

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO PARTICIPACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad



MAPA DEL DOCUMENTO

AGENTES PROCESO URBANISTICO:

REFERENCIA ESCENARIO DOMINANTE

CONTENIDO:

1. INFLUENCIA AGENTES
2. FORMACIÓN VALOR SUELO Aprovechamiento y localización
3. DETERMINACIÓN VALOR SUELO
4. VALORACIÓN URBANÍSTICA Y FISCAL.
5. **PARTICIPACIÓN PLUSVALIAS Y FISCALIDAD**



FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

AGENTES PROCESO URBANISTICO

Propietarios de suelo: SUELO COMO FACTOR PRODUCCIÓN

- Características mercado de suelo: producto natural, escaso, no renovable.
- Acapara máximos beneficios producto inmobiliario.
- Oferta intrínsecamente limitada.
- Localización determinante de la estructura social en la propiedad inmobiliaria.

DEMANDANTES PRODUCTO FINAL

- Preferencias según niveles de renta
- Fuerzan la mejor localización según alcance económico

PROMOTORES Y ENTIDADES FINANCIERAS

- Máximo beneficio
- Influencia disponibilidad y retribución capital en precio producto inmobiliario.

PROFESIONALES URBANISMO

- Calidad y rigor.
- Orientación poderes públicos

•ADMINISTRACION PUBLICA

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO PARTICIPACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

REFERENCIA ESCENARIO DOMINANTE

STOCK 2008

800.000 viviendas(media producción anual últimos años)

Crisis financiera agosto 2008

PRODUCCION 2009

250.000 viviendas

Proyectos visados colegios arquitectos pasan de 800.000 a 100.000

Participación sector construcción PIB .Caída del 20 % al 10%. Media europea 5%

Caída de las ventas 50%

Disminución media precio vivienda 20%

La bajada precios no corresponde a la bajada producción y ventas.

Banca, principal propietaria, no puede aceptar caída de precios en sus balances.

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

AGENTES PROCESO URBANISTICO (II)

ADMINISTRACION PUBLICA:

La creación del espacio colectivo es una función pública irrenunciable que exige la colaboración de los agentes sociales

DISTRIBUCION COMPETENCIAS PUBLICAS CE78

Urbanismo función municipal o regional

El Estado garantiza la igualdad en el cumplimiento derechos constitucionales afectados

CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS CONSTITUCIONALES:

- Función social propiedad: limitaciones y normas de valoración
- Acceso vivienda
- Participación plusvalías planeamiento
- No especulación
- Protección medio ambiente y patrimonial y desarrollo económico
- Participación ciudadana.

Todas las legislaciones urbanísticas tratan de dar cumplimiento exigencias constitucionales pero la forma de hacerlo ha variado sustancialmente.

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO

TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

ADMINISTRACION PUBLICA :
CUMPLIMIENTO MANDATOS CONSTITUCIONALES

LIMITACIÓN DERECHO PROPIEDAD SUELO
REGLAS PARA SU DE VALORACIÓN



FORMACIÓN Y
DETERMINACIÓN
DEL VALOR

Derecho Propiedad limitado por su función social

La propiedad del suelo se configura en nuestro país como derecho limitado en su contenido por el planeamiento y la legislación urbanística .El derecho edificar es otorgado por el planeamiento para cada localización.

La formación del valor del suelo viene atribuida por el aprovechamiento y la localización

Las sucesivas legislaciones urbanísticas proporciona normas para su **determinación** a través de las que tratan de aplicar una determinado política de suelo:

CON LOS REGIMENES DE VALORACIÓN DE SUELO SE TRATA DE INFLUIR EN EL SISTEMA INMOBILIARIO

Y específicamente de dar respuestas a las exigencias artículo 47CE78

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

FORMACION Y DETERMINACION VALOR DEL SUELO (I)

La formación del valor del suelo depende :

Configuración derecho de propiedad del suelo.

- Atribuciones del planeamiento (aprovechamiento, clasificación ,cesiones)

Así como :

- **localización**

Su determinación de la normativa vigente según finalidad actuación mercado inmobiliario

INFLUENCIA DEL VALOR DEL SUELO EN EL PROCESO URBANISTICO

FORMACION Y DETERMINACION VALOR SUELO (II)

FORMACION Y DETERMINACION DEL VALOR:

Formación en suelo urbano APROVECHAMIENTO Y LOCALIZACION

Determinación legal: Normas urbanísticas de valoración

ADMINISTRACION PUBLICA

NORMATIVA URBANISTICA DE VALORACION DE SUELO

A través de la misma se pretende influir en el mercado inmobiliario.

