

## **COMPARECENCIA EN LAS JUNTAS GENERALES DE ALAVA ANTE LA PONENCIA DE VALORES PARA ANALIZAR LOS VALORES CATASTRALES DE LOS BIENES INMUEBLES DE VITORIA-GASTEIZ**

### **PROPUESTAS**

**PRIMERA.-** Revisión de la Ponencia de valores de suelo y construcciones urbanas, aprobadas por Acuerdo 793/2004 de 13 de octubre de 2004.

### **MOTIVOS**

1º- Según el artículo 11.8 de la Norma Foral 42/1989 de 19 de julio, los valores catastrales deben de ser revisados cada 8 años, luego se debía de haber iniciado la revisión en octubre de 2012y por tanto se ha excedido el plazo máximo.

2º.- Según el artículo 12-1º de la Norma Foral de Impuestos de Bienes Inmuebles (NFIBI), los valores catastrales se modificarán por la Diputación Foral de Alava cuando haya diferencias entre el valor catastral y los valores de mercado de los bienes inmuebles del municipio o sus zonas.

3º- La ponencia de valores de 2004 se hizo con el mercado inmobiliario al alza y con unos módulos de suelo y construcción elevados

4º- Desde el año 2004, los diferentes Organismos Competentes han venido aplicando actualizaciones al alza tanto de los valores catastrales de la ponencia como en los tipos impositivos, con la repercusión en los IBIS de solares y edificaciones ó edificios, tributación de Actos Jurídicos Documentados en Declaración de Obra Nueva y en Propiedad Horizontal, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en viviendas de segunda mano, etc.

Cuadro de variación del valor catastral y del tipo impositivo en los años 2005 a 2014

<u>Ejercicio</u>	<u>% Subida Valor Catastral</u>	<u>% Tipo Impositivo IBI</u>
2005	0 %	0,180%
2006	0%	0,197%
2007	0%	0,206%
2008	0%	0,216%
2009	2%	0,222%
2010	0%	0,222%
2011	2%	0,222%
2012	2%	0,222%
2013	0%	0,222%
2014	0%	0,222% (tipo general) 0,280% (tipo diferenciado)

A la vista del cuadro, se observa como en los años en los que no ha sufrido incremento el valor catastral, se ha incrementado sin embargo el tipo impositivo aplicado, y en los años en el que el valor catastral subía, el tipo impositivo no ha variado, hasta el año 2013 en el que no ha variado ni el valor catastral ni el tipo impositivo, excepción hecha en el año 2014, en el que se ha establecido un tipo diferenciado atendiendo a los usos establecidos en la Normativa Catastral para la valoración de las Construcciones.

Así mismo, en relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), la supresión de las reducciones aplicadas a los valores catastrales han tenido una gran incidencia para el cálculo del mismo, agravada ésta situación con la subida del coeficiente de actualización anual y del tipo impositivo.

<u>Ejercicio</u>	<u>Reducción Valor Catastral</u>	<u>Tipo Impositivo Plus-Valía</u>
2005	60%	20%
2006	60%	20%
2007	60%	20%
2008	50%	21%
2009	40%	21,58%
2010	0%	22,44%
2011	0%	22,89%
2012	0%	22,89%
2013	0%	22,89%

A la vista de este cuadro, se puede observar como en los primeros años hay un importante coeficiente reductor del valor catastral manteniéndose el tipo impositivo y a medida que esta reducción de valor catastral va desapareciendo, se va incrementando el tipo impositivo.

De igual manera el coeficiente de actualización anual de los valores catastrales para el cálculo de la Plus-Valía pasa del 3,50 % en los años 2005, 2006 y 2007 para el periodo de los 5 primeros años al 3,7%

La reducción del valor catastral, vino como consecuencia de la disparidad entre el valor catastral y el valor real de los inmuebles en el año 2005.

Se aplica una reducción entendiéndose que en el año 2010 tal y como estaba el mercado inmobiliario ambos valores (valor catastral y valor de mercado) se equipararían.

