

AUGMENTA EL VALOR CADASTRAL EN 2017

Coeficients d'actualització cadastral per a 2017:

El Reial Decret-Llei 3/2016, de 2 de desembre, va aprovar els coeficients d'actualització dels valors cadastrals pel 2017. Prèviament, l'Ordre HAP/1553/2016, de 29 de setembre, establia la relació de municipis als quals resultarien d'aplicació aquests coeficients d'actualització.

Segons l'any en què s'hagi fet l'anterior actualització, la revisió pot ser en pujada o baixada. La veritat és que encara que l'actualització dels valors cadastrals que ha entrat en vigor l'1 de gener d'aquest any no suposa "necessàriament" el seu augment, en la major part dels casos el valor cadastral puja. La pujada o baixada serà major o menor segons l'exercici en el qual s'actualitzés el valor cadastral.

El valor cadastral és una dada fonamental per determinar el que cal pagar per:

Impost sobre Béns Immobles, la base imposable del qual es determina en funció del valor cadastral.

IRPF, s'haurà de realitzar una imputació de rendes per habitatges o locals buits, en funció del seu valor cadastral, que serà de l'1,1% per a valors revisats i que hagin entrat en vigor en el període impositiu o en els deu períodes impositius anteriors.

Impost Municipal sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, (Plusvàlua Municipal), la base imposable de la qual es calcula amb el valor cadastral del sòl.

Impost sobre el Patrimoni, els béns immobles es computen pel major valor dels tres següents: valor cadastral, valor comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs i valor d'adquisició.

Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, per calcular aquest impost, es pren com a referència el valor real de l'immoble, no el cadastral, però en ocasions s'utilitza el valor mínim de la Comunitat Autònoma, para el càlcul de la qual s'utilitza com a referència el valor cadastral i l'antiguitat.

Impost sobre Successions i Donacions, per calcular aquest impost, també es pren com a referència el valor real de l'immoble, però en ocasions s'utilitza el valor mínim de referència de la Comunitat Autònoma.

Any d'entrada en vigor ponència de valors	Coef. d'actualització.
1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 i 1990	1,08
1994	1,07
1995	1,06
1996	1,05
1997, 1998, 1999 i 2000	1,04
2001, 2002 i 2003	1,03
2005, 2006, 2007, 2008 i 2009	0,92
2010	0,90
2011	0,87

REGULARITZACIÓ CADASTRAL EXTRAORDINÀRIA

D'altra banda, la Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten diverses mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica, estableix un procediment de regularització cadastral 2013-2016 per a la incorporació al Cadastre Immobiliari dels béns immobles urbans i dels béns immobles rústics amb construcció, així com de les alteracions de les seves característiques.

Aquest procediment de regularització cadastral extraordinària s'aplicarà en aquells municipis i durant el període que es determina mitjançant les resolucions de la Direcció General del Cadastre que s'han anat publicant en el "Butlletí Oficial de l'Estat" al llarg de 2016.

Aquest procediment no pretén modificar el valor cadastral dels béns declarats sinó la incorporació al Cadastre d'aquells immobles i les seves alteracions (tals com a ampliacions i rehabilitacions) que no figurin en el mateix i que, per tant, suposin un frau fiscal immobiliari al no coincidir la descripció de l'immoble que figura inscrit en el Cadastre amb la realitat immobiliària.

Això implica un increment del valor cadastral i dels impostos a pagar. **Per altra banda, pot suposar una regularització fins i tot dels quatre últims exercicis de la quota a pagar de l'IBI, amb els corresponents interessos de demora, així com, afectar, si escau, la imputació de rendes en l'IRPF i a la resta d'impostos sobre els quals incideix.**

Si ha rebut o rep una d'aquestes notificacions, tindrà vostè 15 dies hàbils per a presentar al·legacions. Donat que moltes d'aquestes revisions s'efectuen mitjançant fotografies aèries, pot succeir que es consideri produïda una alteració cadastral quan no és així. Per ex.: elements desmuntables, pèrgoles, etc... que es confonguin amb obres. Si en la nova valoració existissin errors de fet o de dret demostrables (atribució errònia de la propietat, obres que no s'han realitzat, o de data anterior, o errors en superfícies o càlculs, etc...), encara que s'hagi superat el termini de 15 dies, també podrà impugnar-se la nova valoració.

Nota: Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda, ampliar o completar la información. Recuerde que estas circulares tienen finalidad exclusivamente informativa y divulgativa.