

ECONOMÍA

Zapatero 'cuela' otra subida fiscal al inflar el valor legal de los pisos

'CATASTRAZO' Los Presupuestos elevan el valor catastral de las casas un 1%. Se justifica en la inflación prevista, pese a que la ley fija el "límite" en el precio de mercado, que marca un hundimiento inmobiliario.

J.M. Lamet. Madrid
Los Presupuestos Generales del Estado de 2010 esconden una nueva subida fiscal difícil de detectar. Se ha elevado la referencia legal del valor de los inmuebles por encima de lo que señala la ley, lo cual afecta de lleno al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), al impuesto de la plusvalía local, al de Sucesiones y al IRPF.

En el artículo 78 de los Presupuestos, el Gobierno aprueba un alza del valor catastral de los bienes inmuebles del 1%, ampliando el coeficiente multiplicador del uno al "1,01" (al multiplicar el valor catastral por 1,01, éste se aprecia en un 1%). El Ejecutivo basa esta subida fiscal en que la inflación de 2010 se situará en ese nivel. Pero el artículo 23.1 de la Ley del Catastro Inmobiliario, sobre "criterios y límites del valor catastral", dice que "para la determinación del valor catastral" se tendrán en cuenta "las circunstancias y valores del mercado".

Es decir, el "criterio" y el "límite" sólo puede ser el mercado, que no refleja actualmente sino un hundimiento de los precios. En años pasados la inflación marcaba cotas menores que la subida de los precios, por lo que era positiva la fórmula del Gobierno, pero el desplome del ladrillo ha revertido la situación. De hecho, según la consultora R. R. de Acuña y Asociados, el ajuste inmobiliario provocará una caída adicional del precio de las casas del 22% sólo en 2010 y 2011.

Además, al situarse la medida en los PGE bajo el epígrafe del "Impuesto sobre Bienes Inmuebles", se define "claramente que se toma a efectos tributarios", apunta Lucio Rivas, socio del bufete Urbe Asesores Jurídicos. De hecho, supondrá un balón de oxígeno para los municipios, a los que sirve de moneda de cambio por la tardanza de la financiación local, que tampoco llegará en 2010.

"No deja de ser bastante chocante y un poco incomprensible" que no hayan aprovechado para omitir la subida, por muy planeada que

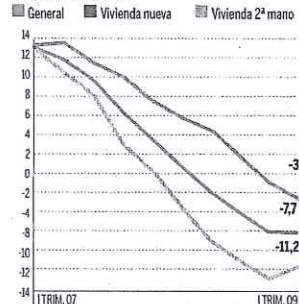
La inflación del 1% no puede referenciar el alza catastral, ya que la ley apela al mercado, que cae



El alcalde de Madrid, Alberto Ruiz Gallardón, junto al presidente, José Luis Rodríguez Zapatero, ayer. /Efe

EL PRECIO DE LA VIVIENDA

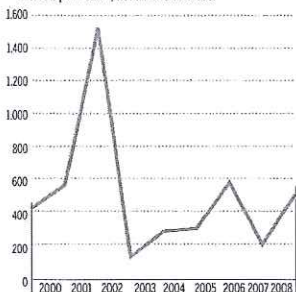
Evolución anual del IPV
Evolución anual, en %.



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e IIE

El pago del IBI

Inmuebles urbanos.
Cuota líquida anual, en millones de euros.



Expansión

pudiese estar, subraya Rivas. José Antonio Pérez, subdirector general del IPE, mira al futuro señalando que "los valores catastrales deberían circunscribirse directamente al mercado". "Esta actualización se debería haber hecho... pero a la baja", añade Rivas.

Pero no, será un alza en toda regla, pese a los argumentos inflacionistas del Ejecutivo. Y elevará las cuotas que se satisfacen por varios impuestos. El importe liquidado por el IBI crece un 1%, pues éste se referencia al valor catastral. Igual ocurre por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU); es decir, la plusvalía local. Pero no queda ahí el

ANTECEDENTES

El "catastrazo" es un término vinculado sobre todo a Carlos Solchaga, ex ministro de Economía, pero no sólo a él. En el año 2000, comenzando el boom inmobiliario, el Gobierno de Aznar preparó un fuerte aumento del valor catastral de los pisos.

castigo fiscal. Además, aumenta la tributación por la "renta" presunta de las viviendas que no sean residencia habitual o que no estén alquiladas.