La realidad, ha sido bien diferente, y cuando desaparecen las reducciones del valor catastral en vez de estar el mercado al alza está a la baja, con lo cual se ha producido el doble efecto negativo, por una lado la subida del valor catastral al quitar las reducciones y la bajada vertiginosa del valor de mercado como consecuencia de la crisis, y paralelamente se han incrementado los tipos impositivos.

5º- De igual manera, desde finales del 2007 principios del 2008, el mercado inmobiliario ha bajado de forma vertiginosa por el efecto de la crisis, y los

módulos de repercusión de la ponencia de valores del año 2004, determinan un valor catastral superior al valor de mercado real, contraviniendo el límite máximo del artículo 23.2º de la Ley de Catastro Inmobiliario (LCI).

6º- Como consecuencia de todo ello la ponencia de valores de octubre de 2004, resulta desfasada de los valores de mercado, con perjuicio de los sujetos pasivos, que tributan por IBI, ITP, AJD, IVTNU (Plus-Valía), porque se toma un valor catastral irreal ya que excede el límite máximo del valor del mercado.

**SEGUNDA.-** Previsión de aplicación de coeficiente corrector al alza o a la baja del valor del suelo, y de la construcción en la nueva ponencia de valores catastrales como coeficiente de referencia del mercado

### MOTIVOS

1º.- Según el artículo 6-2º de la Norma Foral 42/89 de 19 de julio del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, (NFIBI), *“para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquellos sin que en ningún caso pueda exceder de éste”*.

2º.- Según el artículo 23-2º del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, Decreto 1/2004 de 5 de marzo, de aplicación supletoria en Álava, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, considerándose éste el valor por el cual podría venderse, y *“se fijará por Orden del Ministerio de Hacienda un coeficiente de referencia de mercado para los bienes de una misma clase”*.

3º.- De estas Disposiciones Legales resulta que el valor catastral no tiene que coincidir con el valor de mercado **sino que se fija en referencia a él**, y no es necesario que la Norma de Valoración prevea la aplicación del coeficiente de referencia a mercado para que proceda su aplicación

**TERCERA.-** Previsión de la Aplicación del coeficiente 0,2 en el valor catastral del suelo de los terrenos sin construir o construidos destinados a vivienda de Protección Pública.

### MOTIVOS

1º.- La no aplicación de dicho coeficiente, es que los propietarios abonan el IBI sobre el precio máximo de venta de los inmuebles de este tipo, ya que la suma del valor catastral del suelo sin aplicar el coeficiente de 0,2 más el valor catastral de la construcción supera el límite máximo del valor de mercado.

2º.- Si se aplica el coeficiente 0,2 para las viviendas de Protección Pública, el valor catastral sería inferior al precio máximo de venta (límite máximo de valor de mercado) y por tanto el IBI se giraría sobre una base imponible menor, no infringiéndose el principio de capacidad económica nada menos que a las viviendas de Protección Oficial, al obligar a los propietarios a tributar más de lo legalmente exigible.

**CUARTA.-** Aplicación del coeficiente 0,6 de inedificabilidad temporal previsto en la Ponencia de Valores vigente para las fincas afectadas por la redensificación en diversos sectores de Salburua y Zabalgana.

### MOTIVOS

1º.- Se han aprobado unas modificaciones del Planeamiento vigente que afectan a los diversos sectores de Salburua y Zabalgana, todos ellos en la actualidad de suelo urbano, aún cuando al inicio de las mismas, año 2008, parte del suelo era urbano y parte urbanizable. De las mismas resultan unos aumentos de edificabilidad para las parcelas sin edificar, por las que unas desaparecen dando lugar a otras nuevas, otras cambian su configuración y otras aumentan su número de alturas.

2º.- Por las citadas modificaciones de Planeamiento, las parcelas afectadas por la redensificación no van a poderse edificar hasta la Aprobación de la nueva reparcelación a realizar y la reurbanización necesaria para edificarlas.