PERO LAS REGLAS DE DETERMINACION DE VALOR

NO INFLUYEN EN LA FORMACIÓN DEL MISMO.

ES A LA REGULACION LEGAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

**manifestada en las decisiones de los instrumentos de planeamiento :
clasificación aprovechamiento, cesiones, las que limitan su alcance.**

**JUNTO CON SU LOCALIZACION determinante de una determinada
estructura de la propiedad inmobiliaria**

A QUIEN CORRESPONDE LA FORMACION DE SU VALOR.

INFLUENCIA DEL VALOR DEL SUELO EN EL PROCESO URBANISTICO

FORMACION Y DETERMINACION VALOR SUELO (III)

LA FORMACION DEL VALOR SUELO viene determinada:

LA REGULACION LEGAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO manifestada en los instrumentos de planeamiento :

Clasificación, calificación, aprovechamiento, cesiones, que **limitan su alcance.**

- **Clasificación SUELO URBANO URBANIZABLE O NO URBANIZABLE**
- **calificación: residencial, comercial ,oficinas, industrial, dotacional.**
- **APROVECHAMIENTO m²/m² o m³/m²**
- **CESIONES de suelo y aprovechamiento actualmente entre 20% y 0%**

**JUNTO CON SU LOCALIZACION DETERMINANTE ESTRUCTURA
SOCIAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

VINCULADOS AL APROVECHAMIENTO O LA LOCALIZACION SE
ENCUENTRAN LOS VALORES RESIDUAL Y DE REPERCUSION DE SUELO

Reglas determinación VALOR SUELO
Método residual y concepto valor repercusión

Nuestro sistema ha venido proporcionando reglas urbanísticas de
valoración asociadas al aprovechamiento y la localización

CONCEPTO VALORACION RESIDUAL
vinculado al aprovechamiento
 $VV = VS + CV + G + B$

CONCEPTO VALOR REPERCUSION
Vinculado a la localización

FORMACIÓN Y DETERMINACION VALOR SUELO TRIBUTACION PLUSVALIAS

EVOLUCION REGLAS VALORACION

Para cuantificar las condiciones establecidas por el planeamiento la legislación urbanística **SE REMITE A LA FISCAL** y específicamente **SE ACUDE TRADICIONALMENTE A LA VALORACIÓN CATASTRAL**

Las reglas de valoración tradicionalmente se asocian a la clasificación de suelo:

SISTEMAS URBANISTICOS

- Ley 1956
- TR 76
- LTR 92
- Ley 9/07
- TR 2/08

• Suelo no urbanizable: Valor explotación o comparación con o sin consideración expectativas aprovechamiento

• Suelo urbanizable: se considera el aprovechamiento, potencial o efectivo, según desarrollo urbanización, que se estima a través método residual, **aplicando valores catastrales de repercusión de suelo para determinadas localizaciones.**

Las sucesivas legislaciones urbanísticas han regulado su exigencia respecto de la materialización de expectativas de planeamiento o urbanización en función de su tendencia liberal o social.

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

REGLAS ACTUALES DE VALORACION TR 2/08

SUELO EN SITUACION RURAL

SE ELIMINA EL CRITERIO DE COMPARACION.

Solo se considera

- capitalización rendimientos reales o potenciales,
- localización limitada a un coeficiente que como máximo doble el valor previamente obtenido.

SUELO EN PROCESO URBANIZACIÓN (*en situación rural sujeto a transformación urbanística, sin ejecutar la urbanización o sin apropiación aprovechamiento*):

Se valora como rustico añadiendo indemnización (facultad de participar en l acción urbanizadora) según grado de desarrollo adquirido y en su caso inversiones realizadas.

DISCREPANCIA CON LA NORMATIVA FISCAL CATASTRAL

SUELO EN SITUACION URBANO

Se valora el aprovechamiento otorgado por el planeamiento según método residual estático. Se suprime la aplicación de valores catastrales de repercusión de suelo .

