



**Risc Valor**

La firma de valoracions

# INTRODUCCIÓ A LA TAXACIÓ CADASTRAL DE FINQUES URBANES

# Índex

1. Introducció a la valoració cadastral
2. Naturalesa tributària
3. Valor cadastral
4. Errors més freqüents a la valoració cadastral d'immobles
  - a. Diferències de tractament del sòl entre el RDL 2/2008 i el RDL 1/2004
  - b. Errors a la utilització de superfícies i usos
  - c. No identificació de paràmetres urbanístics
  - d. No identificació de proteccions arquitectòniques
  - e. Valor de mercat inferior per l'existència de contractes de lloguer



## Valoració Immobiliària

Edificis en construcció, rehabilitació o acabats • Naus industrials • Locals comercials • Oficines • Habitatges • Terrenys i parcel·les • Finques rústegues



## Valoració Industrial

Instal·lacions industrials i agrícoles • Mobiliari i equips d'oficina • Equips de procés d'informació • Elements de transport • Maquinària • Existències



## Actius Intangibles

Marques • Patents • Know-how • Cartera de clients



## Valoració d'Empreses

Accions i participacions • Escissions i fusions • Expropiacions



## Valoració Concursal

Unitats productives • Actius mobiliaris i immobiliaris • Existències



## Valoració Fiscal - Forensic

Valoració contradictòria • Operacions vinculades • Valoració cadastral • Lucre cessant • Incompliments contractuals • Danys i perjudicis

# I INTRODUCCIÓ

# Que és el Cadastre?



El **cadastre** immobiliari:  
**Registre administratiu**

Béns immob.

- Dimensió
- Ús
- Ubicació

Propietaris

**Depèn** del Ministeri  
d' Hisenda i Adm.  
Públiques

[www.riscvalor.com](http://www.riscvalor.com)



## Finalitats

- Tributària
- Seguretat jurídica: dret propietat
- Cartogràfic
- Anàlisi i desenvolupament del territori
- Gestió d'infraestructures
- Tramitacions d'afectacions i expropiacions
- Sol·licituds d'ajudes a l'agricultura
- ...



**Marc** legislatiu

**R.D.L. 1/2004**, de 5 de març

# A quins impostos afecta?



## DIRECTE

- I. Municipal sobre l'increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua dels Terrenys)
- I. sobre Béns Immobles (IBI)



## INDIRECTE

- I.R.P.F.
- I. Patrimoni
- I. Successions i Donacions, ITP/AJD

# Com **aplica** aquests valors l'Adm.?

Definits a la Llei General Tributària,  
article 57

## Mètodes

Capitalització de rendiments

Valors cadastrals ajustats per coeficients

Preus mitjos de mercat

Dictamen de pèrits de l'Administració

Valors assignats a pòlisses d'assegurances

Valors hipotecaris

Preus declarats a efectes de transmissions

Segons la llei del propi tribut

Pericial contradictòria

Les normes de cada tribut

Comprovacions segons l'art. 134 i 135





## Valoració Immobiliària

Edificis en construcció, rehabilitació o acabats • Naus industrials • Locals comercials • Oficines • Habitatges • Terrenys i parcel·les • Finques rústegues



## Valoració Industrial

Instal·lacions industrials i agrícoles • Mobiliari i equips d'oficina • Equips de procés d'informació • Elements de transport • Maquinària • Existències



## Actius Intangibles

Marques • Patents • Know-how • Cartera de clients



## Valoració d'Empreses

Accions i participacions • Escissions i fusions • Expropiacions



## Valoració Concursal

Unitats productives • Actius mobiliaris i immobiliaris • Existències



## Valoració Fiscal - Forensic

Valoració contradictòria • Operacions vinculades • Valoració cadastral • Lucre cessant • Incompliments contractuals • Danys i perjudicis

**P**LUSVÀLUA **M**UNICIPAL

# Plusvàlua municipal



Llei Reguladora de les Hisendes Locals. Art. 107

“1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.”

Devengo: transmisión de la propiedad –excepciones–

PREMISSA DE LA PLUSVÀLUA : **EL PREU DEL SÒL SEMPRE PUJA**

..... *però que passa si NO PUJA?*





# Com es calcula?



La base imposable = Valor cadastral \* n<sup>o</sup> Anys \* Coeficient/100

El tipus impositiu depèn dels municipis limitats al 30 %

(nota: anys sencers)

## EXEMPLE:

Valor del sòl actual 100.000 €. Any adquisició 2005 i venda 2015.  
Coeficient municipal del 3,5 %. Tipus impositiu municipal d'un 30%

Base imposable = 100.000 € \* 10 anys \* 3,5/100 = 35.000 €

**Plusvàlua = 35.000 € \* 30/100 = 10.500 €**



# Punts jurídics: Controvèrsies

R<sup>v</sup>

El càlcul **NO** té en consideració **el valor** del sòl a l'any d'adquisició i venda per determinar la plusvàlua. Parteix sempre del valor actual a futur.

Sempre hi ha increment

El valor cadastral del sòl s'incrementa any a any => major plusvàlua = impost superiors

La existència del propi fet imposable => s'ha incrementat el valor del sòl



El subjecte passiu es el propietari de la finca (cas onerós). En cas gratuït és qui rep .

Perquè ha de tributar un executat hipotecari? => No té manifestament una pèrdua patrimonial

## Sistema de càlcul erroni

Sentència Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 17 d'abril de 2012, **modifica el mètode de càlcul perquè la plusvàlua es per anys futurs i no passats.**

Valor cadastral \* n° Anys \* Coeficient/100/ (1+( n° anys x coef. ))



## Existència del fet imposable

Sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2012 i del 9 de maig de 2012, **si no hi ha increment de valor no es aplicable l'Impost. → ART. 104 i 107 i LHL**

Resolució 02811/13, del Tribunal Administratiu de Navarra de 07 de maig de 2013, **impugnació de les liquidacions per la inexistència de plusvàlues**



## Valoració Immobiliària

Edificis en construcció, rehabilitació o acabats • Naus industrials • Locals comercials • Oficines • Habitatges • Terrenys i parcel·les • Finques rústegues



## Valoració Industrial

Instal·lacions industrials i agrícoles • Mobiliari i equips d'oficina • Equips de procés d'informació • Elements de transport • Maquinària • Existències



## Actius Intangibles

Marques • Patents • Know-how • Cartera de clients



## Valoració d'Empreses

Accions i participacions • Escissions i fusions • Expropiacions



## Valoració Concursal

Unitats productives • Actius mobiliaris i immobiliaris • Existències



## Valoració Fiscal - Forensic

Valoració contradictòria • Operacions vinculades • Valoració cadastral • Lucre cessant • Incompliments contractuals • Danys i perjudicis



VALORACIÓ CADASTRAL

La Llei del Cadastre per la seva **naturalesa** diferència:



### **Urbana** (sòl urbà)

Els urbanísticament considerats com a urbans  
Els urbanitzables inclosos a un sector ( pla desenvolupament del sòl)  
Els urbanitzables des de la aprovació de l' instrument urbanístic  
Sòls urbanísticament similars als urbans.



### **Rústic** (sòl no urbà)



### **Especial**

Refineries, autopistes, ports, centrals elèctriques .....

# Punts de la **valoració**



Les finques s'han de taxar per **municipis** d'acord a:

La seva naturalesa (rústica, urbana o especial)

En funció del seu emplaçament

Característiques urbanístiques

Costos de construcció, promoció, despeses i beneficis del promotor – valor residual estàtic-

**Ponència de valors** aprovada: Fixa els valors per mòduls

# Criteris de valoració

R<sup>v</sup>



## Rústic

Ponències de valors i dels rendiments que generen, en base als criteris de rendibilitat d'exploracions agràries.



## Urbana

Regulades pel Reial Decret 1020/1993, sobre normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.



## Especial

La valoració cadastral de finques especials estan lligades a la seva ponència de valors.



