

Hacienda lanza un catastrazo que encubre una nueva subida de impuestos

► El Gobierno aplicará en 2022 un nuevo sistema para fijar el valor de algunos inmuebles

G. GINÉS
MADRID

Hacienda puso en marcha ayer un nuevo catastrazo que, según denuncian los asesores fiscales, supondrá en la práctica un nuevo rejonazo fiscal. El Ministerio dirigido por María Jesús Montero publicó, a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, los mapas de valores correspondientes a los informes del mercado inmobiliario urbano y rústico de 2021. Un primer paso para establecer los valores de referencia de los inmuebles que servirán, a partir de 2022, como base imponible para fijar impuestos como Sucesiones, Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Los valores de referencia sustituirán a la base imponible que se utilizaba hasta ahora: el valor real del mercado. La modificación fue recogida en la ley de medidas y prevención contra el fraude y según el ministerio tiene

como objetivo «resolver los problemas de gestión de estos impuestos, provocados por la litigiosidad que tenía la base imponible definida como valor real». En la práctica, los expertos aseguran que supondrá una subida de impuestos encubierta.

Hasta ahora, el valor real representaba un concepto difícil de cuantificar que, en cualquier caso, solía situarse muy por debajo del valor de mercado del inmueble. Los nuevos valores de Hacienda, en cambio, se ajustarán más a los valores del mercado, e incluso los superan en determinados casos, según explican desde la Asociación Española de Asesores Fiscales (Aedaf).

«Esto, en la práctica, va a suponer una subida de impuestos. Pero no solo ello. También va a ser una fuente de conflictos», explica la presidenta de Aedaf, Stella Raventós. En opinión de los asesores fiscales, el valor de referencia no tiene en cuenta aspectos como el estado del inmueble, sino que se centra en «los valores de las últimas transacciones producidas en una zona concreta».

Hacienda defendió ayer «este nuevo indicador no conllevará subida de impuestos, ni modificará el IBI ni tendrá un efecto retroactivo, al entrar en vigor el 1 de enero del próximo año».

Desde el departamento recordaron que «el valor de referencia es distinto del valor catastral, y no afecta en modo alguno a los valores catastrales vigentes, de forma que tampoco a los impuestos cuya base imponible sea ese indicador, como es el caso del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)».

Además, el Ministerio de Hacienda aseguró que los valores de referencia no superarán a los del mercado porque se aplicarán «los factores de minoración que se han fijado por la Orden Ministerial publicada hoy en el Boletín Oficial del Estado (BOE)». Ese coeficiente será del 0,9, tanto para los

inmuebles urbanos como para los rústicos».

Pese a ello, los asesores fiscales insisten en que este 0,9, que en la práctica es una reducción del 10%, no será suficiente. Y en algunos casos el valor de referencia será superior al valor real del mercado. El propio Gobierno reconoce que los mapas de valores que se publicaron ayer «representan 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».

El objetivo de este cambio es poner fin a la litigiosidad que ha rodeado tradicionalmente a la fijación de la base imponible de determinados impuestos. «En algunos casos los particulares realizaban una transacción por 200.000 y la Administración le obligaba a pagar impuestos como si hubiera sido por 250.000», recuerda el secretario técnico del REAF del Consejo General de Economistas, Luis del Amo. «Los tribunales le daban sistemáticamente la razón a los particulares. Era un callejón sin salida», recuerda.

Es por ello que Aedaf reclamó en julio que el nuevo valor de referencia se adecuara al criterio del Supremo en materia de comprobación de valores para precisamente limitar la litigiosidad, proponiendo la creación del valor declarado ponderado. El Ejecutivo explicó ayer que antes de su aprobación, «estas resoluciones se someten a un trámite de audiencia pública, para que, conocidas por todos los interesados, estos puedan formular alegaciones».



María Jesús Montero, ministra de Hacienda y Función Pública // EFE

Mujer Rural

MOTOR DE DESARROLLO

La **clave del cambio** para muchos países.

Sin las mujeres de las **zonas rurales** las comunidades **no podrían avanzar**.

Castilla y León

CUENTA CONTIGO

Por la justicia global

Porque todos tenemos algo que aportar

www.jcyl.es/territoriodeacogida

 **Junta de Castilla y León**