FORMACIÓN Y DETERMINACION VALOR SUELO TRIBUTACION PLUSVALIAS

RELACION VALORES EXPROPIATORIOS Y FISCALES APLICACIÓN REGLAS URBANISTICAS VALORACION

Las reglas urbanísticas de valoración se aplican a:

- Expropiaciones
- Otras actuaciones ejecución planeamiento
- Responsabilidad patrimonial Administración

LA NORMATIVA URBANISTICA

Tradicionalmente remitida a valores fiscales (catastrales)

SE UTILIZA PARA LAS EXPROPIACIONES DE TODO TIPO DE SUELO

TR2/08 modificación especifica libertad estimativa art. 43 LEF que no se considera utilizable .

Se utilizan así criterios propios de valoraciones masiva generalizada s, rigurosos pero no siempre actualizados ,para determinar valores puntuales expropiatorios

Los criterios urbanísticos desplazan a los de la legislación anterior expropiación forzosa (que tambien se remitian inicialmente a la legislacion fiscal pero admitian libertad de estimacion)

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

REVERSION PLUSVALIAS

Limitaciones derecho propiedad a través del planeamiento mediante medidas de técnica urbanística que limitan el aprovechamiento urbanístico

- Edificabilidad limitada atribuciones del planeamiento (calificación clasificación , cesiones)
- Limitación regulación iniciativa propietario suelo en la ejecución urbanización

Suponen la REVERSION DE PLUSVALIAS derivadas planeamiento a la comunidad

LA REVERSION PUSVALIAS
•se logra a traves de las **LIMITACIONES AL APROVECHAMIENTO urbanistico**
•pero tambien a traves de **LA FISCALIDAD**

FORMACIÓN Y DETERMINACION VALOR SUELO TRIBUTACION PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

LA PARTICIPACION COMUNIDAD en las PLUSVALIAS derivadas planeamiento (art.47 CE78) SE LLEVA A CABO MEDIANTE

- MEDIDAS TECNICA URBANISTICA: **CESION SUELOY APROVECHAMIENTO**
- PERO TAMBIEN CORRESPONDE A LA FISCALIDAD**

Participación plusvalías mediante

TECNICA URBANISTICA:

- Cesión aprovechamiento y suelo
- Ejecución urbanización
- Dotación equipamientos

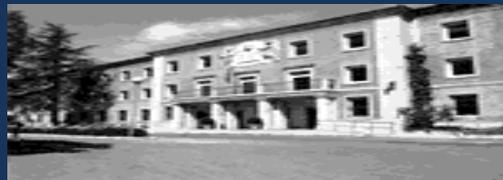
NIVEL MUNICIPAL

Participación plusvalías mediante

TRIBUTACIÓN:

- APLICABLE A TODOS LOS NIVELES TERRITORIALES
- MEDIANTE IMPUESTOS QUE GRAVEN LA GANANCIA PATRIMONIAL
- PARA CUANTIFICAR SU BASE PUEDE CONSIDERARSE VALOR DE MERCADO O **VALOR CATASTRAL**

FORMACIÓN Y DETERMINACIÓN VALOR SUELO TRIBUTACIÓN PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad



DETERMINACIÓN PLUSVALIAS VALORACIÓN FISCAL



La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del planeamiento no solo se efectúa a través de la cesiones exigidas legislación urbanística sino también mediante la FISCALIDAD.

CONCEPTOS Y DETERMINACION BASES: GANANCIA PATRIMONIAL EN

•IRPF e IRNR, ISOCIEDADES,

valor de transmisión (de mercado) menos valor de adquisición
Para la determinación valores mercado pueden utilizarse datos catastrales

•SUCESIONES Y DONACIONES,

Valor de mercado

Para la determinación valores mercado pueden utilizarse datos catastrales

•IIVTNU

Porcentaje valor catastral aplicado al nº años permanencia

RECAUDACIÓN NO VINCULADA A L MUNICIPIO

XIII SEMINARIO CATASTRO 13 a 17 septiembre 2010

STA .CRUZ DE LA SIERRA, BOLIVIA Ana Carrión Ansorena

FORMACIÓN Y DETERMINACION VALOR SUELO TRIBUTACION PLUSVALIAS: urbanismo y fiscalidad

MUCHAS GRACIAS
POR SU ATENCION