

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC078688

DGT: 19-02-2021

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0301/2021

SUMARIO:

IBI. Base imponible. Reducciones. Error en la valoración catastral. Una entidad es titular de un bien inmueble en el que existe un error en la valoración catastral. La subsanación de este error por parte del Catastro, implicaría una disminución del valor catastral. Sin embargo, el cálculo del nuevo valor base por aplicación del cociente de valores medios del art. 69.b) del TRLRHL, determinaría un incremento de la cuota íntegra del IBI, a pesar de reducirse el valor catastral. Si el inmueble, durante el plazo de duración de aplicación de la reducción en la base imponible derivada de la revisión catastral, se ve afectado por un procedimiento de subsanación de discrepancias por el que se determina un nuevo valor catastral, el valor base aplicable en los ejercicios que resten hasta finalizar el período de reducción se determinará de acuerdo con el art. 69.b) del TRLRHL. Este valor base de la reducción será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral asignado al inmueble por un cociente que se obtiene de dividir el valor catastral medio de todos los inmuebles de la misma clase incluidos en el último padrón (el padrón del último ejercicio de aplicación de la antigua ponencia) y la media de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la nueva ponencia de valores. Este cociente se determina por la Dirección General del Catastro y es objeto de publicidad. Una vez determinado el valor base, su importe se restará del nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores, dando lugar al componente individual de la reducción, que se multiplicará por el coeficiente reductor que corresponda en cada uno de los años que resten del período de reducción. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 70.2 TRLRHL, no se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción, sino que se le aplicará la reducción durante el número de años que reste para finalizar los nueve años iniciales y, además, el coeficiente reductor que se aplique a este inmueble será el correspondiente al resto de los inmuebles del municipio. El art. 69 del TRLRHL no prevé ninguna excepción a la aplicación de lo dispuesto en el mismo.

PRECEPTOS:

RDLeg 2/2004 (TR LHL), arts. 60 a 77.

RDLeg 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), art. 18.

Descripción sucinta de los hechos:

La entidad consultante es titular de un bien inmueble en el que existe un error en la valoración catastral. La subsanación de este error por parte del Catastro, implicaría una disminución del valor catastral. Sin embargo, el cálculo del nuevo valor base por aplicación del cociente de valores medios del artículo 69.b) del TRLRHL, determinaría un incremento de la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a pesar de reducirse el valor catastral.

Cuestión planteada:

¿Existe alguna excepción a la aplicación del artículo 69.b) del TRLRHL para estos casos, en los que una reducción del valor catastral por un procedimiento de subsanación de discrepancias, genera un aumento de la cuota íntegra del impuesto al calcular un nuevo valor base?

Contestación:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se regula en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. El artículo 65 del TRLRHL dispone que: "La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario."

El apartado 1 del artículo 66 del TRLRHL dispone que: "La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos siguientes."

El artículo 67 del TRLRHL establece en su apartado 1:

“1. La reducción en la base imponible será aplicable a aquellos bienes inmuebles urbanos y rústicos que se encuentren en algunas de estas dos situaciones:

a) Inmuebles cuyo valor catastral se incremente, como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general en virtud de:

1.º La aplicación de la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997.

2.º La aplicación de sucesivas ponencias totales de valores que se aprueben una vez transcurrido el período de reducción establecido en el artículo 68.1 de esta ley.

b) Inmuebles situados en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores que haya dado lugar a la aplicación de la reducción prevista en el párrafo a) anterior y cuyo valor catastral se altere, antes de finalizar el plazo de reducción, por alguna de las siguientes causas:

1.º Procedimientos de valoración colectiva de carácter general.

2.º Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial.

3.º Procedimientos simplificados de valoración colectiva.

4.º Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral.”.

El apartado 3 del mismo artículo 67 dispone que la reducción se aplicará de oficio sin necesidad de previa solicitud por los sujetos pasivos del impuesto.

Y en cuanto a la duración y cuantía de la reducción, el artículo 68 del TRLRHL dispone:

“1. La reducción se aplicará durante un período de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 de esta ley.

2. La cuantía de la reducción será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles afectados del municipio, a un componente individual de la reducción, calculado para cada inmueble.

3. El coeficiente reductor tendrá el valor de 0,9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición.

4. El componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado cuando concurren los supuestos del artículo 67, apartado 1.b).2.º y b).3.º de esta ley.

