

IMPORTANCIA Y PELIGRO DE LAS REVISIONES CATASTRALES. PALMA DE MALLORCA INICIA LA REVISIÓN, QUE PODRÍA APLICARSE EN 2013.

Ayer apareció publicado en prensa que el Ayuntamiento de Palma ha solicitado al Catastro que ponga en marcha una revisión catastral (procedimiento de valoración colectiva) de todos los inmuebles del municipio, que podría aplicarse en 2013. La última revisión catastral es de 1997.

Aunque se insista desde el Ayuntamiento que esta actualización de los valores catastrales tendrá en cuenta la actual situación del mercado inmobiliario y que no tiene por qué suponer un incremento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), lo cierto es que en la inmensa mayoría de los casos supondrá un incremento muy importante de los valores catastrales de los inmuebles.

Esas **revisiones catastrales** tienen **muchísima más importancia de lo que pueda parecer**.

UN MAYOR VALOR CATASTRAL PUEDE SUPONER:

1.-Tener que pagar más **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**. Este Impuesto se calcula tomando como base el valor catastral, y aunque tras la revisión catastral se conceden durante los primeros años reducciones importantes y los Ayuntamientos pueden ajustar a la baja los tipos de gravamen aplicables, lo normal será que se vaya incrementando la cuota a pagar a lo largo de los siguientes años.

2.-Tener que pagar más **IMPUESTO SOBRE LA RENTA** cada año, ya que por los inmuebles urbanos de uso propio (excepto por la vivienda habitual, terrenos, etc.) hay que imputar y declarar una renta inmobiliaria del 1,1% del valor catastral.

3.-Tener que pagar más **IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO** (restablecido en España en principio para 2011 y 2012, aunque Baleares ha decidido no cobrarlo a sus residentes al bonificarlo al 100%). A efectos de este Impuesto, para valorar los inmuebles hay que tomar el mayor de 3 valores: valor catastral, valor de compra o adquisición, o valor comprobado por Hacienda.

4.-Tener que pagar más **PLUSVALÍA MUNICIPAL** (Impuesto Incremento Valor Terrenos Naturaleza Urbana) al transmitir cualquier inmueble urbano (por compraventa, herencia, donación, etc.), ya que este impuesto se calcula en función del valor catastral del terreno y del número de años que se ha sido propietario. De hecho, en municipios donde se han realizado valores catastrales está ocurriendo que hay herencias entre familiares directos en que se están pagando auténticas barbaridades de Plusvalía Municipal, mucho más que de Impuesto Sucesiones.

5.-Mayor posibilidad de que **HACIENDA COMPRUEBE EL VALOR DECLARADO DE LOS INMUEBLES** (en compraventa, herencia, donación, etc.). Muchas Haciendas Autonómicas (como por ejemplo la Balear) tienen muy en cuenta el valor catastral para fijar sus valores comprobados a efectos del **IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, Y DEL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES**.

Con todo, **es muy importante impugnar las revisiones catastrales cuando nos afectan y dan a nuestro inmueble un valor superior al que correspondería en función de su valor real o de mercado**. Hay que impugnarlas en el momento en que nos notifiquen el nuevo valor catastral revisado. En principio, un valor catastral bien fijado no tendría que superar el 50% del valor de mercado.

Por otra parte, **para quien se esté planteando realizar la transmisión por valor reducido** (como por ejemplo, por compraventa o donación entre familiares o amigos) **de un inmueble en Palma o en cualquier municipio en el que se vayan a revisar valores catastrales**, puede ser **muy ventajoso desde el punto de vista fiscal realizar la transmisión antes de que entren en vigor los nuevos valores catastrales revisados** (la Plusvalía Municipal a pagar será normalmente muy inferior, al igual que las posibilidades de que la Hacienda Autonómica entre a comprobar el valor declarado).

Palma, 16 febrero 2012

Alejandro del Campo Zafra
Abogado-Asesor Fiscal