

Medidas sobre la imposición local y el catastro en los PGE 2023: subidas de hasta el 50% en la plusvalía municipal



Octubre 2022

¿Hablamos?

Manuel Esclapez Escudero

Director responsable de
Imposición Local y Catastro de
PwC Tax & Legal
manuel.esclapez.escudero@pwc.com

El Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2023 incluye una serie de medidas sobre imposición local de cara a 2023, de entre las que destaca la revisión - por primera vez - de los coeficientes multiplicadores que sirven para determinar la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana.

Apenas 1 año después de que se tramitara por vía de urgencia la revisión del impuesto, como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad de la Sentencia del Tribunal Constitucional del 26 de octubre de 2021, se revisan los coeficientes máximos a aplicar al valor catastral del suelo, en función del periodo de generación.

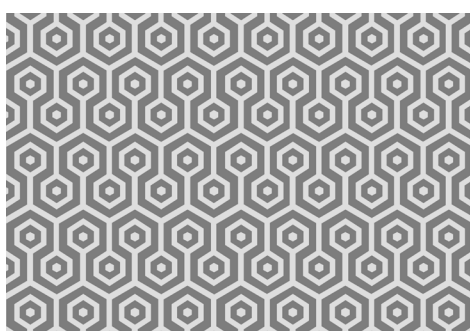
Si comparamos los coeficientes fijados en el RDL 26/2021 del 8 de noviembre con los contenidos en el artículo 70 del Proyecto de Ley de Presupuestos para 2023, observamos incrementos significativos en los tramos correspondientes a periodos de generación de entre 6 y 10 años, es decir inmuebles que fueron adquiridos entre 2012 y 2017, resultando incrementos de hasta el 50% en relación con inmuebles adquiridos entre 2014 y 2015. Así, por ejemplo, nos podemos encontrar que, de transmitir un inmueble adquirido en junio de 2014 antes de 31 de diciembre de 2022, a hacerlo en 2023, ello podría suponer un incremento

del 50% en su base imponible. En cambio, en inmuebles adquiridos entre 2008 y 2003 se puede conseguir una rebaja de hasta el 19% de esperar a 2023 para transmitirlo. Adjuntamos la tabla comparativa.

Este ajuste en determinados tramos supone una importante corrección respecto a lo considerado en el Real Decreto aprobado hace menos de un año, lo que resulta llamativo si tenemos en cuenta que, ahora lo que procede es una simple actualización como consecuencia de la integración en el cálculo de los parámetros correspondientes a la situación del mercado inmobiliario de los últimos meses que, obviamente, no pudieron ser tenidas en aquel momento. Por ello, sorprende que si hace un año se consideró que la revalorización de un inmueble adquirido hace 8 años supusiera aplicar un coeficiente del 0,10; apenas 11 meses después, se considere que esa revalorización ha de incrementarse un 50%. En cualquier caso, recordemos que estos coeficientes operan como límite máximo y que es a los Ayuntamientos a los que corresponde la decisión final de subirlos, pudiendo los contribuyentes acogerse a los coeficientes mínimos de la norma aun en el caso de que el Ayuntamiento tenga previsto un coeficiente mayor y no revise su ordenanza.



En cuanto al resto de medidas aprobadas en materia de imposición local, únicamente encontramos novedades en el Impuesto sobre Actividades Económicas: se crea un grupo específico para la actividad de “coworking” y centros de negocios que comprenden tanto el alquiler de espacio de oficinas”.



Este ajuste genera aún más dudas sobre la nueva regulación, sobre la que, recordemos, están pendientes de resolver los recursos del PP y VOX que podrían determinar su inconstitucionalidad.

En cuanto al resto de medidas aprobadas en materia de imposición local, únicamente encontramos novedades en el Impuesto sobre Actividades Económicas: se crea un grupo específico para la actividad de “coworking” y centros de negocios que comprende tanto el alquiler de espacio de oficinas, como los servicios anexos; se equipara la cuota de la telefonía fija y la móvil, y se introducen algunas novedades en actividades profesionales y artísticas.

Por último, en materia Catastral, por segundo año consecutivo no hay coeficientes de actualización de valores catastrales según lo previsto en el artículo 32.2 TRLCI; esto puede obedecer, por un lado, a la falta de solicitud por parte de los Ayuntamientos, y, por otro, a que Catastro considera que

no ha habido variaciones en la situación del mercado inmobiliario en los dos últimos años que justifiquen su aplicación (lo que choca con el criterio mantenido para la revisión de los coeficientes en el impuesto de plusvalías o la revisión del valor de referencia para 2023).

Por otro lado, se establecen los objetivos de gestión de la Dirección General de Catastro para 2023, que no suponen gran novedad, se establece como objetivo revisar los valores catastrales 825 mil inmuebles, lo cual, aun suponiendo un incremento respecto a 2022, no resulta un número significativo (apenas supone un 2% del total), por lo que las revisiones de ponencias en 2023 (que no surtirán efecto hasta el IBI de 2024) no afectarán a ningún municipio relevante, tal y como viene aconteciendo en los últimos años. Catastro centra gran parte de sus esfuerzos en la determinación de los valores de referencia para 2023, proceso que se inició el 27 de septiembre pasado con la publicación del mapa de valores (lo que trataremos en otro periscopio).

Año Adquisición aprox	Periodo generación	Coeficiente 2022	Coeficiente 2023	Variación	
2022	Inferior a 1 año	0,14	0,15	7%	↑
2021-22	1 año	0,13	0,15	15%	↑
2020-21	2 años	0,15	0,14	-7%	↓
2019-20	3 años	0,16	0,15	-6%	↓
2018-19	4 años	0,17	0,17	0%	↔
2017-18	5 años	0,17	0,18	6%	↑
2016-17	6 años	0,16	0,19	19%	↑
2015-16	7 años	0,12	0,18	50%	↑
2014-15	8 años	0,10	0,15	50%	↑
2013-14	9 años	0,09	0,12	33%	↑
2012-13	10 años	0,08	0,10	25%	↑
2011-12	11 años	0,08	0,09	13%	↑
2010-11	12 años	0,08	0,09	13%	↑
2009-10	13 años	0,08	0,09	13%	↑
2008-09	14 años	0,10	0,09	-10%	↓
2007-08	15 años	0,12	0,10	-17%	↓
2006-07	16 años	0,16	0,13	-19%	↓
2005-06	17 años	0,20	0,17	-15%	↓
2004-05	18 años	0,26	0,23	-12%	↓
2003-04	19 años	0,36	0,29	-19%	↓
2002	A partir de 20 años	0,45	0,45	0%	↔

*Tabla de coeficientes multiplicadores desde 2008 hasta la actualidad.