

# Coeficientes de actualización catastral: un nuevo caso de interinidad indefinida

Enero, 2018

## En resumen

Allá por los años 2012 y 2013, con la explosión de la burbuja inmobiliaria se produjo una situación de absoluto desajuste entre los valores catastrales y los de mercado. Mientras que, de 2004 en adelante, se revisaron las ponencias de más del 40% de los municipios españoles en pleno auge del sector inmobiliario, incrementando los valores en función del incremento de precio que resultaba de los estudios de mercado de esos años, los precios de mercado caían mes a mes.

Dicho de otro modo, mientras que los valores catastrales se incrementaban exponencialmente, los valores de mercado entraron en caída libre. Ello requería de medidas de choque, bien la revisión masiva de todas las ponencias, bien la aplicación generalizada de un coeficiente reductor (N) que estaba previsto en las normas técnicas de valoración para este tipo de situaciones. Ambas medidas, ante la urgencia de la situación, se descartaron, por la complejidad técnica y la elevada litigiosidad. Por ello, se prefirió optar por adaptar el mecanismo de los coeficientes de actualización, introduciendo en 2013 con carácter excepcional y transitorio una modificación del mismo consistente en actualizar los valores en aplicación de un coeficiente que depende del año de aplicación de la última revisión de la ponencia del municipio (siempre que tenga al menos 5 años de antigüedad), y de que el Ayuntamiento lo solicite. Este mecanismo encierra una desventaja clara para los contribuyentes, que ven como les pueden modificar sustancialmente el valor catastral sin que tengan opción de recurrirlo.

El caso es que, como es habitual en nuestro sistema tributario, las medidas provisionales se convierten en las más longevas, y en concreto ésta, que llegó como un parche provisional, hasta que se pudieran revisar las ponencias o cambiar el sistema de valoración, parece que vino para quedarse. La prórroga de esta medida parece ir contra corriente, ya que la comisión de expertos para la reforma del sistema de financiación local abogaba en su informe por el establecimiento de un sistema de valoración catastral que permita actualizar periódicamente los valores en función de la evolución real del mercado, partiendo de la información de las transacciones que facilitan los notarios y registros a Catastro. Este sistema permitiría tener unos valores más objetivos, individualizados y cercanos al mercado con la aplicación de unos coeficientes muy genéricos que dependen esencialmente de la voluntad de los Ayuntamientos de aplicarlos, de revisar su ponencia o de no hacer nada al respecto. Resulta incomprensible la falta de homogeneidad en la revisión de los valores, la Ley de Catastro sólo habla de la conveniencia de revisar las ponencias a los 10 años y de que su duración mínima sea de 5, sin embargo, en nuestro país coexisten ponencias con más de 25 años de antigüedad, con ponencias actualizadas. Estos coeficientes no vienen sino a tratar de justificar esa falta de homogeneidad, dejando de nuevo al albur de los Ayuntamientos tanto la revisión de la ponencia, como la aplicación de

los coeficientes de actualización, dejando a los contribuyentes (principales afectados) como meros espectadores.

Sea como fuere, en 2018, 1.830 Ayuntamientos se acogerán al sistema, que para 1.250 municipios, cuya ponencia se revisó antes de 2005, conllevará subidas del valor que van desde el 3% hasta el 8%. Destacan las subidas de ciudades como Valencia, Granada o Cádiz; para los otros 535 municipios, cuya ponencia se revisó entre 2005 y 2012, conllevarán reducciones del valor de entre el 4% y el 9%. Grandes municipios como Sevilla, Madrid, Málaga o Zaragoza, han preferido no acogerse mientras que Barcelona revisó su ponencia este año. Este sistema de actualización de valor, en la medida en que no atiende a las circunstancias particulares de cada inmueble ni permite su impugnación, hace si cabe más necesario que los contribuyentes se pregunten si puede existir alguna discrepancia entre la valoración de sus inmuebles y la realidad de los mismos. En caso de discrepancia, cabe la posibilidad de instar un procedimiento de revisión del valor catastral para subsanarla y de este modo, ajustar los valores y claro está la carga fiscal asociada a los mismos, esencialmente el IBI.

### **¿Hablamos?**

#### ***Manuel Esclapez***

Experto fiscal de Procedimientos Tributarios de PwC Tax & Legal Services  
+34 965 986 016

[manuel.esclapez.escudero@es.pwc.com](mailto:manuel.esclapez.escudero@es.pwc.com)

#### ***Antonio Puentes***

Socio responsable de Procedimientos Tributarios de PwC Tax & Legal Services  
+34 915 684 541

[antonio.puentes@es.pwc.com](mailto:antonio.puentes@es.pwc.com)