por otra, **la propiedad como objeto de gravamen tiene una mayor facilidad de control por parte de la Administración que otros bienes de naturaleza distinta, ya que son difíciles de ocultar.**

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Sistema Tributario Español



La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Subsistema Tributario Estatal

El Subsistema Tributario Estatal comprende el **conjunto de tributos emanados de la potestad tributaria del Estado**, con independencia de que su rendimiento o recaudación y su gestión puedan estar cedidos a las Comunidades Autónomas.

Se compone de:

Impuestos: Tributos exigidos sin contraprestación.

Tasas: Tributos cuyo h.i. consiste en la utilización privativa del dominio público, en la prestación de un servicio o la realización de ciertas actividades.

Contribuciones Especiales: Tributos cuyo h.i. consiste en la obtención por el s.p. de un beneficio o aumento de valor de sus bienes por la realización de obras públicas o prestación de servicios públicos.

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

**Tributación
Estatal**

Impositiva

Directa

- I. s/ Renta Pers. Físicas
- I. s/ Renta Sociedades
- I. s/ Renta no Residentes
- I. s/ Patrimonio
- I. s/ Sucesiones y Donac

Indirecta

- I. s/ Valor Añadido
- Impuestos Especiales
- I. s/ Tr. Pat. y Act. J. Doc.

No Impositiva

Tasas
Contribuciones Especiales

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Subsistema Tributario Autonómico

Las Comunidades Autónomas, además de los tributos cedidos total o parcialmente por el Estado, en virtud de la potestad tributaria para establecer y exigir tributos contemplada por la Constitución española, pueden establecer, creándolos incluso ex novo, sus propios impuestos, tasas y contribuciones especiales, con determinadas limitaciones

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

Tributación Autonómica	Tributación Propia	Impuestos, Tasa y Contribuciones Especiales
	Tributación Cedida	Imp. s/ Renta Pers. Físicas Imp. s/ Patrimonio. Imp. s/ Suces. y Donac. Imp. s/ Trans. Pat. Y A.J.D. Imp. s/ Valor Añadido Tributos s/ el Juego
	Recargos	Recargos sobre Tributos de Estado

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

Los Tributos Cedidos son una serie de figuras tributarias creadas por el Estado que en desarrollo de las medidas fiscales y administrativas del Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas, les cede en mayor o menor grado:

1. Tributos cedidos en grado máximo:

La cesión en grado máximo supone que la comunidad autónoma respecto de estos tributos asume:

La gestión, liquidación, recaudación e inspección, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión.

Cierta capacidad normativa.

El rendimiento total del tributo generado en el ámbito de su territorio.

El Estado mantiene la competencia en materia normativa general.

Entre ellos están el **Impuesto sobre el Patrimonio**, el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** el **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** y el **Impuesto sobre el Juego**.

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

2. Tributos cedidos en grado medio:

Se trata de tributos en los que se cede el **rendimiento total o parcial del tributo, y cierta capacidad normativa**, manteniendo el Estado la plena competencia en las funciones de gestión, liquidación, inspección y recaudación a través de la Agencia Tributaria.

Entre ellos esta el I.R.P.F. Se cede el 33% de la recaudación de los sujetos residentes en las en la Comunidad Autónoma y cierta capacidad normativa en materia de tipo de gravamen y deducciones por circunstancias personales, familiares y por inversiones no empresariales.

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

3. Tributos cedidos en grado mínimo

Se trata de tributos en los que **sólo se cede parte del rendimiento (recaudación)**, sin que exista por parte de las comunidades autónomas ninguna capacidad normativa ni competencia gestora.

Entre ellos está **Impuesto sobre el Valor Añadido**. Se cede un **35%** de la recaudación generada en el territorio de la Comunidad Autónoma.

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España

El Subsistema Tributario Local

Las Corporaciones Locales tiene potestad tributaria derivada, es decir, carecen de potestad legislativa para crear tributos y sólo pueden establecer los tributos creados por la ley estatal, y regular, respecto de esas figuras tributarias determinados elementos.

Igualmente corresponde a las Entidades Locales las competencias de gestión, liquidación, inspección y recaudación tributarias.

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

**Tributación
Local**

Impositiva

Obligatorios

- I. s/ Bienes Inmuebles.
- I. s/ Actividades Económicas
- I. s/ Vehículos de Tracción Mecánica

Potestativos

- I. s/ Incremento Valor Terrenos.
- I. s/ Construc. Instalac. y Obras.

No Impositiva

**Tasas, Contribuciones Especiales
y Recargos**

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España

Estatal

I.R.P.F	Rendimiento B.I.	V.Cat x Coef. Vivienda no habitual
I.Soc.	Rendimiento B.I.	V.Adquisición
I.V.A.	Transmisión B.I.	V.Mercado

Autonómico

I. Patrim.	Tenencia B.I.	Mayor (V.Cat, V. Comprob. V.Adqui)
I.T.P.A.J.D.	Transmisión B.I.	V. Real (V.Cat. como Referencia)
I.S.D.	Transmisión B.I.	V. Real (V.Cat. como Referencia)

Local

I.B.I.	Tenencia B.I.	V. Cat
I.I.V.T.N.U.	Ganancia Cap.	V. Cat. del Suelo x Coef.

