

Identificación de inmuebles. Valoración catastral y fiscalidad

1. La fiscalidad inmobiliaria como instrumento de recuperación de las plusvalías urbanas: Henry George y el georgismo.

La fiscalidad inmobiliaria como instrumento de recuperación de las plusvalías urbanas



Henry George.
Filadelfia, 1839. New York el 1897



“Progreso y Miseria” 1879






2. La fiscalidad de los bienes inmuebles según el nivel administrativo

Fiscalidad de los bienes inmuebles		
nivel	figura impositiva	base imponible
Estatal		
Autonómico		
Local		

Se indican en trama las figuras impositivas en las que se toma el valor catastral como referente parcial, ya sea directa o indirectamente.

Fiscalidad de los bienes inmuebles		
nivel	figura impositiva	base imponible
Estatal	Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas	Vivienda habitual: Desde 1999 ha desaparecido la imputación Otros inmuebles: 1,1% Vcat mun. rev. > 1994 2% Vcat mun. rev. < 1994
	Impuesto sobre Sociedades	Precio adquisición Valor contable
	Impuesto Valor añadido	Importe de la contraprestación

Fiscalidad de los bienes inmuebles		
nivel	figura impositiva	base imponible
Autonómico	Impuesto sobre el Patrimonio	El mayor de los tres valores: <ul style="list-style-type: none"> • Valor catastral • Valor comprobado en otros impuestos • Precio, contraprestación o valor adquisición
	Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	Valor real (el valor catastral constituye un referente para la comprobación de valores)
	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	Valor real (el valor catastral constituye un referente para la comprobación de valores)

Fiscalidad de los bienes inmuebles		
nivel	figura impositiva	base imponible
Local	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	Valor catastral
	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	Incremento calculado según normas administrativas que se basan en el valor catastral del suelo
	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	Coste real de la construcción, instalación u obra

Fiscalidad de los bienes inmuebles		
nivel	figura impositiva	base imponible
Estatal	IRPF	Vvda exenta; otros: % valor catastral
	Imp. Sociedades	Precio adquisición / valor contable
	IVA	Importe contraprestación
Autonómico	Imp. Patrimonio	Valor catastral / Valor comprobado / Precio adq.
	ITPIAJD	Valor real / valor catastral como referente
	Suces. y Donaciones	Valor real / valor catastral como referente
Local	IBI	Valor catastral
	I. Incr. VTNU	Cálculo sobre Valor catastral del suelo
	ICIO	Coste real construcción, instal. u obra

3. Reducción del valor catastral a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles

Para amortiguar el efecto que provoca el procedimiento de valoración colectiva en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se ha establecido una reducción sobre el valor catastral, de cuya aplicación resulta la base liquidable del impuesto.

Esta reducción se aplica durante un periodo de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales hasta que, al cabo de diez años, la base liquidable coincide con el valor catastral.

Aplicación de la reducción

La cuantía de la reducción, que decrece anualmente, es el resultado de aplicar un coeficiente reductor anual, único para todos los inmuebles del municipio, a un componente individual calculado para cada inmueble.

- Coeficiente anual: es de 0,9 el primer año y va disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición en el décimo año.
- Componente individual: Con carácter general será la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral.