

Hacienda lanza un nuevo 'catastrazo'

● El Gobierno cambia el valor de referencia de los inmuebles y sube de facto Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Patrimonio

MARÍA HERNÁNDEZ
DANIEL VIAÑA MADRID

Hacienda publicó ayer los mapas que ayudarán a determinar los valores de referencia de los inmuebles en 2022. Bajo esta iniciativa se esconde en realidad un cambio que afecta a la base imponible sobre la que se calculan el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP) y el Impuesto sobre el Patrimonio. La nueva valoración se traducirá en un aumento del pago para los contribuyentes.

El cambio afecta al valor de los inmuebles que se tomará como referencia para calcular dichos tributos. Hasta ahora se empleaba para ese cometido el valor real de los inmuebles, pero a partir del 1 de enero de 2022 se tomarán como guía los valores de referencia publicados ayer por el departamento que dirige María Jesús Montero.

Hacienda niega que el cambio conlleve una subida de impuestos y también desde Moncloa inciden en ello, pero en la práctica la mayoría de los contribuyentes tendrá que pagar más en esos supuestos. La clave está en la propia definición de los valores. El valor real constituye un concepto abstracto y difícil de cuantificar que con frecuencia se asimila al valor catastral y ambos suelen estar por debajo del valor de mercado; los nuevos indicadores publicados por Hacienda se aproximan más a éste último, más elevado. Las previsiones de aumento contributivo que tendrán que asumir los contribuyentes derivan precisamente de ese aumento en la base impositiva.

Las nuevas referencias se establecen tomando como partida el comportamiento medio de los precios de las compraventas de los inmuebles comunicadas por los fedatarios públicos. «Es decir, determinan el valor medio en una zona, que no tiene por qué coincidir con un barrio ni con un distrito», apuntan desde Hacienda.

Sin embargo, aquí reside uno de los riesgos y uno de los puntos de críticas del cambio ya que, según los expertos consultados, el valor atribuido a algunos inmuebles podría estar muy alejado de su valor real y eso obligaría a pagar al propietario unas cantidades por encima de lo que le correspondería con el actual sistema. Hacienda señala en este punto que, a partir del 1 de enero, se publicarán los datos individualizados. «Es decir, que se ten-

drán en cuenta las características de cada inmueble, de cada piso», justifican.

Hasta ahora, muchos de estos procedimientos estaban rodeados de cierta controversia ya que las partes consignaban un valor y la Administración, en caso de desacuerdo, debía comprobarlo y demostrar la diferencia, lo cual ha generado una elevada litigiosidad durante años.

A partir de la entrada en vigor de la norma, esa situación se dará la vuelta y será el contribuyente quien deba probar que el valor de referencia según el Catastro no se ajusta al valor que realmente tiene el inmueble, lo cual también abre

coeficiente que se aplica sobre el valor de los activos para reducir su factura fiscal, pero en este caso, según Rubén Rúa, coordinador del grupo de expertos en Haciendas Locales y Catastro de la Asociación Española de Asesores Fiscales (Aedaf), «es insuficiente» debido a las diferencias de precio que pueden existir en un mismo bloque de viviendas, por cuestión de alturas o de orientación, por ejemplo. «Estas diferencias pueden ser superiores al 25% para un mismo bloque por lo cual el factor de minoración es insuficiente», apunta.

La modificación de los valores de referencia ya fue avanzada en la Ley de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude, pero quedó pendiente su desarrollo. Y eso es lo que vienen a hacer los mapas de valores publicados ayer por Hacienda en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

En estos mapas se asignan módulos de valor medio a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio, llamados *Ámbitos territoriales homogéneos de valoración*, que se corresponden con los precios medios de las compraventas.

En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del

Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto teniendo en cuenta diversos criterios, como son las diferencias de calidad, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo de valor medio. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.

En el caso de inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio, en función de sus características, y de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.

