

Lo que bajará con el IRPF subirá con el Catastrazo

LEGAL REPORTS, S. L.

Lo que en principio se planteaba como una actualización ha pasado a ser un incremento que puede incluso superar el 50% del valor de mercado, que era el límite propuesto inicialmente.

Entre las medidas establecidas por la Reforma Fiscal de 2015 se encuentra la revisión de los valores catastrales de los inmuebles, lo que supondrá un incremento de los mismos y, por tanto, más impuestos a pagar. Pero esto no es nuevo Señores, los valores catastrales ya han experimentado subidas en los últimos años en numerosos municipios de todas las comunidades. Lo que sí es revelador es que lo que en principio se planteaba como una actualización ha pasado a ser un incremento que puede incluso superar el 50% del valor de mercado, que era el límite propuesto inicialmente.

La polémica está servida, desde fuentes oficiales afirman *“Que no se trata de un procedimiento de valoración al uso, sino de un procedimiento de lucha contra el fraude para aflorar inmuebles que están disfrutando de los servicios públicos municipales a costa de los titulares de los inmuebles correctamente declarados. Hasta la fecha, 3.070 municipios ya han manifestado a la Dirección General del Catastro su interés en la regularización.*

Si el titular catastral no ha declarado o lo ha hecho de manera incompleta o incorrecta, el Estado tiene la obligación de luchar contra esta modalidad de fraude, realizando las actuaciones de comprobación necesarias al objeto de incorporar y valorar aquellos actos, hechos o negocios susceptibles de originar una modificación en el Catastro.

El procedimiento de regularización catastral no pretende alterar el valor catastral de los bienes declarados sino la incorporación al Catastro de aquellos inmuebles y sus alteraciones (tales como ampliaciones y rehabilitaciones) que no figuren en el mismo y que, por lo tanto, supongan un fraude fiscal inmobiliario al no coincidir la descripción del inmueble que figura inscrito en el Catastro con la realidad inmobiliaria”.

En la mayoría de los casos, se trata de piscinas, trasteros, casetas, balcones y terrazas que se han cerrado, ampliaciones de las casas para ganar unos metros al jardín o garajes construidos en la parcela. También figuran terrazas en áticos que se han convertido en vivienda. Respecto a estas mejoras y ampliaciones la Ley del Catastro Inmobiliario es clara señalando que cualquier alteración debe ser comunicada en un plazo de dos meses después de su realización.

En este sentido, y en teoría, si al acometer las obras, el contribuyente solicita una licencia al ayuntamiento, éste debería haberse encargado de informar por escrito al Catastro para ampliar el valor catastral y la recaudación por el IBI y digo en teoría porque en la mayoría de los casos no ha ocurrido así, las rehabilitaciones y mejoras no han sido registradas incumpliendo de esta forma la normativa en vigor.

El hecho de que algunos municipios no hayan actualizado su catastro desde hace más de 10 años provoca que el incremento sea en ocasiones superior al 100%, llegando incluso a duplicar y a triplicar el valor catastral anterior. Y esta subida repercute de manera directa en el pago de impuestos: Conlleva una subida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se calcula sobre el valor catastral y un incremento del IRPF de viviendas no habituales en las que se tributa entre el 1,1% y el 2% del valor catastral de los mismos.

Para amortiguar el impacto de la revisión, la normativa prevé que la diferencia respecto al valor catastral que estaba en vigor este año se aplique por décimas partes, para llegar a completar el incremento en diez años.

¿Qué podemos hacer?

Poco puede hacer, tan solo tenga en cuenta que el valor catastral lo podemos comprobar fácilmente desde la página web del Catastro, introduciendo nuestra referencia catastral (indicada en el recibo y en la escritura) o la dirección exacta del inmueble. Obtendremos así los datos básicos de nuestra vivienda y parcela, así como un plano descriptivo.

Si los datos ofrecidos por el Catastro coinciden con los de nuestra finca, entonces prepárese a asumir la multa y a pagar los impuestos atrasados.

Lo que sí está en sus manos es constatar si los nuevos datos de su inmueble en el Catastro se ajustan a la realidad. Por eso, si existen discrepancias entre los datos reflejados en el Catastro y nuestras mediciones o planos, deberemos realizar un reclamación por escrito en la oficina del Catastro correspondiente, adjuntando toda la documentación oportuna (planos, fotografías, escritos, mediciones, licencias de obra si hubiera) para que se realicen las modificaciones pertinentes.

En la mayoría de los casos los técnicos del Catastro aceptan estas correcciones que, a la postre, pueden suponer un ahorro muy significativo a corto y largo plazo, ya que pueden reducir la cuantía a pagar, los intereses, y, por tanto, el dinero debido en concepto de IBI.