

fiscal

Palma de Mallorca, 1-2012

Junio, 2012

NUEVA PONENCIA DE VALORES DEL MUNICIPIO DE PALMA DE MALLORCA Y VALORACIONES CATASTRALES

La Dirección General del Catastro, organismo integrado en el organigrama del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, tiene el encargo de determinar, revisar y actualizar el valor catastral de los inmuebles de nuestro país. El valor catastral es una magnitud que la normativa tributaria española utiliza en múltiples ocasiones a la hora de determinar los criterios para la cuantificación de los tributos.

Aunque el caso paradigmático es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el cual se calcula a partir del valor catastral, dicho “valor” tiene incidencia en el cálculo, entre otros, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre el Patrimonio, en el IVA, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (conocido como “plusvalía municipal”).

Por tanto, dada la trascendencia tributaria que tiene el valor catastral de los inmuebles, es muy importante estar atento a las revisiones catastrales que de manera periódica el Catastro realiza en cada municipio.

En este sentido, ponemos en su conocimiento que la Gerencia Regional del Catastro de Baleares, con la colaboración del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, está ultimando la elaboración de la nueva Ponencia de Valores del municipio de Palma de Mallorca, la cual servirá como base para la determinación del valor catastral de los inmuebles sitos en dicho municipio con efectos el 1 de enero de 2013. Las Ponencias de Valores recogen en definitiva los criterios y circunstancias que el Catastro ha considerado para determinar el valor catastral de los inmuebles de un municipio, valor que por definición legal, no puede superar la mitad del valor de mercado de cada inmueble.

Para el caso concreto del municipio de Palma de Mallorca, se prevé que la nueva Ponencia de Valores contemple un importante incremento del valor catastral actual de los bienes inmuebles urbanos de Palma, llegando en ocasiones a doblarlo. Si bien es cierto que el incremento del valor catastral deberá trasladarse a la base imponible del IBI de manera progresiva, a lo largo de los 9 años siguientes a la aprobación de la Ponencia, el efecto del referido incremento será prácticamente inmediato para el resto de impuestos afectados.

Una vez redactada la Ponencia, está previsto que durante el presente mes de junio, se proceda a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Baleares, momento a partir del cual la nueva Ponencia pasará a estar expuesta al público durante un plazo de quince días hábiles en las oficinas de la Gerencia del Catastro. La nueva Ponencia también podrá ser consultada a través de la Web del Catastro (www.catastro.meh.es).

Finalizado el plazo de exposición pública de la nueva Ponencia, si cualquier interesado no estuviera de acuerdo con cualquier elemento de la Ponencia (criterios generales de valoración, coeficientes, módulos,...), podrá impugnarla mediante la interposición de un recurso.

Sobre la base de la nueva Ponencia, se prevé que entre agosto y septiembre de 2012 se inicie la campaña de notificaciones a los titulares catastrales de las valoraciones catastrales individuales de cada uno de sus inmuebles.

Al igual que ha venido sucediendo en otros procedimientos de valoración colectiva de otros Municipios, en relación con esta notificación individualizada de los nuevos valores catastrales, se prevé que la Gerencia Regional del Catastro de Illes Balears dé la posibilidad a personas físicas y jurídicas, titulares catastrales de los inmuebles, de ser notificados electrónicamente. De este modo, la Gerencia Regional del Catastro remitirá a los titulares catastrales una carta comunicando un código para poder recepcionar la notificación a través de la página web de Catastro. La recepción de esta carta no implica en sí misma la notificación del valor catastral que únicamente se entenderá notificado en el momento en que se acceda a la dirección electrónica proporcionada y a la notificación individual correspondiente, mediante la utilización del código facilitado al efecto.

Una vez notificado el valor catastral individual de cada inmueble, se iniciará el plazo de un mes que los interesados tienen para su impugnación.

Dado el escaso plazo de que se dispone para recurrir parece recomendable que, una vez se hayan notificado los nuevos valores catastrales, los mismos se analicen para comprobar si se ajustan a la realidad fáctica de los inmuebles y en caso de que exista cualquier discrepancia (usos a los que se destina cada parte del inmueble, metros cuadrados edificados,...), proceder a impugnar la nueva valoración en plazo.

Asimismo, incluso en aquellos casos en los que no exista ningún tipo de inexactitud, si el valor catastral otorgado al inmueble excediera de la mitad del valor de mercado actual del mismo (lo cual no es improbable dadas las importantes oscilaciones de precios de nuestro mercado inmobiliario), también sería recomendable proceder a su impugnación.

La interposición de los referidos recursos no evitará que el IBI de 2013 y el resto de impuestos afectados sean calculados conforme al nuevo valor catastral notificado. No obstante, si finalmente se consiguiera un pronunciamiento favorable y se redujera el valor catastral del inmueble, podría solicitarse la devolución de todos aquellos ingresos tributarios que indebidamente se hayan realizado.

En Garrigues tenemos una amplia experiencia en la tramitación de este tipo de procedimientos, por lo que quedamos a su disposición a través de nuestra oficina de Palma de Mallorca para cualquier duda o aclaración que pudieran requerir.



Contactos:

Montse Mas Llull

e-mail: montse.mas@garrigues.com

Santiago Janer Busquets

e-mail: santiago.janer.busquets@garrigues.com

Guillermo Mir

e-mail: guillermo.mir@garrigues.com

Garrigues

Avenida Conde de Sallent, 23-3º

07003 Palma de Mallorca

Tel: 971 21 34 84

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoría jurídica.

© Junio 2012. J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.