GALICIA REBAJA EL IRPF EN SUS PRESUPUESTOS

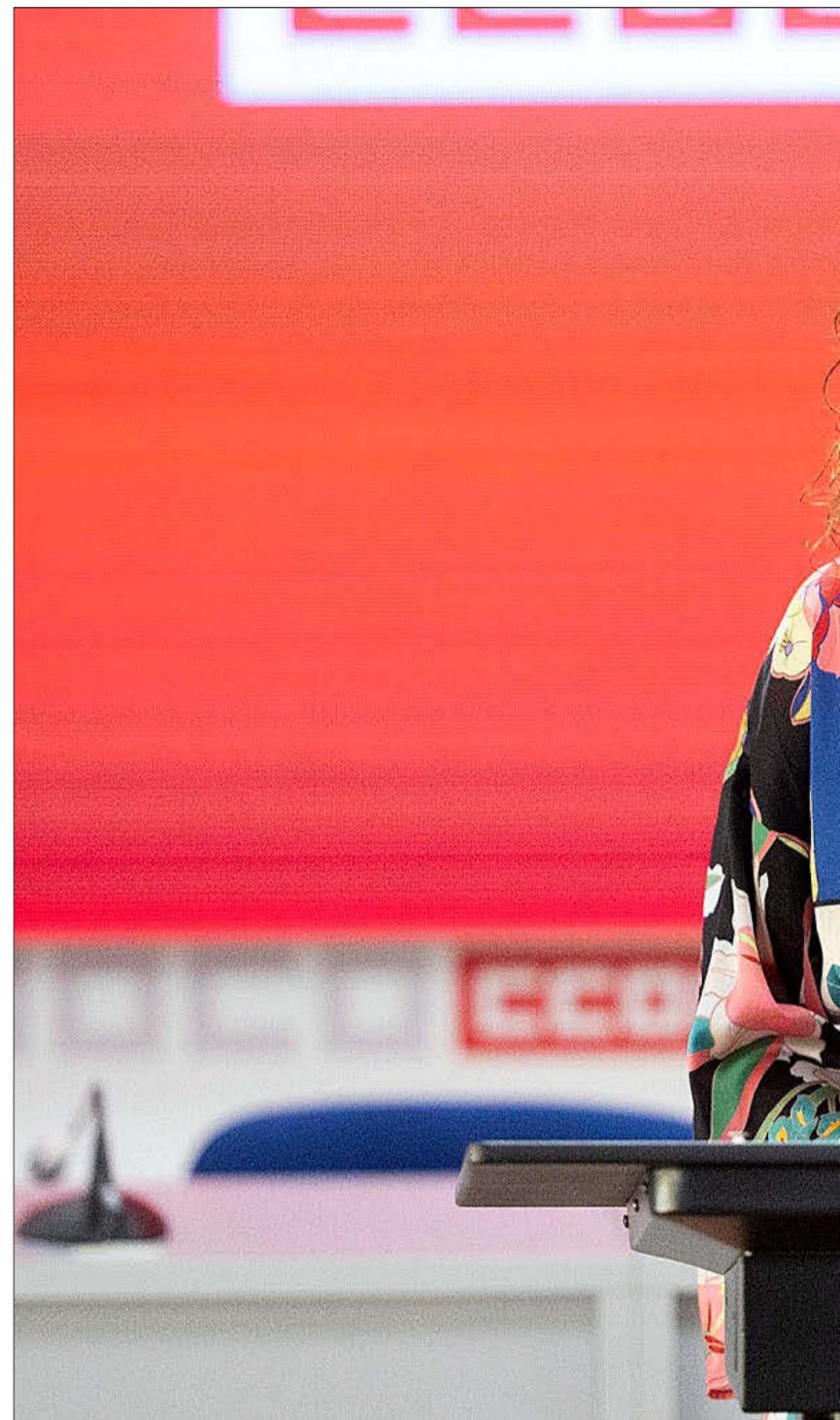
El presidente de la Xunta, Alberto Núñez Feijóo, confirmó ayer que el Ejecutivo autonómico se reunirá el próximo lunes para aprobar los Presupuestos regionales, como paso previo a su remisión al Parlamento de Galicia para su tramitación definitiva. En la línea con lo comprometido en el programa con el que Feijóo concurrió a las elecciones de 2020 y, según recaló en la pasada jornada en el Debate sobre el Estado de la Autonomía, el proyecto contempla una rebaja fiscal que afectará al IRPF, y a otros tributos como Actos Jurídicos Documentados, Transmisiones o el Impuesto de Patrimonio. El presidente regional subrayó que será una rebaja «prudente». Feijóo señaló en una entrevista a Europa Press que el objetivo de su Gobierno es que los beneficios fiscales lleguen a «a más del 90 por ciento de los gallegos». La rebaja se centrará en familias numerosas, menores de 35 años y personas con discapacidad, de acuerdo con lo señalado por la Xunta.

El nuevo índice sustituirá al valor catastral como referencia tributaria

la puerta a litigios contra la Administración.

Para intentar cubrir una parte de este riesgo, la norma establece que los valores de referencia no superarán a los valores de mercado y para garantizarlo, el ministerio ha establecido el factor de minoración en el 0,9, tanto para los inmuebles urbanos como para los rústicos.

El factor de minoración es el



P&R El contribuyente deberá recurrir si no está de acuerdo

M. H. / D. V. MADRID
¿Afectan los cambios al IBI que pagan los propietarios? ¿Por qué lanza Hacienda ahora esta reforma? Aclaremos las dudas y claves detrás del cambio en el sistema que ha lanzado Hacienda.

¿En qué consiste el cambio?

El Ministerio de Hacienda modifica el valor con el que se calcula la base imponible de impuestos como Transmisiones Patrimoniales, Patrimonio y Sucesiones. El cambio afecta al valor de los inmuebles que se tomará como referencia para calcular dichos tributos. Hasta ahora se empleaba para ese cometido el valor real de los inmuebles, pero a partir del 1

de enero de 2022 se tomarán como guía los nuevos valores de referencia creados en base a criterios concretos.

¿Afectará al IBI?

No, el cambio no alcanza al Impuesto de Bienes Inmuebles porque su base imponible no se calcula con el valor real, sino con el valor catastral y dicho valor no resulta afectado por la reforma. En concreto, el valor de referencia sólo afectará a quien adquiera un inmueble a partir del 1 de enero de 2022, y a la vez tenga que tributar, bien por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, bien por el Impuesto sobre Sucesiones.