**QUINTA.-** Suspensión temporal de la calificación de suelo urbano en parcelas programadas en el Plan General vigente como urbanizables pero que no se han urbanizado

### MOTIVOS

1º.- En el Plan General vigente se programaron como suelo urbanizable diversas zonas de las Ciudad; iniciados los primeros trámites, (año 2005), se pasó a calificar el suelo rústico como suelo urbano. Todas éstas actuaciones se paralizaron en el año 2007 debido entre otras causas al comienzo de la crisis y a que en las expansiones al este y al oeste de la Ciudad, Salburua y Zabalgana, se proyectaba una redensificación finalmente aprobada, que hacía que se incrementara el número de viviendas en 10.500; Si a éstas nuevas viviendas unimos las 5.500 todavía sin edificar de las 24.500 proyectadas en la expansión inicialmente, hacen que a día de hoy haya suelo edificable en la actualidad para 16.000 viviendas, solamente en esas dos actuaciones que a un ritmo normal de venta de viviendas supone que tardarán en edificarse 20 años aproximadamente, por lo que es inviable que estos sectores urbanizables puedan ponerse en marcha.

2º.- Según reciente Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, *“estos suelos no pueden ser calificados como urbanos, al no estar urbanizados, y según la misma Sentencia, un Impuesto no puede gravar una riqueza que no existe, eso es Inconstitucional y confiscatorio”*.

## PETICIONES

1º.- Proceder a la Revisión de la Ponencia de Valores de Suelo y Construcciones Urbanas a los que están sujetos el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), Declaración Obra Nueva, (DON), Propiedad Horizontal, (PH), Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), Impuesto Transmisiones Patrimoniales (ITP), e Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (IVTNU).

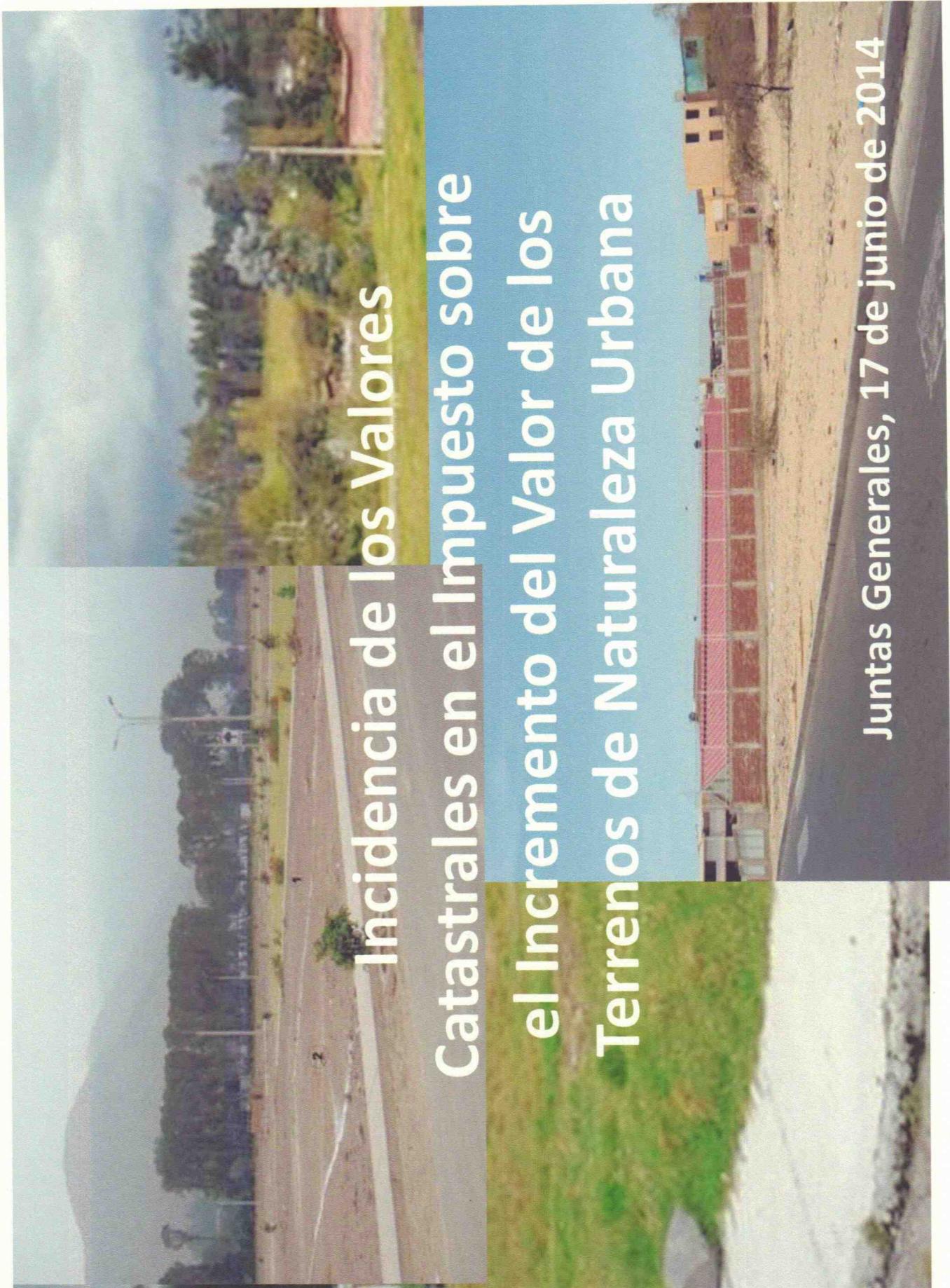
Así mismo, y dentro de éste último impuesto, (IVTNU), se prevea la introducción de una Disposición Transitoria en la Normal Foral con carácter excepcional en la que no se computen los ejercicios en los que las viviendas de nueva construcción se encuentren en el Activo No Inmovilizado del Promotor, computándose a efectos del devengo del Impuesto la fecha comprendida entre la compra del suelo y la Licencia de la Primera Ocupación de las viviendas.

