

El papel del Catastro en la imposición inmobiliaria europea. 28 formas de entenderlo

Amalia Velasco Martín-Varés

*Coordinadora de Relaciones Internacionales
Dirección General del Catastro*

Raquel M^a Lara Campos

*Jefe de Área de Inspección Urbana. Gerencia de Lleida
Dirección General del Catastro*

En este artículo no se pretende describir en profundidad los distintos sistemas fiscales aplicables a la propiedad inmobiliaria, ni tampoco los variados métodos de valoración de los 28 países analizados porque para acometer esa tarea se necesitaría una longitud mucho mayor, y tampoco es ese el objetivo. Lo que se busca en este desarrollo es conseguir una visión general para conocer en qué lugar nos encontramos en relación a otros países de nuestro entorno y que posibles mejoras se pueden aplicar a partir de las experiencias de otros países.

El artículo se ocupa de analizar aquellos impuestos que gravan anualmente la tenencia de inmuebles, lo que en nuestro país se conoce como Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

A lo largo del mismo se tratará de comparar los distintos métodos utilizados en

cada país para la determinación de la base imponible de este impuesto y de analizar el papel que juegan las organizaciones Catastrales Europeas en todo este proceso.

El estudio se realiza sobre los 28 países de la Unión Europea (UE).

Metodología

La metodología que se va a seguir en el desarrollo del artículo es el análisis comparado.

Se intentará esbozar una visión general a grandes rasgos del sistema fiscal de cada uno de los países estudiados, proporción entre impuestos directos, indirectos y porcentaje de carga tributaria para pasar seguidamente a enumerar los impuestos que recaen sobre los bienes inmuebles. Analizar

a continuación la fiscalidad inmobiliaria referida especialmente en la imposición periódica sobre la tenencia de la propiedad inmobiliaria (IBI), la distribución de responsabilidades entre los distintos niveles de la administración, el método de valoración y el ciclo de revisiones de valores.

Objetivos

Este artículo se centra especialmente en aquellos impuestos que gravan anualmente la tenencia de la propiedad inmobiliaria, lo que en nuestro país se conoce como Impuesto de Bienes Inmuebles, y en la comparación de los distintos métodos utilizados en cada país para la determinación de su base imponible. También es importante identificar los órganos competentes para la realización de las valoraciones inmobiliarias con fines fiscales; así como conocer las administraciones beneficiarias y aquellas encargadas de la recaudación de los impuestos inmobiliarios y por último conocer el papel que juegan las instituciones similares a nuestro Catastro en sus países.

Se ha pretendido contestar, por un lado, preguntas relativas a la imposición sobre la propiedad inmobiliaria:

- ¿Qué impuestos se aplican en cada país sobre estos bienes inmuebles?
- ¿A qué nivel de la administración le corresponde la gestión de estos impuestos? ¿nacional, regional, local?
- ¿Quién recibe estos ingresos, los Estados, las Regiones o los Ayuntamientos?

Por otro lado, preguntas relativas a la valoración de los bienes inmueble y sobre el papel del Catastro en este proceso:

- ¿Los Catastros de los países europeos son competentes en la valoración de los bienes inmuebles?

- ¿Sirven estos valores como base de los impuestos sobre los bienes inmuebles?
- ¿Cómo son estas valoraciones?
- ¿Con que frecuencia se realizan las valoraciones?

Señalar que la mayoría de los países europeos son heterogéneos en su recaudación al utilizar un conjunto de impuestos sobre propiedad, sobre la renta y sobre bienes y servicios.

Esta heterogeneidad ha provocado que en muchas ocasiones la comparación haya sido difícil, la interpretación puede no haber sido siempre la más correcta y también al ser los sistemas fiscales de los países, y más en estos momentos, un ente en constante cambio, puede que alguna información haya quedado desfasada. Siempre he intentado acudir y verificar en las páginas oficiales de las instituciones responsables de los países la información utilizada (figura 1).

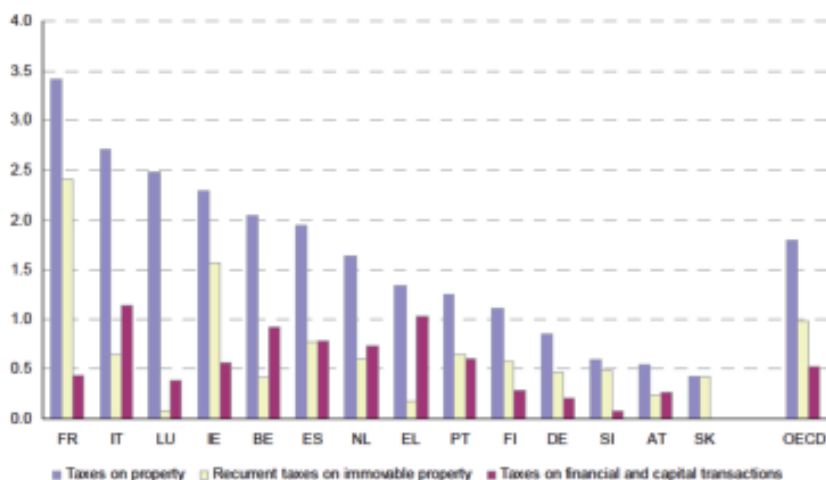
Visión global de la imposición inmobiliaria en Europa

Antes de empezar con el análisis que se ha descrito en el apartado de objetivos, conviene hacer una reflexión y tener una visión global sobre la imposición inmobiliaria en Europa.

La tributación en los países estudiados es producto de su propio pasado. Sin embargo, según señala la OCDE argumentar que los impuestos son producto de una tradición histórica sería disminuir y soslayar un debate serio y profundo acerca de las facultades y obligaciones de los distintos niveles de gobierno y del papel de la Comisión Europea en el mismo.

En la gráfica sobre la imposición inmobiliaria que se adjunta se indica la variable carga tributaria que recae sobre este concepto en los distintos países europeos.

Figura 1
 Recaudación fiscal debida a los impuestos sobre la propiedad, % PIB



Fuente: Elaboración propia.

Esta gráfica se recoge en el informe de la Comisión Europea del año 2011 sobre posibles reformas de los sistemas fiscales de los países miembros. En el informe se señala que existe un amplio margen para subir este tipo de impuestos y que es deseable en un futuro armonizar en lo posible estos impuestos para asegurar la libre circulación de personas y capitales

Por otro lado, podemos señalar el creciente interés que están mostrando los dirigentes políticos hacia los impuestos establecidos sobre la propiedad inmobiliaria. El informe sobre la imposición en Europa elaborado por Eurostat lo explica de la siguiente manera¹:

“Existen afirmaciones recientes sobre reformas impositivas que señalan a los impuestos sobre la propiedad como aquellos que

producen un menor efecto negativo sobre el PIB. Dada la actual situación de crisis económica es necesario el establecimiento de nuevos impuestos o la reforma de los existentes de manera que éstos sean favorables al crecimiento económico” (...)

“En segundo lugar, la necesidad de los países de aumentar sus ingresos fiscales y el hecho de que los impuestos sobre la propiedad sean relativamente bajos en muchos países, parecen indicar que una subida de los mismo puede ser una solución a corto plazo para las tesorerías de estos países.

Además, estos impuestos se caracterizan por tener, en general, unos costes bajos administrativos en su cumplimiento por los contribuyentes, y una vez establecidos, los costes para la administración tributaria son también relativamente bajos.”

“los impuestos periódicos sobre la propiedad tienen carácter estable y permiten hacer una planificación presupuestaria.” (...)