## Urbana

**Ponència** Fixa valors per usos, ubicació, conservació,...

### **Coeficients correctors**

Sòl: façana a via pública, longitud de façana, forma, fons, superfície mínima, inedificabilitat temporal i protecció oficial.

Construccions: antiguitat i estat de conservació

Conjunts: Depreciació funcional, habitatges i locals interiors, cargues singulars, afectacions de caràcter extrínsec, apreciació i depreciació econòmica



# Pinzellades d'errors



La valoració cadastral pretén la fixació d'un valor individualitzat a partir d'un procediment global de taxació.



La generalització afecta a la individualitat del bé:

Amidaments reals

Usos

Aprofitaments

Paràmetres i afeccions urbanístiques

Ocupació, ....

Els coeficients correctors pretenen ajustar aquesta individualitat, però s'han d'aplicar i aplicar bé .

L'Administració generalment no fa visites d'inspecció ni verificació per fer-ne la valoració. Per tant, els coeficients correctors són arbitraris.

# Pinzellades d'errors

Diferències de tractament del sòl segons legislacions

Sòl infraedificat / inedeficabilitat temporal:

Cas suspensió cautelar llicències urb.

Errors al tractament de superfícies

No identificació de paràmetres urbanístics

No consideració de protecció arquitectònica

Valor real de mercat inferior per l'existència de contractes d'arrendament

No visita de la finca → afecta a l'aplicació de coeficients i altres aspectes



*Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2012, Recurs 34/2010.* Es precisa la visita de l'immoble a valorar si l'informe pericial es basa a l'estat de conservació o la qualitat dels materials

# Sòl discrepància de normes

Diferències de tractament del sòl segons legislacions:

Llei Sòl (RDL 2/2008) defineix sòl rural a l'article 12, "Situacions bàsiques del sòl"

*"El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, **hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización**, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente."*

RDL 1/2004 (norma catastral) marca la consideración de suelo urbano en la aprobación del instrumento urbanístico que establece las determinaciones para su desarrollo.



En cas d'expropiació o execució es taxa com RURAL, però es tributa com urbà

# Sòl discrepància de normes

Ateses aquestes discrepàncies s'ha dictat jurisprudència, destacar les següents:

- ✅ Sentència del Tribunal Suprem recurs 224/2009, vinculació de les valoracions de l'Administració en altres tributs
- ✅ Sentència del Tribunal Suprem recurs 2362/2013, com considerar el sòl urbanitzable a efectes valoració cadastral (igual Llei del sòl)



## Valoració Immobiliària

Edificis en construcció, rehabilitació o acabats • Naus industrials • Locals comercials • Oficines • Habitatges • Terrenys i parcel·les • Finques rústegues



## Valoració Industrial

Instal·lacions industrials i agrícoles • Mobiliari i equips d'oficina • Equips de procés d'informació • Elements de transport • Maquinària • Existències



## Actius Intangibles

Marques • Patents • Know-how • Cartera de clients



## Valoració d'Empreses

Accions i participacions • Escissions i fusions • Expropiacions



## Valoració Concursal

Unitats productives • Actius mobiliaris i immobiliaris • Existències



## Valoració Fiscal - Forensic

Valoració contradictòria • Operacions vinculades • Valoració cadastral • Lucre cessant • Incompliments contractuals • Danys i perjudicis

CASOS PRÀCTICS

# Casos pràctics d'errors

- Errors al tractament de superfícies
- No consideració de protecció arquitectònica
- Valor real de mercat inferior per l'existència de contractes d'arrendament



# Errors superfície

R<sup>v</sup>

Cadastre sovint té **errors i discrepàncies** entre la realitat física i registral →  
es pot acreditar documentalment (escriptures, certificats urbanístics, plànols, ...)