Declaración de la Renta
Así, en la declaración de la Renta se grava normalmente un 2% del valor catastral de estos inmuebles, "y al ser mayor ese valor, aumenta la base imponible", como apunta el fiscalista Antonio José Ragel.

Por otro lado, el valor de los inmuebles que se gravan por el Impuesto de Sucesiones también se ve afectado, pues el importe mínimo de los mismos se calcula en base al valor catastral, con coeficientes.

Ante esta coyuntura, hay

Afecta a varios impuestos

● **IBI:** Los ayuntamientos cobran el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en referencia al valor catastral. Así, una subida del 1% de éste aumenta, a la vez y en la misma medida, la cuota a satisfacer por IBI.

● **IVTNU:** En el caso de la plusvalía local ocurrirá lo mismo que en el del IBI. Aumentará la cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

● **IRPF:** Aumenta la tributación por la "renta presunta" de las viviendas que no sean residencia habitual o que no estén alquiladas. Es decir, de las segundas residencias costeras, por ejemplo. ¿Por qué? Porque en la declaración de la Renta se grava un 2% del valor catastral de estos inmuebles, "y al ser mayor ese valor, aumenta la base imponible", apuntan los expertos jurídicos.

● **Sucesiones:** Por otro lado, el valor de los inmuebles que se gravan por el Impuesto de Sucesiones también se ve afectado, pues el importe mínimo de los mismos se calcula en base al valor catastral, con coeficientes. Es decir, el coste que se declara no podrá ser menor, por ejemplo, de dos veces el valor catastral, que ahora sube.

quien habla ya de "catastrazo" —término vinculado al ex ministro de Economía, Carlos Solchaga, cuando a principios de los 90 trató de elevar los valores catastrales de los inmuebles—. Otros, como Lucio Rivas, no llegan a tanto, pero consideran que "no tiene justificación" el alza catastral, ya que "los pisos y los suelos son más baratos, más aún con la nueva Ley de Suelo, que aminora sus valoraciones".

La Llave / Página 2

La subida penaliza también en la declaración de la renta, por los pisos no habituales

El Gobierno controlará la contratación del nuevo Fondo Local

D. Gracia. Madrid

Los ayuntamientos solicitan fondos para cerrar las grietas de su estructura financiera y el Gobierno les concede dinero para hacer más grande el edificio. El vicepresidente territorial, Manuel Chaves, desgranó ayer las condiciones del nuevo Fondo de inversión Local para 2010, que contará con una cuantía de 5.000 millones de euros para proyectos "innovadores".

Los alcaldes seleccionados por el Gobierno dispondrán de dinero para financiar "desde el primer ladrillo hasta el último ordenador en estos proyectos" que contribuyan a la "sostenibilidad", el ahorro energético, el agua o el transporte menos contaminante, concluyó Chaves.

No obstante, desde la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) lo que reclaman al Gobierno son más recursos para mantener el gasto corriente y no disparar más todavía el déficit local. El órgano de representación de los alcaldes ha remitido un documento a Chaves en el que proponen "destinar el 60% del Fondo a gastos de los servicios básicos como educación, dependencia, programas sociales, limpieza, etc.

Manuel Chaves responde con el argumento de que su plan está destinado al empleo y la "sostenibilidad social", no a pagar las deudas. Y, por eso, no duda en desvelar que "primará" a los alcaldes que contraten a desempleados de larga duración. Eso sí, estos deberán poseer además una buena formación, ya que, según el vicepresidente, la creación de empleo será "más cualitativa que intensiva". Una incógnita, por tanto. De ahí que Chaves no se atreva todavía a poner cifras todavía.

Negociación posterior

El Gobierno ya cedió a la petición municipal de destinar una parte del fondo a gastos corrientes. En concreto, un 15% (750 millones de euros). Chaves se muestra abierto a negociar e, incluso, ampliar ese límite. Pero en ningún caso llegará al 60% que demanda el presidente de la FEMP, Pedro Castro.

El origen de todo el problema radica en el retraso de la reforma de la financiación local, que el Gobierno se comprometió a abordar de forma simultánea a la autonómica, pero que finalmente ha pospuesto para 2011.