¹ Taxation trends in the European Union. Pág 45, 2012.

“En tercer lugar, se puede decir que el tratamiento fiscal ampliamente favorable con el que se ha considerado a las hipotecas es en parte responsable de la burbuja inmobiliaria. Es por tanto necesario establecer un tratamiento fiscal sobre la vivienda más equilibrado.

Por último, un aumento discreto de los tipos impositivos sobre la propiedad, podría teóricamente limitar de alguna manera el ciclo extremo de subida y posterior caída de precios de las viviendas, gravando los fuertes incrementos de precio en la fase de construcción.”

Análisis comparado

Países nórdicos



Dinamarca

Dinamarca es el país con el índice de presión fiscal más alto de Europa. La imposición directa, en particular el impuesto sobre la renta, representa la recaudación más alta, un 51,1% del total de lo recaudado en el conjunto de impuestos. Además es importante destacar que en este país la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos locales a la renta por encima de los impuestos a la propiedad.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Los bienes inmuebles situados en Dinamarca están sujetos a impuestos municipales y regionales. El informe de Eurostat para 2012 “Taxation trends in the European Union” recoge como impuestos sobre terrenos y edificios en Dinamarca:

- *Inheritance duty*
- *Municipal tax on land*

- *Municipal reimbursement duty on land value of public properties*
- *Municipal reimbursement duty on buildings value of public properties*
- *Municipal reimbursement duty on buildings value of business propertie*

Destacar que no existe un impuesto de transmisiones como tal, lo que existe es un Impuesto sobre la Venta de Bienes Inmuebles (Lov om beskatning af fortjeneste ved afstaaelse af fas ejendomejmdomsavan cebeskatningsloven)². Este impuesto grava las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de un bien inmueble.

Existen actualmente tres tipos de impuestos que gravan la tenencia de la propiedad: un impuesto sobre los terrenos (“Land tax”), un impuesto a los servicios (“Service tax”) sobre el valor de los edificios afectos a una actividad empresarial y un impuesto sobre el valor de las propiedades (“Property value tax”) sobre los domicilios permanentes o sobre segundas residencias (tabla 1).

Distribución administrativa de responsabilidades

Las entidades municipales recaudan el denominado land tax, cuyo tipo impositivo puede variar desde el 16% hasta el 34%; Para terrenos agrícolas el tipo impositivo es de 14,8%. El gobierno central recauda el impuesto sobre el valor de las propiedades que se instauró en el año 2000. Esta recaudación se lleva a cabo junto con, y del mismo modo, que el impuesto individual sobre las ganancias (impuesto sobre la renta). Para calcular la base imponible se utilizan las valoraciones públicas realizadas cada dos años. La base imponible es el 10% del valor hasta 3.040.000 coronas y

² Borgia Sorrosal, Sofia. El derecho constitucional a una vivienda digna. Régimen tributario y propuestas de mejora. 2010. Pág 230.

Tabla 1
Impuestos periódicos que gravan la tenencia de bienes inmuebles en Dinamarca

	Land Tax	Service Tax	Property Value Tax
Nombre oficial	Grundskyld	Daekningsafgift	Ejendomsvaerdiskat
Año de introducción	1926	1961	2000
Ámbito de aplicación	Todos los terrenos	Edificios comerciales, administrativos y fábricas.	Viviendas ocupadas por los dueños y casas de vacaciones
Base imponible	Valor del terreno	Valor de los edificios	Valor de las propiedades
Sujeto pasivo	Dueño	Dueño	Dueño
Administración beneficiaria	Municipio	Municipio	Municipio

Fuente: Elaboración propia

el 30% de la cantidad que exceda dicho valor. Existen deducciones para los mayores de 65 años. También existe una deducción del 4%, hasta un máximo de 100 coronas para los propietarios que ocupan sus propias viviendas excepto en el caso de que sean pisos.

En cuanto al denominado “service tax” se aplica sobre aquellas propiedades en las que más de la mitad de su valor se debe a un uso hotelero, fabril, de oficinas o talleres. El tipo impositivo es establecido por las autoridades municipales y no puede exceder del 10% y se aplica sobre el valor que supere las 50.000 coronas.

Método de valoración

El gobierno central es el principal responsable en la valoración de los bienes inmuebles. Para llevar a cabo esta función se crearon 224 comités de valoración, cada uno constituido por 3 miembros y hasta el año 2002 contaba con un secretariado de asistencia proporcionado por el municipio que preparaba los datos de las valoraciones y hacía recomendaciones sobre los valores.

Sin embargo, en el 2002 se suprimió este secretariado para evitar la posible manipulación política por parte de los municipios y dichas competencias se absorbieron por el gobierno central.

Los valoradores que integren los comités son formados y contratados la Administración de Impuestos y Aduanas perteneciente al gobierno central. Estos comités de valoración están encargados de valorar varios municipios, 2 o 3, lo que llaman círculo de valoración. Existe además un consejo de supervisión de las procedimientos de valoración y de los resultados formado por 27 supervisores.

La Administración de Impuestos y Aduanas, que forma parte del Ministerio de Impuestos, lleva a cabo la labor de coordinación de los valores y da instrucciones al Consejo de Supervisión. Toda la información necesaria para la valoración y la recaudación se almacena informatizada. La Administración de Impuestos y Aduanas mantiene los datos de precios de venta, mientras que los municipios mantienen un sistema de base de datos que incluye la descripción de las parcelas suministrada por el

Catastro (National Survey and Cadastre), pero además también mantiene un registro de edificios y de unidades habitadas propio que no proviene del catastro, ya que éste solo es responsable de las parcelas.

El Catastro Danés, “National Survey and Cadastre” depende del Ministerio de Medioambiente, por lo tanto, solo es competente en la descripción de las parcelas y no participa en la valoración. Su principal función es mantener una base de datos que describa correctamente los bienes inmuebles para que sirva de base a otras políticas, entre ellas la tributaria.

Por otro lado, el Ministerio del Interior legisla sobre impuestos sobre terrenos (Land Tax) y servicios (Property Services Tax) y finalmente el Ministerio de Impuestos es responsable de la legislación sobre valoración. Destacar que desde el 2002 se ha congelado el impuesto sobre propiedades, en el caso de que sean ocupadas por el propietario. Dinamarca, como sucede en la mayoría de los países mas desarrollados de Europa, configura sus impuestos sobre la propiedad de manera que su base imponible se encuentra referida al valor de dichas propiedades. Este valor está en relación con el valor de mercado, pero se calcula como el valor de capitalización de la inversión.

Dinamarca, como sucede en Los Países Bajos y en Suecia, lleva realizando valoraciones automatizadas durante más de 20 años, en la cuales, los valores de mercado de todas las propiedades se revalorizan regularmente.

Para cada propiedad el resultado de la revalorización se obtiene estimando:

- El valor del terreno
- El valor de la propiedad
- Y el código de uso de la propiedad

El valor del terreno es únicamente el valor de mercado del suelo. Este valor es la base del impuesto sobre el terreno (land tax).

El valor de la propiedad es el valor de mercado del suelo y de la edificación considerado como un conjunto. Este valor es la base imponible para el impuesto sobre el valor de las propiedades (Property Value Tax) y es usado como base imponible para otros impuestos.

El valor utilizado en el impuesto sobre servicios es la diferencia entre el valor del suelo y el de la propiedad. En la mayoría de las propiedades, pero no en todas, esta diferencia es igual al valor de los edificios, pero no siempre.

Destacar que, los valores de mercado se obtienen de los valores declarados en las transmisiones de los bienes inmuebles y de los valores consignados en los préstamos hipotecarios.