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Principio de Unicidad y de Estanqueidad en la Valoración Inmobiliaria

Aunque el **Valor Catastral** bien directa o indirectamente es el valor más utilizado para configurar la base imponible de los impuestos, este **no es el único**.

Por una parte **hay tesis que avalan la diferenciación de valores**, ya que cada Impuesto tiene diferente configuración del Hecho Imponible.

Por otra, existe una **esencial coincidencia del Objeto Imponible** y existir diversos valores puede producir indefensión. En las Exposiciones de Motivos de diversas normas se contempla que el Valor debe ser único o al menos estar coordinado. Existe múltiple jurisprudencia apoyando esta tesis.

Proyecto del Catastro: El Valor de Referencia

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en España

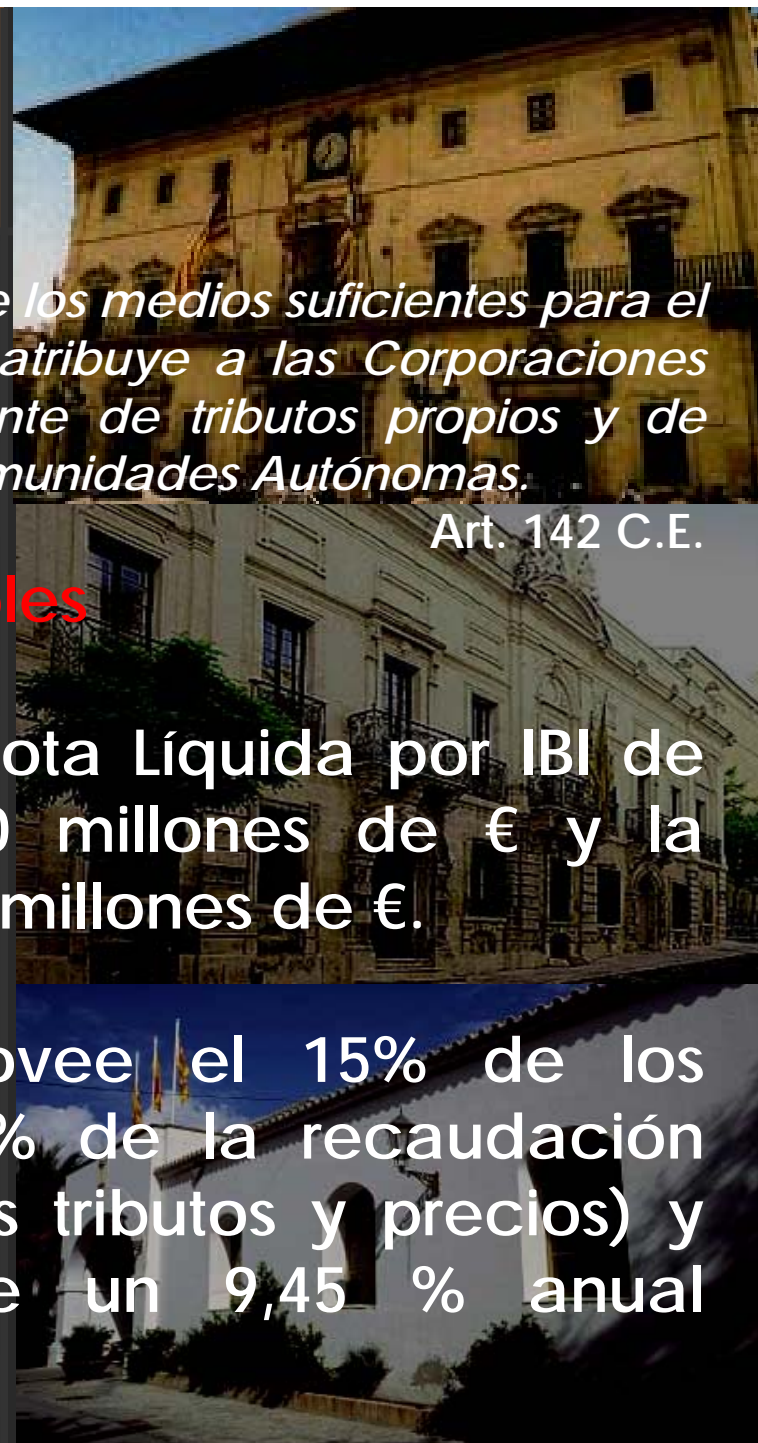
Las Haciendas locales deberán disponer de los medios suficientes para el desempeño de las funciones que la ley atribuye a las Corporaciones respectivas y se nutrirán fundamentalmente de tributos propios y de participación en los del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Art. 142 C.E.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles

En 2.003 a nivel nacional la Cuota Líquida por IBI de Urbana ascendió a casi 4.900 millones de € y la correspondiente a Rústica a 157 millones de €.