2º.- Aplicación de un coeficiente corrector de referencia de mercado al alza o a la baja de los valores catastrales de suelo y construcción que resulten de la aplicación de la nueva Ponencia

3º.- Aplicación del coeficiente 0,2 corrector de suelo de terrenos destinados a VPO, tanto construidos como sin construir

4º.- Aplicación por el Servicio de Catastro con carácter inmediato del coeficiente 0,6 de inedificabilidad temporal previsto en la Ponencia de Valores vigente a las fincas sin edificar, modificadas en su configuración y las de nueva creación afectadas por la Redensificación en Salburua y Zabalgana.

5º.- Suspensión temporal de la calificación de suelo urbano en las parcelas programadas en el Plan General Vigente como Urbanizables y no Urbanizadas.



**Incidencia de los Valores  
Catastrales en el Impuesto sobre  
el Incremento del Valor de los  
Terrenos de Naturaleza Urbana**

**Juntas Generales, 17 de junio de 2014**

## **Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana ( VPO )**

Suelo adquirido (promotor) en septiembre de 2007 a una empresa pública con la obligación de transmitir las viviendas al módulo de VPO vigente en 2008

**Valor de la vivienda de 90 metros cuadrados en 2008: 131.856 euros =  
Precio Venta en 2014**

**Valor suelo (20% precio vivienda) 26.371 euros, incluido**

**Precio máximo de venta de la vivienda en septiembre de 2014:  
155.191 euros (Gobierno Vasco)**

**Precio actualizado según IPC en Agosto de 2013, 149.920 euros**

**Diferencia entre valor máximo de venta y precio real de la compraventa: 23.335,00 euros.**

**Liquidación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**

	Valor del suelo	Porcentaje anual	Tipo	Cuota
Año 2008	26.371	2,90%	22,895	175,09
Año 2009	26.371	2,90%	22,895	175,09
Año 2010	26.371	2,90%	22,895	175,09
Año 2011	26.371	2,90%	22,895	175,09
Año 2012	26.371	2,90%	22,895	175,09
Año 2013	26.371	2,90%	22,895	175,09
Año 2014	26.371	2,90%	22,895	175,09
<b>Total Impuesto</b>				<b>1.225,63 euros</b>

**Esto se produce en un periodo de crisis donde los activos corrientes (existencias disponibles) tienen una gran dificultad para su venta en el mercado. No estamos refiriéndonos a los inmovilizados de las empresas.**

## I.V.T.N.U - VPO

- La vivienda se transmite con una repercusión de suelo igual a su valor de compra , un 13,7% inferior al precio de venta actualizado según IPC , y un **15% por debajo del precio máximo autorizado**, sin embargo devenga un impuesto por incremento del valor de los terrenos por importe de 1.225,63 euros.