En algunos casos, como en el caso de viviendas plurifamiliares, debe ser posible repartir equitativamente el valor del impuesto sobre los servicios. Para ello se utiliza un código de uso de la propiedad que tiene una gran importancia en el proceso de valoración.

Existen 40 tipos diferenciados de códigos. Este código de uso determina como debe ser valorada una propiedad y es un parámetro en el tratamiento estadístico de los valores de mercado.

El sistema de valoración utilizado es similar al sistema masivo Computer Assisted Mass Appraisal (CAMA), utilizado en Estados Unidos, que basándose en análisis estadísticos de los precios de venta, estima diferentes modelos para calcular los valores .

Utiliza modelos de valoración diferentes para distintos tipos de propiedades:

- casa unifamiliar aislada
- casa unifamiliar adosada
- casas de 2 o 3 familias
- casas de vacaciones
- bloques de viviendas
- granjas
- etc.

Además existe también un modelo para valorar el terreno de uso agrario.

Ciclo de valoración

Desde 1903 en Dinamarca se han venido realizando revisiones de valores cada 4 años y las modificaciones producidas sobre los bienes inmuebles (suelo o edificaciones) se repercutían en el valor cada primero de año en función de la última revisión. Sin perjuicio de que los titulares pudieran pedir en cualquier momento el cálculo del nuevo valor

Sin embargo, en 1981 se introdujo la revaloración anual informatizada. Los factores de actualización se basaron en los precios de las propiedades teniendo en cuenta los diferentes tipos de propiedades y el área geográfica. Esta actualización de los factores se realizaba durante los tres años existentes entre dos revisiones y el resultado de los valores se podía recurrir.

De 1998 al 2002, el ciclo se acortó y los valores de todos los bienes inmuebles se revalúan anualmente. El resultado no fue bueno y desde el 2002 se decidió pasar a una revalorización cada dos años, un año se revalúan las viviendas y al año siguiente los negocios y la agricultura.



Finlandia

El índice de presión fiscal de Finlandia es uno de los más altos de la Unión Europea solamente superado por cinco países (Dinamarca, Suecia, Bélgica, Italia y Francia)

La imposición directa, en particular el impuesto sobre la renta, representa la recaudación más alta, aproximadamente un tercio del total de lo recaudado en el conjunto de impuestos. Los gobiernos locales reciben una proporción alta del total recaudado (24,4%) frente al 9,4% español. Los municipios reciben ingresos, princi-

palmente de dos tipos de impuestos, los impuestos sobre la renta y los impuestos sobre los bienes inmuebles.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Aunque la tributación inmobiliaria comenzó en los años 70, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como hoy se conoce, se introdujo en Finlandia en 1993 (Ley de Tributación de la Propiedad 654/1992) y se aplica a todos los bienes inmuebles con excepción de bosques y tierra agrícola.

Así, el informe de Eurostat "Taxation trends in the European Union" recoge como impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Finlandia:

- *Property tax*
- *Inheritance and gift tax*
- *Transfer Tax*

El denominado Property tax sería el equivalente de nuestro impuesto sobre bienes inmuebles se paga anualmente al municipio correspondiente de acuerdo con el valor del bien.

El sujeto pasivo del impuesto es el propietario del bien al comienzo del año.

Cada municipio determina anualmente el tipo impositivo, dentro de los límites establecidos, fijando al menos dos tipos impositivos: uno general y otro aplicable a los viviendas habituales. El tipo impositivo general puede variar entre 0,6% y 1,35%, mientras que el tipo establecido para las residencias habituales puede variar entre 0,32% y 0,75%.

Además, la entidad local puede decidir aplicar un tipo superior a aquellas viviendas que se utilicen como segundas residencias. Este incremento no puede ser superior en 0,6% al aplicado sobre las viviendas habituales. También puede variar los tipos atendiendo a las finalidades sociales o públicas de los

edificios. Los municipios son los encargados de la recaudación de este impuesto.

Distribución de responsabilidades

El Catastro Finlandés “Servicio Nacional para la Supervisión del Territorio NLS” (NLS) produce y distribuye información, sobre bienes inmuebles, topografía y datos medioambientales y desde el año 2010 ha absorbido al Registro de la Propiedad.

El NLS colabora con la Administración Finlandesa de Impuestos, que depende del Ministerio de Hacienda, en la valoración de las propiedades con fines fiscales. Sin embargo es otra organización, el Centro de Investigación Técnica VTT Technical Research Centre of Finland, que asesora a la Administración Finlandesa de Impuestos en la valoración del suelo (land plots) y de las construcciones.

El Catastro (NLS) proporciona regularmente al VTT toda la información sobre los precios pagados en el mercado por los bienes inmuebles del Registro de Precios de Mercado que mantiene, pero el catastro no está implicado en el cálculo del valor imponible de un bien individual. Según la necesidad, el VTT pide al catastro la realización de estudios de mercado para poder deducir los indicadores del precio de zona utilizando métodos matemáticos.

Como hemos dicho, el Consejo Nacional de Tributos, que depende de la Administración Finlandesa de Impuestos, coordina y fija los criterios de cómo repercutir la variación de los precios de mercado en los valores imposables y está organizado en Oficinas Tributarias Regionales y Oficinas Tributarias Locales. En estas últimas participan los ayuntamientos.

Método de valoración

La información de precios de mercado se usa en Finlandia para la determinación del valor imponible de los inmuebles.

Las normas de valoración de los bienes inmuebles se recogen en la ley “Capital Gains Tax Act (1537/1992)”. De acuerdo con esta Ley, principios normalizados se aplican como regla para determinar el valor del bien.

El valor impositivo de una pieza de terreno (Plot) y de un edificio se determina separadamente. El valor del bien inmueble se calcula por la suma de estos valores. Este valor tiene como referencia el valor de mercado, definido como valor de venta, siendo los valores sobre los que se calcula el impuesto por regla general más bajos que los de mercado.

El valor impositivo del suelo se determina usando los mapas municipales de precio del suelo y de directrices para la valoración (maps on plot prices and valuation guidelines), estos mapas señalan el valor medio de mercado en suelo edificable y están basados en transacciones de propiedades efectuadas. Además se tienen en cuenta otros factores como son los planes urbanísticos y la política del suelo del municipio.

A cada área se le asignan unos valores de suelo medios de mercado para cada tipo de producto inmobiliario, por ejemplo residencial unifamiliar, residencial colectivo comercial, oficinas e industrias. En zonas escasamente pobladas se define un valor básico por municipio.

Los valores imposables de los edificios se determinan en función del valor de reposición. Y se define como el coste probable de la construcción de un nuevo edificio comparable teniendo en cuenta el momento de la valoración. No se tienen en cuenta las diferencias regionales en el coste de construcción y los mismos principios se aplican para todo el país.

El decreto que define las bases para el cálculo del valor de reposición es aprobado también por el Ministerio de Hacienda y contiene modelos de cálculo distintos según los tipos de edificio considerando una

calidad y unos equipamientos estándares. El cálculo de este valor de reposición se obtiene multiplicando la superficie o el volumen por un valor básico definido en esta norma. El valor imponible de la construcción se obtiene restando del valor de reposición la depreciación. La depreciación por tiempo esta fija en la norma Capital Gains Tax Act y no está relacionada con el valor de mercado.