En términos comparativos provee el 15% de los ingresos municipales (el 30,70% de la recaudación derivada de la totalidad de los tributos y precios) y viene creciendo a razón de un 9,45 % anual acumulativo



La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Características Generales

Es un Impuesto Directo, de Carácter Real.

De titularidad municipal. Obligatorio para los Ayuntamientos. De gestión compartida.

De cobro periódico, por Recibos. El devengo es el 01 de enero y el periodo impositivo es el año natural.

Grava el valor de los bienes inmuebles

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en España

Hecho Imponible

El hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados.

Sujeto Pasivo

Son sujetos pasivos, a título de contribuyente, las personas naturales y jurídicas y determinadas entidades sin personalidad jurídica que constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

Se establecen supuestos de No Sujeción y de Exención.

Elementos del Impuesto

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España

Bienes no sujetos:

- Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.
- Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:

Los de dominio público afectos a uso público.

Los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.

Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España

Exenciones en el I.B.I.:

EXENCIONES DE OFICIO:

1. Bienes del estado, C.C.A.A. y entidades locales con determinada afección.
2. Bienes comunales y montes vecinales en mano común.
3. Bienes iglesia católica y otras asociaciones confesionales.
4. Bienes de la cruz roja.
5. Los determinados por convenios internacionales y sedes diplomáticas.
6. Superficies de montes-crecimiento lento (madera, corcho).
7. Los bienes ocupados por líneas de ferrocarril.

EXENCIONES ROGADAS:

1. Enseñanza concertada.
2. Monumentos o jardines de interés cultural.
3. Superficies de montes con repoblaciones forestales. Duración exención 15 años

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

EXENCIONES POTESTATIVAS:

1. Centros sanitarios de titularidad pública.
2. Por cuota líquida reducida – eficiencia y economía de gestión

EXENCIONES ESPECIALES: Ley 49/2002

- Bienes de los que sean titulares las Entidades sin fines lucrativos
(Se exceptúan los afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades).

La **Valoración** Urbana y Rústica
y el **Impuesto** en **España**

Base Imponible = Valor Catastral

Base Liquidable = Base Imponible - Reducción

B.L. = B.I. - K (V. Cat.pvc - V Cat.ant)

Cuota Intgra = B.L. x Tipo de Gravamen

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España

	t. mínimo	t. supletorio	t. máximo
B.I.Urb	0,40	0,40	1,10
B.I.Rus.	0,30	0,30	0,90
B.I.C.E.	0,40	0,60	1,30

Incrementos posibles (max. Urb1,30, max rus. 1,20)	Puntos Porcentuales	
	Bienes urbanos	Bienes rústicos
A) Municipios que sean capital de provincia o Comunidad Autónoma	0,07	0,06
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte Público colectivo de superficie	0,07	0,05
C) Municipios cuyos Ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que estén obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D) Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por 100 de la superficie total del término	0,00	0,15

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

Dentro de los límites anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, **tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones.** Sólo podrá aplicarse, como máximo, al 10% de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral.

Los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter **permanente**, podrán tener un **recargo de hasta el 50%** de la cuota líquida del impuesto.

En los municipios en que entren en vigor **nuevos valores catastrales**, resultantes de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos podrán establecer, durante un periodo máximo de 6 años, **tipos de gravamen reducidos (min 0,10% Urbana y 0,075 Rústica)**

La Valoración Urbana y Rústica y el Impuesto en España

Cuota Líquida = Cuota Integra - Bonificaciones

B. Preceptivas

1. Empresas de Urbanización, Construcción y Promoción.
Inmuebles objeto actividad. 50-90% 3 años
2. Viviendas de Protección Oficial. 50% 3 años
3. Bienes Rústicos de las Cooperativas Agrarias. 95%

B. Potestativas

1. Bienes Urbanos situados en asentamientos con inferiores servicios municipales. 90%
2. Para limitar el Incremento de Cuota a un porcentaje sobre la Cuota anterior.
3. Para B.I.C.E's. 90%
4. Para Titulares de Familias Numerosas. 90%
5. Inmuebles con energía solar. 50%
6. Para Viviendas de Protección Oficial. +3 años

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

El Padrón Catastral

El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados.

Dicho Padrón será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

Gestión Tributaria del Impuesto

La **liquidación** y **recaudación**, así como la **revisión** de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las siguientes funciones:

Reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones.

Realización de las liquidaciones.

Emisión de documentos de cobro.

Resolución de expedientes de devolución de ingresos indebidos

Resolución de recursos.

Asistencia e información al contribuyente

Determinación de la Base Liquidable del Impuesto

La **Valoración** Urbana y Rústica y el **Impuesto** en **España**

Ejercicio de las competencias de gestión tributaria.

Directamente por los ayuntamientos
Por convenio con otras administraciones públicas
Mediante otras fórmulas de colaboración con otras administraciones públicas

Además, se posibilita el ejercicio de las competencias por:

Las entidades locales reconocidas por las leyes
Comunidades autónomas uniprovinciales

Con la simple solicitud del ayuntamiento (en la forma y plazos que se establezca reglamentariamente).