## I.V.T.N.U Contrato arrendamiento con opción de compra

- Arrendamiento con opción de compra.
- Si el promotor formaliza un contrato de arrendamiento con opción de compra (5 años en el caso de VPO), el impuesto que se devengará será el siguiente:
- Período 2007-2019 = 12 años
- $IVTNU = 26.371 * 2,3\% * 12 * 22,89\% = 1.666$  euros
- La formalización de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en el que el arrendatario no ejercita el derecho de opción hasta la finalización del plazo, añade 440,37 euros más en la liquidación del impuesto en una transmisión de suelo realizada por el mismo valor nominal de su adquisición.

Se le imputa al vendedor un incremento de la plusvalía por un tiempo en el que carece de la facultad de disposición de la vivienda para su venta.

## Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Vivienda Libre)

- Suelo adquirido tercer trimestre de 2007 en el que se han construido viviendas libres que se prevén entregar III T.2014.
- Precio del metro cuadrado de vivienda libre en Vitoria, según datos del Ministerio de Fomento.
  - - Año 2007= 2.685,40 euros
  - - Año 2013= 2.410,00 euros.
  - **Disminución de los precios de un 10,25%,**
- Precio metro cuadrado de suelo urbano, según estadísticas oficiales del Ministerio de Fomento.
  - - Año 2007= 788,20 euros
  - - Año 2013= 420,10 euros.
  - **Disminución de los precios de un 46,70%,**

## Liquidación del I.V.T.N.U. (Vivienda Libre)

**Impuesto sobre el incremento valor de los terrenos de naturaleza urbana de la primera transmisión de vivienda en 2014. (1.000 metro cuadrado según ponencia de valores)**

	Valor del suelo	Porcentaje anual	Tipo	Cuota
Año 2008	1.000	2,90%	22,895	6,64
Año 2009	1.000	2,90%	22,895	6,64
Año 2010	1.000	2,90%	22,895	6,64
Año 2011	1.000	2,90%	22,895	6,64
Año 2012	1.000	2,90%	22,895	6,64
Año 2013	1.000	2,90%	22,895	6,64
Año 2014	1.000	2,90%	22,895	6,64
<b>Total Impuesto</b>				<b>46,48 euros</b>