Ciclo de valoración

Los mapas de precios de suelo se confeccionan anualmente, sin embargo los incrementos de los precios no repercuten directamente en los valores imponibles, sino que en la práctica se incrementan gradualmente según las decisiones tomadas por el Comité Nacional de Impuestos (National Board of Taxes). Anualmente el Ministerio de Hacienda define también los valores básicos para el cálculo del valor de reposición de los edificios de acuerdo con los índices nacionales del coste de la construcción. La revisión de los valores imponibles se viene haciendo cada 5 años, con coeficientes de actualización anuales.



Suecia

En Suecia el índice de presión fiscal es el segundo más alto de la UE. El sistema impositivo sueco se apoya principalmente en impuestos directos, y en particular, en la imposición sobre la renta. Así, en este país la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos locales sobre renta por encima de los impuestos a la propiedad.

Los Ayuntamientos Suecos son las entidades locales Europeas que mayor porcentaje del total de recaudación reciben, tres veces más que la media Europea.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Suecia mantiene el segundo nivel de imposición más alto después de Dinamarca, pero acometió en el año 2008 un importante cambio en su sistema tributario eliminando el impuesto sobre la propiedad residencial. Este hecho propició la crítica de la OCDE ya que lo que según esta organización necesitaba el país era reducir los impuestos sobre el rendimiento del trabajo.

Desde 1 de enero de 2008, el Impuesto sobre la propiedad residencial se reemplazó por una tasa municipal, cuya media anual es de 6.000 coronas (650 E) para casas unifamiliares y un máximo de 0,75% del valor imponible y 1.200 coronas (130 E) en el caso de apartamentos con un máximo de 0,4% del valor imponible. De forma que nadie pagaba mas por esta tasa respecto a lo que pagaba anteriormente por el impuesto sobre la propiedad.

La OCDE ha señalado que se está favoreciendo la vivienda sobre el trabajo y los negocios. Sin embargo, el gobierno considera que es una medida adecuada para ayudar a los desempleados y otros sectores sociales.

En el informe de Eurostat "Taxation trends in the European Union" recoge como impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Suecia solamente el denominado: Tax on real-estate. Con la característica de que si el bien inmueble tiene menos de 10 años el impuesto es más bajo y los edificios nuevos o renovados están exentos del impuesto durante los 5 primeros años. Además, señalar que en el 2005 se eliminó los impuestos sobre transmisiones y donaciones y en el 2007 el impuesto sobre el patrimonio "wealth tax"

Los gobiernos locales gozan de una gran discreción sobre las tasas impositivas y disponen de una estructura de subvenciones diferente a las utilizadas por los ingresos nacionales a la renta.

Distribución de responsabilidades

En Suecia, las decisiones políticas, es decir, la determinación de que tipo de propiedad se incluye en la base del impuesto, el tipo de gravamen, así como las funciones administrativas, se han centralizado todas a nivel nacional.

Los asuntos referentes a la imposición inmobiliaria son responsabilidad de un departamento especial del Ministerio de Hacienda, y dentro de él, el Consejo Nacional de Tributos es el responsable del actual sistema de imposición sobre los bienes inmuebles.

Este consejo tiene oficinas tributaras regionales y locales pero a diferencia de otros países dependiendo del gobierno central.

El Lantmäteriet es la Oficina Nacional Sueca para la Ordenación del Territorio, organismo gubernamental, dependiente del Ministerio del Interior responsable de varios registros que comprenden toda la información básica relativa al territorio de Suecia: información descriptiva, mapas y archivos de documentación; ejerce también competencias sobre la ordenación del territorio y la conservación del medio ambiente.

Aunque el Catastro National Land Survey (NLS) dependa del Ministerio de Medioambiente y la parte fiscal (Fiscal Cadastre) del Ministerio de Hacienda todos los registros funcionan en torno a una base de datos común, además el registro de la propiedad acaba de integrarse en el Catastro.

La base de datos del Lantmäteriet está actualizada y mantenida por los organismos responsables de los datos. Es decir, los municipios actualizan, datos tales como la dirección de las propiedades, mientras que los bancos consignan el deudor hipotecario, las autoridades fiscales el valor de la propiedad, etc.

Los datos del SIG catastral son utilizados por las autoridades fiscales además a diferencia del sistema finlandés, el NLS es

responsable por ley de actualizar los modelos de valoración y mantiene un registro con los precios de las transacciones inmobiliarias y ha establecido un barómetro de la propiedad inmobiliaria de acceso público.

Método de valoración

Suecia, como en la mayoría de los países más desarrollados de Europa, tenía, hasta que ha sido sustituido por una tasa, un impuesto sobre la propiedad basado en el valor de estas. Y a diferencia de otros países era un impuesto único. El valor imponible era un valor estimado que correspondía al 75% del de mercado.

La característica distintiva en el caso de Suecia es que la ley sobre valoración de bienes inmuebles que define el procedimiento de valoración contempla varios métodos de valoración. El método de valoración por comparación al mercado es el más común, pero el método de capitalización y el de costes de producción son utilizados para algunos tipos de bienes inmuebles en los que no existe mercado.

El catastro (National Land Survey), como hemos dicho, mantiene un registro de los precios declarados en las transmisiones y confecciona mapas y tablas de valores por usos y zonas.

El Consejo Nacional de Tributos define por su parte las reglas del Sistema Tributario Inmobiliario, para lo cuál, dentro del Lantmaterien la BD Consejo Nacional está conectada a BD National Land Survey. El consejo nacional fija las directrices de aplicación de las tablas de valores confeccionadas por el catastro y las oficinas regionales de tributos determinan los valores.

Ciclo de valoración

Suecia realiza regularmente revisiones de valores, normalmente cada 6 años, reasignando los valores de mercado. Suecia

viene realizando valoraciones automatizadas desde los años 70. Además, anualmente aplica índices de revalorización en función del mercado.

Países Centroeuropeos



Países Bajos

Los Países Bajos disponen de un sistema centralizado de impuestos y los municipios solo reciben 3,7% del total de recaudación, mucho menor que la media europea y significativamente mas bajo que el español. Los Países Bajos configuran en su sistema impositivo un único impuesto sobre la propiedad basado en el valor dichas propiedades. Aunque el valor sobre el que se basa el impuesto está en unos casos en relación con el valor de mercado y en otros es el valor de capitalización de la inversión.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

El Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat en Holanda es el Real estate tax (Onroerende Zaak Belasting), que es un impuesto municipal que se paga a los ayuntamientos.

Distribución de responsabilidades

En este país la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos locales a la propiedad por encima de los impuestos a la renta.

La valoración la llevan a cabo los municipios, en la mayoría de los casos por contratación de empresas valoradoras. Para ello el organismo autónomo KADASTER proporciona regularmente a los ayuntamientos todos los datos sobre los obligados tribu-

tarios, los objetos tributarios y los valores de transacción de éstos.

El organismo autónomo KADASTER integra tanto al registro de la propiedad como el Catastro. Se fundó en el año 1974 y como existía un deseo político de que la información territorial jugara un papel cada vez más importante en otras actividades del gobierno, especialmente en relación con el medio ambiente y el urbanismo, el Consejo de Ministros decidió trasladarlo del Ministerio de Finanzas donde se encontraba desde su fundación en 1832, al Ministerio de Vivienda, Urbanismo y Medioambiente.

El catastro dispone de datos sobre las parcelas y de algunos edificios singulares y registra los valores de compra-venta pero la base de datos con los datos de las construcciones es mantenida y gestionada por los municipios.

Para garantizar la igualdad de todos los ciudadanos existe un Consejo Nacional de Valoración de Bienes Inmuebles que supervisa el proceso y que depende del Ministerio de Finanzas.

