



*Son muchos los factores que han propiciado la existencia de errores en la valoración catastral de un gran número de inmuebles. Circunstancias como la propia metodología de valoración, de carácter colectiva, las campañas masivas de altas y regularización catastral, el sistema de delegaciones y contratación externa de servicios de actualización realizada por las Gerencias Territoriales de Catastro y los Ayuntamientos, o la histórica falta de correlación e identificación del Registro de Propiedad y la información catastral, son sólo algunos de los factores que han propiciado que un gran número de inmuebles figuren recogidos de forma defectuosa en el Catastro Inmobiliario.*

*Esta circunstancia no pasaría de ser meramente anecdótica si no fuera por las implicaciones económicas, que ya sea de forma directa o indirecta, el valor catastral tiene en un numeroso grupo de figuras impositivas:*

- e** *Impuesto de Bienes Inmuebles - I.B.I.*
- e** *Plusvalía Municipal – I.I.V.T.N.U.*
- e** *Impuesto de Actividades Económicas - I.A.E.*
- e** *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales - I.T.P.*
- e** *Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados - A.J.D.*
- e** *Impuesto sobre Sucesiones y donaciones - I.S.D.*
- e** *Impuesto sobre la Renta - I.R.P.F.*
- e** *Impuesto sobre el Patrimonio - I.P.*

*En alguna de estas figuras impositivas la cuota tributaria se calcula directamente aplicando el tipo correspondiente sobre el valor catastral (I.B.I.) o una fórmula sobre dicho valor (I.I.V.T.N.U.); en otros casos la información de superficie y uso recogida en la base de datos catastral se emplea para calcular la tarifa (I.A.E.) dada la presunción de veracidad que ostenta la información catastral; en otros, el valor catastral se emplea como medio de comprobación para rectificar al alza los valores declarados por los contribuyentes en sus autoliquidaciones, aplicando a dicho valor catastral un coeficiente multiplicador previamente publicado (I.T.P. A - I.S.D - A.J.D.); por último, el valor catastral se emplea para imputar la renta teórica que se le supone a los inmuebles (I.R.P.F.) o como valor del inmueble a efectos de la incorporación a la base imponible o de la sujeción al impuesto (I.P.)*

## EFFECTOS ECONÓMICOS DE LOS ERRORES DEL VALOR CATASTRAL.



*En definitiva, es la repercusión económica que la información y el valor catastral tiene en distintos impuestos y tasas, la que le confiere un carácter estratégico y determina que cualquier error en su cálculo implique importantes consecuencias económicas, en especial si las considerados en su globalidad.*

*Muy frecuentemente, este sobre coste fiscal pasa desapercibido por estar repartido entre varias impuestos y prorrateado en el tiempo; por ejemplo, un error al alza en el valor catastral con la aprobación de una nueva ponencia catastral podría implicar una subida que se reflejaría en la cuota del I.B.I. de forma progresiva conforme va disminuyendo la reducción legal que se aplica sobre la base imponible cuando se actualizan los valores en una nueva ponencia de valores. Otras veces, el sobre coste fiscal del I.B.I. derivado de un pequeño error en la valoración catastral no parece una carga excesiva, si nos fijamos sólo en el I.B.I., pero su efecto económico anual puede ser importante si calculamos su incidencia fiscal global, es decir, si sumamos al sobre coste fiscal que pagamos por I.B.I., el importe que pagamos de más en I.R.P.F. e I.P. y si además hacemos una proyección en el tiempo del coste fiscal resultante durante los años de vigencia de la ponencia de valores (habitualmente 15 o 20 años).*

*De las figuras impositivas que hemos citado que pueden verse afectadas por los errores del valor catastral podemos ver como algunas tienen devengo periódico anual, es decir, se pagan año tras año (I.B.I., I.R.P.F., I.P. o I.A.E.), mientras que las otras se ponen de manifiesto con la transmisión del inmueble. Estas últimas suelen ser las grandes olvidadas dado su carácter ocasional y el hecho de que sólo se ponen de manifiesto cuando transmitimos un activo. Sin embargo, el coste económico que representan suele ser mucho mayor dado que los tipos impositivos de la Plusvalía Municipal o del Impuesto de Sucesiones y Donaciones son muy elevados.*

*Así pues, existe un elevado sobre coste fiscal latente que se pone de manifiesto con la transmisión del inmueble y que no debería de tomarse a la ligera. Lo habitual es que en las transmisiones onerosas se focalice el esfuerzo en conseguir el mejor precio de venta, pero para maximizar la rentabilidad no debemos olvidar el coste fiscal que debe soportar el vendedor por el I.I.V.T.N.U. (plusvalía municipal); ni tampoco la ventaja o argumento en la comercialización que nos puede otorgar el hecho de que el I.T.P. que debe pagar el comprador sea menor debido a que hemos rebajado su valor catastral.*

## **EFFECTOS ECONÓMICOS DE LOS ERRORES DEL VALOR CATASTRAL.**



*Finalmente, determinado el impacto fiscal que efectivamente produce un error al alza en la valoración catastral de un inmueble nos quedaría reflexionar acerca de los factores que determinan la posible existencia de dichos errores para descubrir que resulta más habitual de lo que pudiera parecer, encontrar errores catastrales en la determinación del valor catastral de un inmueble.*

*Recordemos que no existe uniformidad de criterio en la descripción de los inmuebles que viene recogida en sus respectivas escrituras y que estas se emplean para dar las altas catastrales, que dichas altas catastrales se realizan por empresas subcontratadas por proyecto con personal temporal que en muchas ocasiones cobran por alta realizada, lo que promueve una urgencia en la resolución de incidencias que favorece la existencia de equivocaciones.*

*Por otro lado, los medios y métodos de medición existentes hace varias décadas no disponen de la exactitud de las actuales, por lo que la información existente en escrituras puede albergar inexactitudes, esto ocurre también con las altas y alteraciones catastrales realizadas sobre la base de fotografías aéreas.*

*No olvidemos que las valoraciones catastrales tienen carácter colectivo que pretenden una aproximación a los valores reales, es decir, son meramente estimativos pues se trata de incorporar y valorar de una tacada un gran número de inmuebles, dado el coste inasumible que supondría individualizar con exactitud cada uno de los inmuebles recogidos en el Catastro. A esto, debemos añadir que los criterios descriptivos y de valoración del Catastro componen normas técnicamente complejas y con diferencias respecto a las descripciones, ya de por sí, heterogéneas que se recogen en las escrituras.*

*Por si fuera poco, la Administración suele ser reacia a corregir esos errores y resulta necesaria una buena argumentación técnica y en muchos casos llegar a instancias superiores. Esta resistencia se fundamenta en el coste que supondría para la Administración atender a un aluvión masivo y constante de reclamaciones catastrales, por lo que resulta más económica proyectar la imagen generalizada de inamovible del que goza la información catastral.*

*En definitiva, por una cuestión económica y las razones anteriormente expuestas, en el Catastro Inmobiliario se asumen inexactitudes que en ocasiones pueden ser relevantes y que finalmente tienen una repercusión fiscal en forma de sobrecoste fiscal que termina soportando el contribuyente y que con un adecuado estudio técnico y con una defensa jurídica decidida y especializada puede ser eliminado.*

## **EFFECTOS ECONÓMICOS DE LOS ERRORES DEL VALOR CATASTRAL.**