## Errors habituals

Confusió entre superfícies aplicables

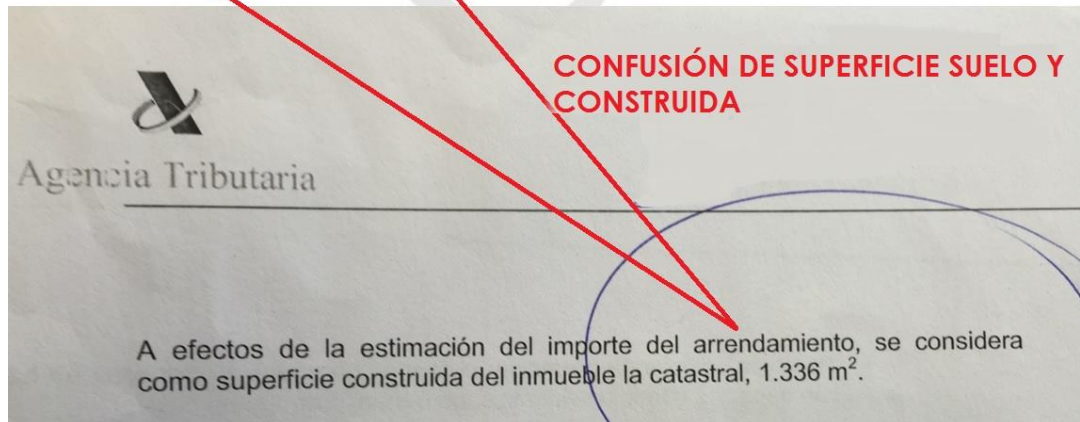
Incorrecta assignació d'usos i valors



# Errors superfície

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
1.277	1.336	Parcela con un unico inmueble



## Confusió de superfície aplicable

Càlcul del valor d'arrendament a satisfer per un llogater a un propietari (societat pròpia), la confusió entre superfície de sòl i construïda suposa un increment de la renda del 5 % aprox.

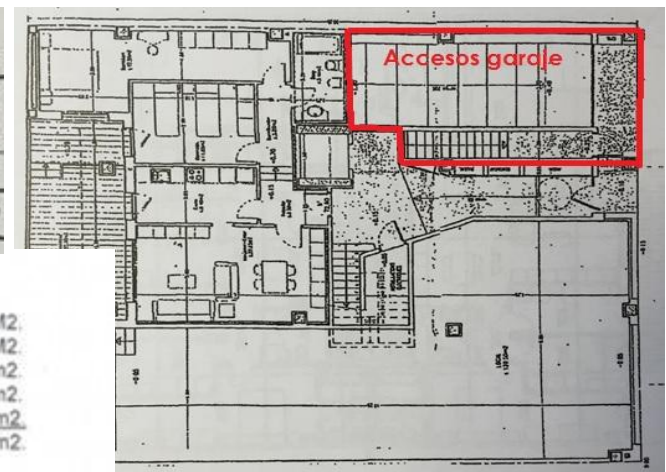


# Errors superfície

L'Administració en virtut de la Llei General de Tributs va emprar una taxació hipotecària per determinar el valor de mercat. Error a l'assignació de superfícies:

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

Datos y valores calculados por usos	Vivienda	Oficina	Comercial	Industrial	Aparcamiento	Trasero	Total
Número de uds en que se aplica	23	..	1	..	23	..	47
Superficie en que se aplica (m2)	2.326	..	145	..	658	..	3.129
Val.comparac.ajust.(€ /m2)	2.594.11	..	1.213.49	..	545.72	..	2.099.37
Afecciones al Valor (€ )	..	..	..	..	..	..	..
VALOR COMPARACIÓN AJUSTADO (€ )	6.033.894	..	175.956	..	359.086	..	6.568.936



## 2.2.- SUPERFICIES CONSTRUIDES

PLANTA SOTERRANI -2	326,00 M2.
PLANTA SOTERRANI -1	326,00 M2.
PLANTA BAIXA	303,50 m2.
PLANTA TIPUS (1e a 7e)	288,00 m2.
PLANTA SOTA COBERTA	112,00 m2.
TOTAL	3.083,50 m2.

Superfície soterranis 652 m<sup>2</sup>

Superfície accés pk planta baixa 46,70 m<sup>2</sup>

Superfície total taxada 3.129 m<sup>2</sup>

**INCREMENT SUPERFÍCIE HABITATGE (3,85 %) EN VALOR UNITARI DE TAXACIÓ (2.594/546 = 475 %)**

# Error protecció arquitectònica

Les finques catalogades tenen dret a un **coeficient corrector** respecte del valor de Sòl i Construcció segons la càrrega singular que li afecti.