Podemos decir que en Los Países Bajos se ha centralizado la administración el control de la valoración y otros aspectos administrativos pero las decisiones políticas, que tipo de propiedad se incluye en la base, el tipo de gravamen y la importancia de la recaudación se toman a nivel local.

Método de valoración

La ley de Valoración Inmobiliaria es de 1994. Las empresas privadas de valoración contratadas por los municipios tienen en su mayoría cientos de valoradores que cuentan con la titulación habilitante correspondiente, y además realizan un esfuerzo de investigación en tecnología de apoyo a los métodos de valoración masiva. Estas empresas, construyen bases de datos con todos los datos relevantes y crean unos mapas digitales de zonas homogéneas de tasación,

que puede superponerse como una capa más interoperable a los planos catastrales, logrando de esta forma, una valoración más fácil y barata.

El Consejo Nacional de Valoración de Bienes Inmuebles supervisa la correcta demarcación de las zonas, los valores de mercado asignados, su correcta relación con las propiedades y establece el calendario y el procedimiento de imposición y recaudación. Para ello, también cuenta con la participación del Consejo Hidrográfico, que es una institución con mucha importancia en este país y que regula los temas vinculados con los canales y ríos.

Los valores se asignan de forma que para los edificios residenciales se utiliza el método de comparación con los precios de venta de bienes similares, agrupando para ello los valores de mercado en grupos homogéneos de propiedades. Para los bienes no residenciales se utilizan otros valores calculados, como el valor en renta o el coste de construcción de bienes similares descontando la depreciación.

Los valores definidos por los municipios son la base de todos los impuestos: la renta, los inmuebles y el impuesto del agua, muy importante en este país.

Ciclo de valoración

Se realizan revisiones de valores periódicas. La legislación señala que la asignación de valores a los inmuebles debe realizarla el municipio cada cuatro años. En los años intermedios no se aplican índices de actualización.



Alemania

Alemania es un estado federal y la recaudación por impuestos se reparte entre los tres niveles, las administraciones subnacionales reciben el 29% de los impuestos, sin embargo sólo un 7,5% se distribuye a nivel local.

En este país la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos a la renta por encima de los impuestos a la propiedad. El Impuesto de la renta incluye también los ingresos reales o potenciales obtenidos por la tributación a la que se somete a los Bienes Inmuebles.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

El Impuesto sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Alemania es el denominado Tax on real estate (Grundsteuer A und B). Es un impuesto municipal anual sobre los terrenos y las construcciones que se divide en dos tipologías: “A” para terrenos rurales y “B” para edificios y zonas urbanas en las que es posible construir. El impuesto se basa en los valores unitarios (“Einheitswert”), fijados por la Administración Financiera con referencia a la tipología del Bien Inmueble.

El impuesto se calcula multiplicando los valores asignados primeramente por el tipo federal, que es 0,35%, y esta cantidad es después multiplicada por cada ayuntamiento para calcular el importe final del impuesto. Este factor multiplicador varía dependiendo del municipio con un valor medio de 1,5%. Como en otros países federales, parte de este impuesto se transfiere a los “lander”, normalmente un 3,5% pero desde enero 2007 los Lander pueden fijar este índice ellos mismos. Así, podemos decir que aunque este impuesto lo recibe el municipio, el Estado federal y los lander pueden participar recibiendo una parte de la recaudación. El sujeto pasivo es el dueño del bien inmueble.

Distribución de responsabilidades

La potestad legislativa sobre impuestos la tiene centralizada el gobierno nacional desde 1925, garantizando la homogenei-

dad. El gobierno central decide además que propiedades se incluyen en la base del impuesto y fija un tipo impositivo federal, sin embargo la valoración, el mantenimiento de datos y la recaudación se realiza a nivel subnacional.

La ley sobre Imposición inmobiliaria data de 1973, con sus consiguientes modificaciones y con una Ley Especial para adaptación de la Alemania del Este. Además existe una ley nacional de valoraciones desde 1985 “Bundesbau-Gesetz” y un reglamento de aplicación común a todos los Lander.

Los responsables de la valoración son las autoridades tributarias de cada estado (Lander) pero éstas trabajan codo con codo con los valoradores privados autorizados. Ambos aportan los valores de las transacciones a una base de datos sobre valores de mercado “Kaufpreis-sammlung” que es pública en INTERNET (excepto los datos protegidos), con el objetivo de hacer más transparente el sistema.

El sistema de valoración está unido al catastral que aporta además los datos físicos y jurídicos de los bienes. Las autoridades catastrales no están directamente involucradas en la imposición de los bienes inmuebles, pero asisten a las oficinas de impuestos con su información y almacenan la información de impuestos referente a los terrenos rurales. Y aunque no es competencia catastral, el catastro informa sobre algunos aspectos de la imposición.

En Alemania el Catastro y el Registro son instituciones independientes con comunicación formal y trabajan en estrecha colaboración. El Catastro depende de cada estado federado (lander). No obstante, los organismos encargados de las actividades topográficas y catastrales de cada uno de los estados federados (landers) se han asociado formando el AdV (grupo de trabajo de las autoridades topográficas de la República Federal de Alemania) que discute las cuestiones técnicas que exceden del ámbito de cada lander y establece las normas co-

munes, en temas de topografía y catastro, para todos ellos

En el caso de los Comités de Valoración, no existe el organismo paralelo, lo que sería un Comité superior de Valoración, y se producen diferencias en las valoraciones de los 16 landers que son más visibles desde que los valores se pueden consultar por Internet.

Método de valoración

Los Comités de valoración de cada lander preparan los mapas de valores de suelo, un informe anual de los valores de mercado indexados y la información de cómo han sido obtenidos los valores.

Los evaluadores para encontrar el valor de un bien utilizan 3 métodos que se encuentran establecidos por ley (BauGB and WertV): el método de comparación, el método de actualización de rentas, y el método de coste o reemplazamiento. Si existen suficientes datos reales y comparables en el Índice de Precios de Mercado, el mejor método es el de comparación. En caso contrario, se puede optar por cualquiera de los otros dos métodos, el de actualización de rentas o el de coste.

Para calcular los valores de mercado se utilizan modelos estadísticos de valoración diferentes para distintos tipos de propiedades: casa unifamiliar aislada, casa unifamiliar adosada, casas de 2 o 3 familias, casas de vacaciones, bloques de viviendas, granjas, suelo agrario, etc. Esto es así porque se ha comprobado que un mismo modelo estadístico no se puede aplicar a poblaciones de datos tan diferentes y porque los parámetros significativos en la valoración de cada clase de bienes inmuebles son diferentes. Eso sí, para todos los modelos el factor más importante es la localización que en la mayoría de casos se indica por un valor zonal en mapas de valoración.

La base del impuesto territorial actual es el llamado valor imponible (“Einheitswert”), definido en la ley de impuestos (“Bewertungsgesetz” (BewG)). Por lo tanto, el valor imponible tiene que ser el mínimo del valor territorial, que se calcula multiplicando los metros cuadrados por el precio unitario del m². Existen cuatro tipos de valor imponible: para zonas rurales, zonas forestales, zonas industriales y zonas comerciales. El valor imponible no se corresponde con el valor de mercado actual. Los valores imponibles en su mayoría son valores históricos, que datan del primero de enero de 1964 (en Alemania del este incluso anteriores). Los expertos consideran que el coste de las valoraciones actuales sería demasiado alto. El problema estriba en que algunas parcelas han cambiado de uso, y por lo tanto el valor imponible no se corresponde con el del uso actual.