En caso de que la actualización de valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las leyes de Presupuestos Generales del Estado determine un decremento de la base imponible de los inmuebles, el componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el valor catastral resultante de dicha actualización y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado.

(...).”.

El artículo 69 regula la determinación del valor base de la reducción en los siguientes términos:

“El valor base será la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral, salvo cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) (...).

b) Para los inmuebles a los que se refiere el artículo 67, en su apartado 1.b).4.º, el valor base será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral por un cociente, determinado por la Dirección General del Catastro que, calculado con su dos primeros decimales, se obtiene de dividir el valor catastral medio de todos los inmuebles de la misma clase del municipio incluidos en el último padrón entre la media de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la nueva ponencia de valores.

En los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, una vez aprobada la correspondiente ponencia de valores, la Dirección General del Catastro hará públicos el valor catastral medio de todos los inmuebles de la clase de que se trate incluidos en el último padrón del municipio y el valor catastral medio resultante de la aplicación de la nueva ponencia, antes del inicio de las notificaciones de los valores catastrales. Los anuncios de exposición pública de estos valores medios se publicarán por edictos en el boletín oficial de la provincia, indicándose el lugar y plazo, que no será inferior a 15 días.

Asimismo, este valor base se utilizará para aquellos inmuebles que deban ser nuevamente valorados como bienes de clase diferente de la que tenían.

c) (...).”.

Por último, el artículo 70 del TRLRHL regula el cómputo del período de reducción en supuestos especiales, disponiendo:

“1. En los casos contemplados en el artículo 67, apartado 1.b).1.º se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y se extinguirá el derecho a la aplicación del resto de la reducción que se viniera aplicando.

2. En los casos contemplados en el artículo 67, apartados 1.b).2.º, 3.º y 4.º no se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y el coeficiente reductor aplicado a los inmuebles afectados tomará el valor correspondiente al resto de los inmuebles del municipio.”.

El procedimiento catastral de subsanación de discrepancias está regulado en el artículo 18 del texto refundido de la Ley Reguladora del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, cuyo apartado 1 dispone:

“1. El procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará por acuerdo del órgano competente, ya sea por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes.

La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que se acuerde y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.

No obstante, en aquellos supuestos en que no existan terceros afectados por el procedimiento, éste podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva y se procederá al cierre y archivo del expediente. La efectividad de esta resolución se producirá desde el día siguiente al de finalización del mencionado plazo.”.

El apartado 1.b).4.º del artículo 67 del TRLRHL establece que la reducción en la base imponible será también aplicable a los inmuebles situados en municipios en los que se hubiera aprobado una ponencia de valores, mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, que haya dado lugar a una aplicación de la reducción en la base imponible, y cuyo valor catastral se altere, antes de finalizar el plazo de reducción por un procedimiento de inscripción mediante declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral.

Por lo que, si el inmueble de la entidad consultante, durante el plazo de duración de aplicación de la reducción en la base imponible derivada de la revisión catastral, se ve afectado por un procedimiento de subsanación de discrepancias por el que se determina un nuevo valor catastral, el valor base aplicable en los ejercicios que resten hasta finalizar el período de reducción se determinará de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) del artículo 69 del TRLRHL.

Este valor base de la reducción será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral asignado al inmueble por un cociente que se obtiene de dividir el valor catastral medio de todos los inmuebles de la misma clase incluidos en el último padrón (el padrón del último ejercicio de aplicación de la antigua ponencia) y la media de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la nueva ponencia de valores. Este cociente se determina por la Dirección General del Catastro y es objeto de publicidad en los términos señalados en el propio artículo 69.

Una vez determinado el valor base, su importe se restará del nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores, dando lugar al componente individual de la reducción, que se multiplicará por el coeficiente reductor que corresponda en cada uno de los años que resten del período de reducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 del TRLRHL, no se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción, sino que se le aplicará la reducción durante el número de años que reste para finalizar los nueve años iniciales y, además, el coeficiente reductor que se aplique a este inmueble será el correspondiente al resto de los inmuebles del municipio.

El artículo 69 del TRLRHL no prevé ninguna excepción a la aplicación de lo dispuesto en el mismo.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.