Per la protecció màxima el descompte es del **30 %**.



# Error finques arrendades

Informació que generalment no està a disposició de l'Administració =>

## **AL·LEGACIONS DEPENEN DEL PROPIETARI**

Reial Decret 1020/1993 no té un coeficient corrector específic d'arrendament: no incorpora cap criteri de valoració per l'explotació – rendiments- (excepte Disposició Transitòria única per Lloguers indefinits)

COEFICIENT APLICABLE APRECIACIÓ O DEPRECIACIÓ ECONÒMICA =>

## **JUSTIFICACIÓ D'AFECTACIÓ ALTRES NORMES DE VALORACIÓ**



# Error finques arrendades

Raonament per aplicar un COEFICIENT de DEPRECIACIÓ ECONÒMICA, per aplicació d'un altre **NORMA DE VALORACIÓ**

L'art. 23.2 Llei Cadastre, " El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado..."

No existeix cap mètode valoració per rendes → ECO 805/2003

El resultat del valor pel capitalització de rendes (ECO/805), en comparació valor segons valoració cadastral →

Valor rendes < valor cadastral → aplicació coeficient



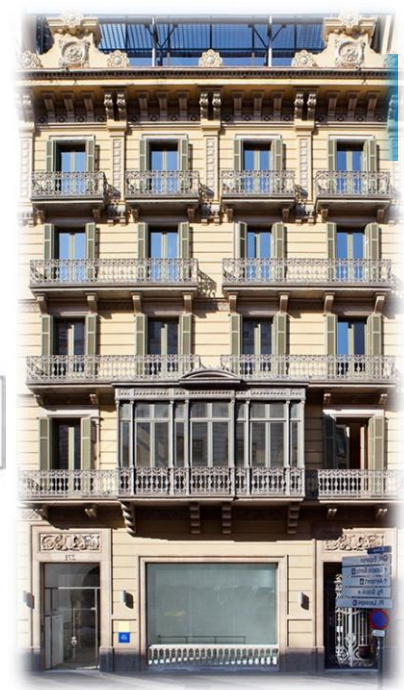
# Error finques arrendades



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Procedimiento: Expedición de certificado  
Expediente:  
Documento: 5550247

Clase ..... : Urbano  
Superficie Construida ... : 3.459 m2  
Coeficiente participación : 100,0000 %  
Uso ..... : Residencial  
Año Construcción Local Principal: 1951  
Valor del suelo ..... : 2.024.689,32  
Valor de construcción ... : 771.815,50  
Valor catastral (2015) .. : 2.796.504,82



## Contractes de renda antiga

Edifici de 16 habitatges iguals (5 amb contracte de renda antiga) i 1 local comercial.  
Repartiment de valors per usos:

Valor del local comercial: 86.295 €

Valor del habitatges: 2.710.210 €

Coeficient corrector del 0,7 per pis afectat

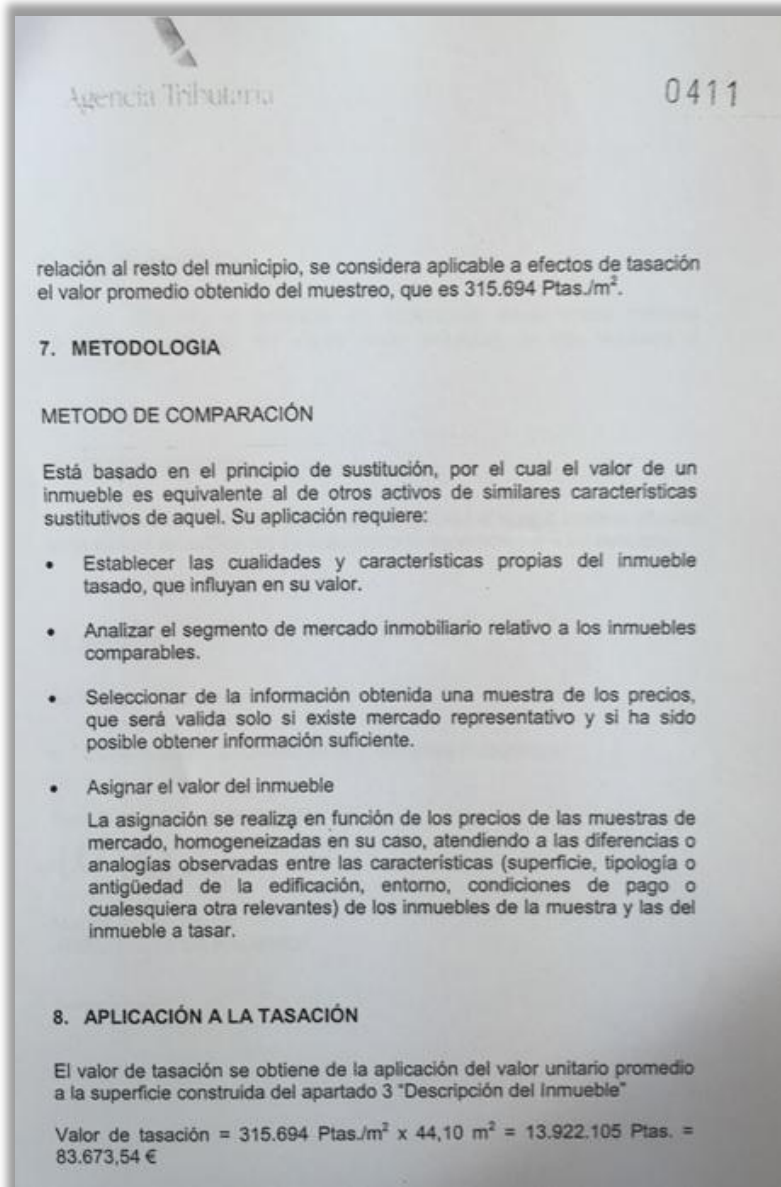
Valor cadastral de l'immoble = 2.542.423 € = > Descompte del 9,09 %

**MENTRE CONCORRIN LES CIRCUMSTÀNCIES QUE IMPLICA LA REDUCCIÓ**



# Error finques arrendades

R<sup>v</sup>



## Devaluació del preu mercat per lloguers

Acta d'Inspecció de l'Agència Tributària:  
la transmissió a una societat patrimonial

L'Administració valorà a la data de la transmissió (1999) l'immoble com a lliure de llogaters i ocupants (mètode de comparació)

El propietari tenia **llogat l'immoble** tot sencer amb contractes anteriors, amb una renda neta global de 266 €/mes (44.389,37 Ptas/mes )

**VALOR DE MERCAT PER RENDES 11.837.165 Ptas**

**DESCOMPTE DEL 15 %**



## Valoració Immobiliària

Edificis en construcció, rehabilitació o acabats • Naus industrials • Locals comercials • Oficines • Habitatges • Terrenys i parcel·les • Finques rústegues



## Valoració Industrial

Instal·lacions industrials i agrícoles • Mobiliari i equips d'oficina • Equips de procés d'informació • Elements de transport • Maquinària • Existències



## Actius Intangibles

Marques • Patents • Know-how • Cartera de clients



## Valoració d'Empreses

Accions i participacions • Escissions i fusions • Expropiacions



## Valoració Concursal

Unitats productives • Actius mobiliaris i immobiliaris • Existències



## Valoració Fiscal - Forensic

Valoració contradictòria • Operacions vinculades • Valoració cadastral • Lucre cessant • Incompliments contractuals • Danys i perjudicis



# Risc Valor

La firma de valoracions

Elena Lorente Sibina

Valoració fiscal

[els@riscvalor.com](mailto:els@riscvalor.com)

93 218 23 00

GRÀCIES PER LA VOSTRA ASSISTÈNCIA

[www.riscvalor.com](http://www.riscvalor.com)