Los Ministerios de Economía de los estados federales de Bavaria y RheinlandPfalz han creado un nuevo concepto para el impuesto territorial en Alemania. El objetivo es el de simplificar el impuesto, fomentar la construcción de viviendas y considerar el vacío estructural (un problema en las ciudades, sobre todo en la parte oriental de Alemania). Una idea consiste en considerar como base del impuesto territorial, la suma del valor del suelo y el valor de la construcción del inmueble, cómo está establecido en el catastro español. La valoración del suelo es sencilla si se tiene en cuenta el valor territorial estándar. Determinar el valor imponible de la construcción es más difícil. Se propone clasificar todas las construcciones en 5 tipos. La elección del tipo dependerá del uso del edificio, por ejemplo, viviendas u oficinas. A cada tipo se le asigna un valor único por metro cuadrado de superficie de las plantas sobre rasante. El coste administrativo para cambiar las bases del impuesto territorial es muy alto, y en este momento tampoco está claro si sería

tarea del gobierno federal o de las diferentes comunidades. Este nuevo modelo haría muy sencilla la valoración y sería posible introducir un SIG de valoración automática. Se podría emplear el mismo concepto para el impuesto de transmisiones y el impuesto de sucesiones.

Varios estados (landers), en busca de la transparencia de los valores, tienen establecidos además sistemas rápidos de cálculo de valores vía Internet. Estos sistemas están desarrollados solo para productos standards: Unifamiliar aislada, plurifamiliares, casas en hilera etc... en el que introduciendo los cuatro factores que mas influyen en el valor (edad, superficie, localización, superficie habitable) permiten calcular el valor comparable.

Ciclo de valoración

La Ley de valoraciones inmobiliarias establecía la revisión de valores cada 6 años, sin embargo no se ha cumplido. Al contrario que en Holanda existen índices de actualización anuales.



Austria

Austria es un país federal, sin embargo los estados federados reciben una menor proporción de ingresos que la que reciben en otros países federales como Alemania o Bélgica.

En Austria el nivel de impuestos respecto al PIB es de 6 puntos porcentuales más alto que la media europea, solamente los países nórdicos, Bélgica, Francia e Italia presentan niveles de presión fiscal superiores. Los municipios disponen aproximadamente del 11% de los ingresos por impuestos, en línea con la media europea.

El valor que se utiliza como base imponibles de los impuestos sobre la propiedad es un valor estimado que normalmente es mas bajo que el de mercado.

Señalar que, en este país las construcciones no tributan por un impuesto similar a nuestro Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat en Austria son: Tax on vacant plots (impuesto sobre solares vacantes) y Land tax (except farm land) impuesto sobre la tierra con excepción explotaciones agrarias.

Anualmente, se recauda este impuesto (land tax) hasta de 1% del valor de los bienes excepto para granjas. Existe un impuesto adicional de 1% del valor sobre los terrenos sin edificar. Estos tipos son tipos medios ya que se obtienen de aplicar el tipo básico federal de 0,2% por el coeficiente municipal que establezca cada municipio y que no suele exceder de 1%.

Distribución de responsabilidades

La responsabilidad del impuesto es del Ministerio de Finanzas. Sin embargo, la determinación de la superficie y otras características físicas y el mantenimiento de una base de datos con la evaluación de la calidad de la tierra, es competencia de la Oficina Federal de Catastro y Meteorología (BEV) que depende del Ministerio de Economía, y que es responsable igualmente de la cartografía y la geodesia. Además existe una fuerte asociación entre la administración pública y los valoradores privados cuya actividad está regulada por ley y son contratados por la administración.

Método de valoración

La valoración del terreno se realiza en base a una ley de 1970, Soil valuation Act.

Este valor se basa en la estimación de la producción media anual. Los principales parámetros para la valoración de la tierra son las condiciones productivas (como la calidad del suelo, la topografía, el clima y las condiciones hídricas) y las condiciones económicas (vías de comunicación, localización, accesibilidad y distribución de las parcelas agrícolas). Especialistas en suelos, empleados por las Autoridades Financieras, estiman el valor de la tierra mediante calicatas de 1 m y comparando los resultados con ejemplos estándar.

Esta valoración de los suelos en función de su capacidad productiva es la base de varios impuestos: sobre el terreno (land tax), transmisiones de bienes inmuebles, sobre activos, sobre herencias, etc. Para asegurar la uniformidad en la valoración en todo el territorio se eligen parcelas ejemplo a lo largo de todo el territorio federal, que son la parcela tipo de cada región, y, controlado todo el proceso por el Ministerio de Hacienda, se van coordinando las parcelas tipo a nivel distrito que sirve para realizar las comparaciones.

Se crea un índice de valores, diferenciando si es terreno cultivable o no, con dos índices para cada uno de estos tipos de terreno, uno basado en las condiciones objetivas del suelo y otro para el resto de factores. Un comité evaluador mixto (autoridades tributarias-catastro) realiza una investigación en campo realizando calicatas cada 40 metros. Los resultados se presentan públicamente a los dueños para que presenten alegaciones.

Los mapas de valores y los catastrales se combinan creando el mapa del impuesto "original tax-map" que permite la valoración individualizada de cada parcela. Así, los mapas de evaluación se unen digitalmente con los catastrales y con la base de datos de los bienes inmuebles permitiendo el análisis de los datos. De esta forma el BEV asigna los valores productivos de suelo a cada parcela y transmite la infor-

mación para el impuesto a las autoridades financieras. Las oficinas financieras envían la notificación del índice de valor a cada propietario, que será la base para cualquier tributo.

Debido a su gran importancia, los resultados de la valoración de los suelos no solo se usan con fines fiscales sino también para planificación regional y suprarregional, medidas medioambientales, etc. Este método de evaluación del suelo que recoge datos físicos y químicos estandarizados de suelo en todo el territorio ofrece gran cantidad de información que a través del catastro es georeferenciada, asociada a la parcela catastral y continuamente actualizada.

Ciclo de valoración

De acuerdo con la Ley de Valoración del suelo de 1970 el resultado de la valoración de los terrenos tiene que ser controlado cada 20 años y readaptado a las condiciones. Las unidades catastrales a controlar son listadas anualmente en el programa de evaluación que se coordina entre las oficinas catastrales y las autoridades financieras. Los cambios substanciales en la productividad de los terrenos debidos a alteraciones de las condiciones naturales (inundaciones, desprendimientos) o producidos por el hombre (carreteras, presas etc..) son incorporados a la base de datos y se produce la reevaluación. Se reasignan igualmente los valores de los impuestos cada nueve años.



Bélgica

Bélgica pertenece al grupo de países de la UE con la presión fiscal más elevada, junto con los países nórdicos. Bélgica es un estado federal, en donde las regiones tienen una gran autonomía fiscal. En Bélgica la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos locales a

la renta por encima de los impuestos a la propiedad.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Según el informe anual de Euroestat (2012) en Bélgica los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria son: Précompte immobilier (PP), Précompte immobilier (Soc). Taxe d'ouverture, Taxe de patente, Taxe régionale (Region Bruxelles-Capitale)

El impuesto equivalente al IBI español sería el denominado Précompte immobilier (PP). La base imponible de este impuesto es la renta catastral indexada. Para los ingresos obtenidos en el año 2012, el coeficiente de índice se ha fijado en 1,6349. El tipo impositivo del impuesto incluye el tipo básico y los recargos provinciales y municipales. Las Regiones son competentes para determinar el tipo impositivo básico y las excepciones en materia de retención a cuenta.

La renta catastral se define para todos los bienes inmuebles construidos o no construidos, así como para el material y la maquinaria que presentan el carácter de inmueble por naturaleza o de inmueble por destino. Por renta catastral se entiende la renta media normal neta de un año.