**IIVTNU sobre una vivienda libre de 90 metros cuadrados=46,48\*90=4.183,2 euros**

## I.V.T.N.U

### Con contrato arrendamiento con opción de compra

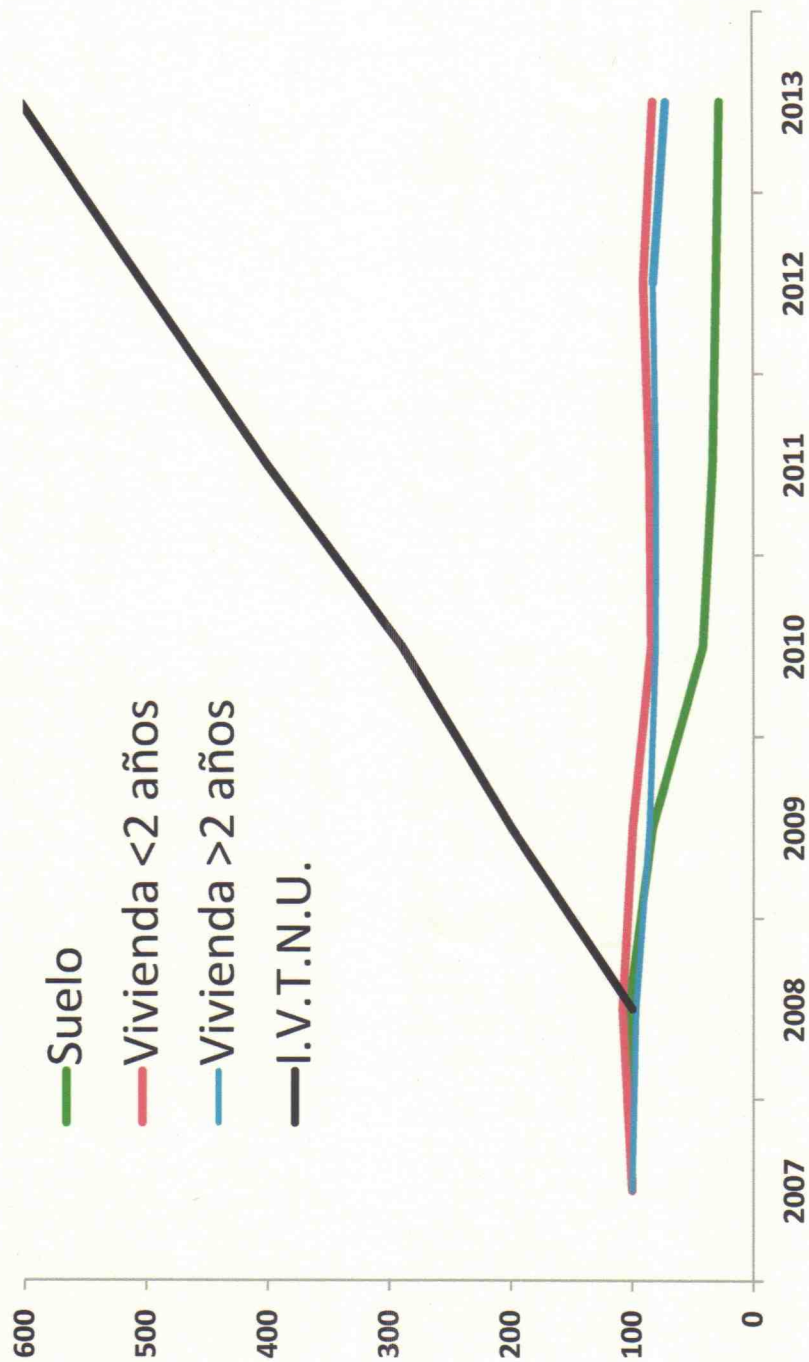
- En el supuesto de celebrarse un contrato de arrendamiento con opción de compra se añadirían tres años más al plazo en que la vivienda se encuentra en poder del promotor, lo que implica que la liquidación final del impuesto **se penaliza con otros 1.792,8 euros adicionales.**
- $I = 6,64 * 10 * 90 = 5.976$  euros

## Media de los Precios Trimestrales (metro cuadrado)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Suelo Urbano	995,5	1.022,3	827,8	411,9	330,6	299,3	269,3
Vivienda <2 años	2.872,2	3.093,5	2.850,8	2.420,7	2.451,6	2.589,8	2.353,5
Vivienda >2 años	2.883,5	2.785,7	2.469,4	2.317,1	2.315,0	2.372,0	2.068,6
I.V.T.N.U.		597,6	1.195,2	1.729,8	2.390,4	2.998,0	3.595,6