Distribución de responsabilidades

La función fiscal del Catastro Belga consiste principalmente en definir la mencionada renta catastral que sirve de base para la fijación de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria que son recaudados por la Administración de impuestos y de recaudación de la Región de Bruselas y por la Región de Valonia y por el Ministerio de la Comunidad Flamenca de la Región Flamenca. La renta catastral también sirve para determinar la base imponible sujeta al impuesto sobre la renta.

Método de valoración

Todas las propiedades en Bélgica están registradas en el Catastro-Registro, ya que ambas instituciones están unidas. Esta organización asigna a cada propiedad una renta anual basada en el tamaño, características y estado de los edificios así como la localización.

La renta gravable está basada en la renta catastral, que es la renta considerada que es capaz de producir dicha propiedad. Se trata de un valor anual indexado, en la práctica se utilizan los índices de 1975, por lo que las rentas catastrales tienden a ser inferiores que las rentas actuales. El valor catastral se incrementa por un 40%, deduciendo los gastos, reparaciones, depreciación, mantenimiento, intereses, impuestos). Los propietarios están obligados a comunicar todos los cambios sustanciales que se produzcan en sus propiedades, pudiendo ser sancionados en caso contrario. Para la valoración se tiene en cuenta la Renta Media de mercado de parcelas de similares características. Las revisiones están previstas que se produzcan cada 10 años. Se pueden realizar revisiones extraordinarias acordadas por el Ministro de Hacienda en función de las peticiones recibidas.

Por otra parte en los últimos años, y sobre todo para utilizarlos en el impuesto de transmisiones, se calcula también el valor monetario de una casa o un apartamento con modelos matemáticos estadísticos que analizan los precios de propiedades similares vendidas durante un periodo de referencia. Para ello la administración ha desarrollado el programa LocoStat, que incluye: un sistema de búsqueda de puntos de comparación en base a los datos computarizados de los Bienes Inmuebles, la integración de fotos y de los datos literales en la base de datos de los puntos de comparación y la recopilación de los elementos valorados cuyo resultado ha sido un valor insuficiente.

El sistema se puso en marcha en el 2005 y permite calcular los valores de Mercado estadísticos para casas (excepto lo que ellos llaman apartamentos, vivienda colectiva). El sistema, una vez establecido, puede ir almacenando nuevos datos y factores que permiten una valoración mas precisa. Con ello se ha podido establecer unos índices de la evolución de los valores de mercado para los diferentes productos inmobiliarios de toda Bélgica, tipificándolos según tamaño, edad, calidad, localización y otros factores. En el 2006 se definió un segundo modelo matemático para apartamentos basado en las características de los apartamentos vendidos en los meses previos.

Los estudios estadísticos han demostrado que el factor con mayor influencia en el valor es la localización por ello, en base a sus conocimientos del sector, los expertos del Patrimonial Documentation han calificado cada calle de Bruselas para poder tener en cuenta de mejor manera este factor en el valor monetario de las casas y apartamentos.

“The Patrimonial Documentation” considera gradualmente poner a disposición de los ciudadanos y de los profesionales todos estos valores en Internet, previo pago de un derecho de admisión, como ya lo hace desde 2005 con los funcionarios del Servicio Público Federal de Finanzas.

Ciclo de valoración

En Bélgica el año la última revalorización es 1975; la ley de 1992 establece revisiones de valores cada 10 años, pero no se han cumplido, y por ello la renta catastral se ha indexado cada año desde 1990.



Francia

La presión fiscal en Francia es la cuarta en importancia dentro de los países de la Unión Europea. Los ayuntamientos de

Francia se financian en base a un “pool” de impuestos al ingreso, a la propiedad y sobre bienes y servicios.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat (2012) en Francia son: Droits d'enregistrement (i.c. taxe additionnelle), Impot sur les operations traitees dans les bourses de valeurs, Taxe sur la valeur ajoutee (TVA sur terrains), Foncier bat, Foncier non bati (partie), Impot de solidarite sur la fortune, Taxe d'habitation

Encontramos en el sistema impositivo francés un impuesto similar al de Bienes Inmuebles (Taxe foncière sur les propriétés bâties). Se trata de un impuesto local y de carácter anual que recae sobre las personas físicas que a fecha 1 de enero sean propietarias o usufructuarias de un inmueble (casa, apartamento, etc.). Están previstas ciertas exenciones de carácter subjetivo en función de la edad y el volumen de ingresos. Asimismo, se prevén exenciones objetivas para cierto tipo de inmuebles.

Al igual que en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles español, la cuota se calcula a partir del valor catastral del inmueble al que se le aplicarán los tipos fijados por las entidades locales (regiones, departamentos y comunas).

Existe también un Impuesto sobre la vivienda (Taxe d'habitation). Se trata de un impuesto local y de carácter anual que afecta a todas las personas físicas que al 1 de enero ocupan un inmueble.

Distribución de responsabilidades

El Catastro y el Registro de la Propiedad francés son órganos separados dependientes de un mismo ente administrativo ya que están integrados dentro de la Dirección Ge-

neral de Impuestos del Ministerio de Economía, Hacienda e Industria, estando por ello muy orientadas sus funciones hacia la gestión tributaria.

En Francia, como en otros países, tanto la función política (que tipo de propiedad se incluye en la base imponible, el procedimiento de valoración y la importancia de la recaudación), como la administrativa, de las tasas sobre la propiedad, ha sido centralizada a nivel nacional.

La valoración la realiza el Catastro y los valores son ajustados anualmente atendiendo a diferentes parámetros, renta, inflación etc. y son revisados periódicamente.

Método de valoración

La valoración de la propiedad está basada en el beneficio, en el valor de renta para cada tipo de inmueble en función de la localización. La razón de la utilización de este criterio, según los responsables del catastro francés, es que se asegure la justicia tributaria sin los inconvenientes de una actualización frecuente debido a las variaciones del mercado. Existe un mayor énfasis en un reparto equitativo de la carga fiscal entre propietarios que en una recaudación del impuesto proporcional al verdadero valor de mercado.

El sistema es declarativo: Los valores que se toman de base son los declarados por los propietarios en la revisión general de 1970. Cuando hay variaciones en los bienes inmuebles los titulares están obligados a declarar los cambios e incluso el cambio de valor. Si no existe declaración o la administración la considera fuera de los márgenes de tolerancia el servicio de catastro realiza una valoración del inmueble.

Ciclo de valoración

En Francia la última revalorización se hizo entre los años 1970 y 1980 dependiendo de

la localización del bien inmueble. Se aplican índices de revaloración anual sobre estas valoraciones previas. Los índices son establecidos por localización o por tipo de propiedad.



Luxemburgo

El índice de presión fiscal sobre el Producto Interior Bruto de Luxemburgo, aunque más alto que la media europea, es sin embargo más bajo que el de sus tres países vecinos: Bélgica, Francia y Alemania.

Más de dos tercios de los impuestos se acumulan en la administración central. Las entidades locales reciben menos del 5% del total recaudado.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Luxemburgo, según el informe de Eurostat son: Impôt foncier (Municipal Ground Tax) y Taxe sur les résidences secondaires

La propiedad en Luxemburgo está sujeta a un impuesto sobre los terrenos que es recaudado anualmente, existiendo además un impuesto adicional sobre las residencias secundarias.

Distribución de responsabilidades

Las funciones catastrales de Luxemburgo las realiza la Administration du Cadastre et de la Topographie, que agrupa en un solo organismo las funciones de Catastro y de Cartografía y Geodesia, pero no realiza la valoración.