Fuente: Ministerio de Fomento

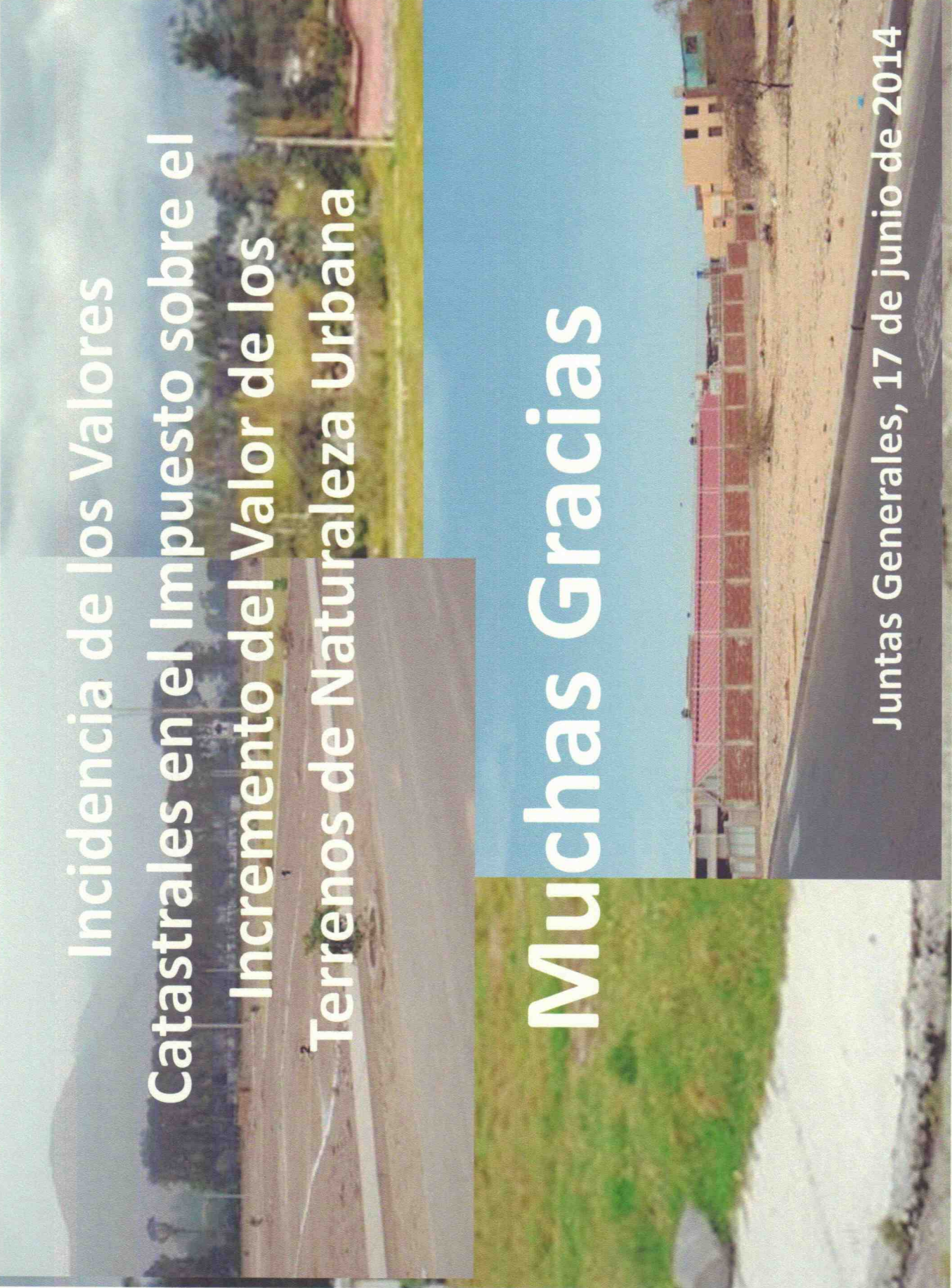
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Suelo Urbano	100	102,7	83,2	41,4	33,2	30,1	27,1
Vivienda <2 años	100	107,7	99,3	84,3	85,4	90,2	81,9
Vivienda >2 años	100	96,6	85,6	80,4	80,3	82,3	71,7
I.V.T.N.U.		100,0	200,0	289,5	400,0	501,7	601,7



## Conclusiones

### Propuestas Correctoras

- – **Modificación del artículo 6 , 1, a) de la Norma Foral 46/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre el IVTNU por uno del siguiente tenor:**
- **Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión. No obstante lo anterior, cuando la transmisión se produzca en el marco de un contrato de arrendamiento con opción de compra, el impuesto se entenderá devengado cuando se formalice el contrato de arrendamiento con la opción de compra.**
- - **Introducir una disposición transitoria en la Norma Foral del I.I.V.T.N.U. del siguiente tenor:**
- **Que no se computen los ejercicios en los que las viviendas de nueva construcción se encuentren en el Activo No Inmovilizado del Promotor, computándose a efectos del devengo del Impuesto la fecha comprendida entre la compra del suelo y la Licencia de Primera Utilización de la Vivienda.**



**Incidencia de los Valores  
Catastrales en el Impuesto sobre el  
Incremento del Valor de los  
Terrenos de Naturaleza Urbana**

**Muchas Gracias**

**Juntas Generales, 17 de junio de 2014**