Los valores los establece la oficina de impuestos (valor de localización) y las municipalidades.

Método de valoración

Los valores de localización los establece el Ministerio de Finanzas en función de una

serie de reglas administrativas que determinan un valor unitario en función de la clasificación de la propiedad según tamaño, coeficiente de antigüedad, situación y uso económico.

Los coeficientes municipales y los tipos impositivos básicos también se definen en función de estos factores.

Ciclo de valoración

Los valores unitarios se revalúan cada 3 años.

Países Bálticos y del este Europeo

Analizamos ahora dos bloques de países: los países Bálticos y los del este Europeo que pasaron de economías intervenidas al libre mercado y con ello tuvieron que definir nuevos sistemas para la tributación inmobiliaria.

Mientras que, en los países del este de Europa, los cambios en los sistemas tributarios de la propiedad se desencadenaron al aspirar a incorporarse a la Unión Europea, en los países Bálticos: Estonia, Lituania y Letonia la privatización y la restitución de la propiedad se realizó en los primeros 90, nada más establecerse su independencia.

Países Bálticos

Los países Bálticos ingresaron en la Unión Europea en 2004 y sus economías han crecido en los últimos años el doble que la media europea, y sus fuertes mercados inmobiliarios han atraído a los inversores internacionales.

Los impuestos sobre bienes inmuebles han servido tanto como instrumento fiscal como un medio para avanzar en la privatización y en la restitución de los derechos de propiedad.

En estos tres países el deseo de estimular el mercado inmobiliario y de recaudar recursos para mejorar los servicios públicos les hicieron ser los primeros países en introducir sistemas de tributación basados en los valores de los bienes inmuebles. Al establecer estos sistemas se ha necesitado efectuar la valoración de un gran número de propiedades al mismo tiempo, además el sistema tenía que garantizar la uniformidad y la equidad.

Los logros del Centro de Registros Lituano al respecto le han hecho merecedor del premio de la asociación International Association of Assessing Officers (IAO) en EEUU y del Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRV) Inglés.

Estos países tienen ahora el reto de mantener y mejorar sus mercados y requieren el desarrollo de un marco político y legal para la tributación, junto con un fortalecimiento de la aceptación del pago del impuesto para realzar el potencial de un buen sistema tributario en la mejora de los servicios que ofrecen los gobiernos municipales.

Los países Bálticos inicialmente no gravaban las viviendas en sus sistemas tributarios. Esto es consecuencia de que al iniciarse estos en etapas tempranas de la transición la mayoría de las personas vivían en pisos de la era comunista; la inclusión de las viviendas en los sistemas tributarios ya se ha producido en alguno de ellos, como veremos más adelante.



Lituania

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Lituania son: Tax on land y Tax on immovable property.

Corresponden solamente a los terrenos y a los edificios de negocios, Las viviendas no están sujetas actualmente a ningún impuesto.

El impuesto sobre los terrenos es un 1,5% del valor administrativo del suelo, mientras que el impuesto sobre la propiedad que se aplica solo sobre los edificios comerciales (no viviendas) varía entre 0,3% y el 1% del valor pero solo se aplica a las personas jurídicas y cuando se realiza en ellos las actividades económicas.

Desde el principio de su independencia el Parlamento Lituano entendió la importancia de establecer un marco institucional fuerte en relación con la información sobre los bienes inmuebles que permitiera la privatización y la devolución de los derechos sobre los inmuebles.

Así en 1990 creó la Empresa Estatal, Centro de Registros (“State Enterprise Centre of Registers of Lithuania”) En su estructura participan 5 Ministerios: Interior, Agricultura, Medioambiente, Hacienda y Justicia. Este organismo, además de obtener los datos físicos y jurídicos de los bienes inmuebles asignaba valores administrativos calculados a través de fórmulas legalmente aprobadas que eran la base de los impuestos locales sobre terrenos y edificios.

A partir de 2005 es sistema de valoración pasó a ser un sistema de valoración masiva gracias a tres factores

- La reforma legal, que ha ayudado a reducir los impedimentos que una imposición basada en el valor se encontraba en muchos países en transición, como la falta de información de mercado y la escasez de valoradores profesionales.
- El desarrollo de nuevas tecnologías que han permitido el acopio, integración y análisis de un número altísimo de datos bien adaptados a técnicas de valoración masiva.
- El acceso público on-line a la información sobre las propiedades que ha incrementado la confianza de los

contribuyentes en la precisión de las valoraciones y en la aceptación de un impuesto basado en el valor.

Al respecto hay que señalar que el valor no es un dato protegido y se utiliza ampliamente; sin embargo, los usuarios privados deben pagar tasas para su uso.

En Lituania los sistemas de valoración masiva son usados para muchos fines como los subsidios de asistencia social o la venta o el alquiler de los bienes inmuebles propiedad aún del Estado (figura 2 y 3).

La fuerte oposición de los medios de comunicación y los ciudadanos al incremento de los impuestos sobre el terreno impidió que prosperara en el parlamento la aprobación del impuesto sobre el terreno basado en el valor ya que los valores de mercado eran significativamente más altos que los administrativos y no se habían planteado medidas atenuadoras. Por el contrario, cuando se planteó el cambio a un impuesto sobre edificios comerciales basados en el valor, éste tuvo éxito porque se relacionó directamente con un decremento sustancial en los tipos impositivos de la renta.

Distribución de responsabilidades

Con una población pequeña de 3,5 millones, la descentralización fiscal y gubernamental ha tenido una baja prioridad en la implementación de los rápidos cambios necesarios para la transición y la incorporación a la EU.

En los primeros años de independencia los ingresos de los impuestos sobre la propiedad se asignaron a los municipios esperando que con ello la asignación que el gobierno tenía que dar a los municipios disminuyera. Sin embargo, representan de media solo un 5% del ingreso municipal. Por ello, estos impuestos solo cubrían una pequeña parte de los servicios que tenía que proporcionar el municipio y estos servicios se han ido cubriendo con el dinero aportado

desde el gobierno central procedente de la recaudación del IVA y de la renta.

Así, actualmente dos tercios del presupuesto estatal acumulado están dedicados a los presupuestos municipales y el resto lo administra el gobierno central. Por eso, los gobiernos municipales y los contribuyentes no conocían los beneficios y las obligaciones de un sistema autónomo de recaudación. Sin embargo, con el crecimiento de la economía y el progreso en la privatización, el mercado inmobiliario se ha activado y los ingresos por los impuestos a la propiedad se han fortalecido y se ha convertido en un instrumento fiscal, finalmente los contribuyentes han percibido la relación entre impuestos y servicios.

La Inspección de Impuestos del Estado es la responsable del cobro de los impuestos. Mientras que la Empresa Estatal, Centro de Registros (“State Enterprise Centre of Registers of Lithuania”) la responsable de la valoración.

Método de valoración

El valor catastral se usa para fijar el impuesto sobre el terreno que es un valor estándar basado en la productividad de la tierra considerando las restricciones al uso de la tierra, la actividad económica y la evaluación de la contaminación ambiental.

La Empresa Estatal, Centro de Registros responsable de la valoración, ha implementado de un sistema masivo de valoración basado en los valores de mercado, con ayuda internacional principalmente de la OCDE y del Lincoln Institute of Land Policy (USA).

Ciclo de valoración

Lituania valora, tanto el suelo como los edificios comerciales, anualmente, aunque como hemos dicho solo grava los edificios de acuerdo con los valores de mercado actualizados.

Figura 2
Modelo de valoración masiva

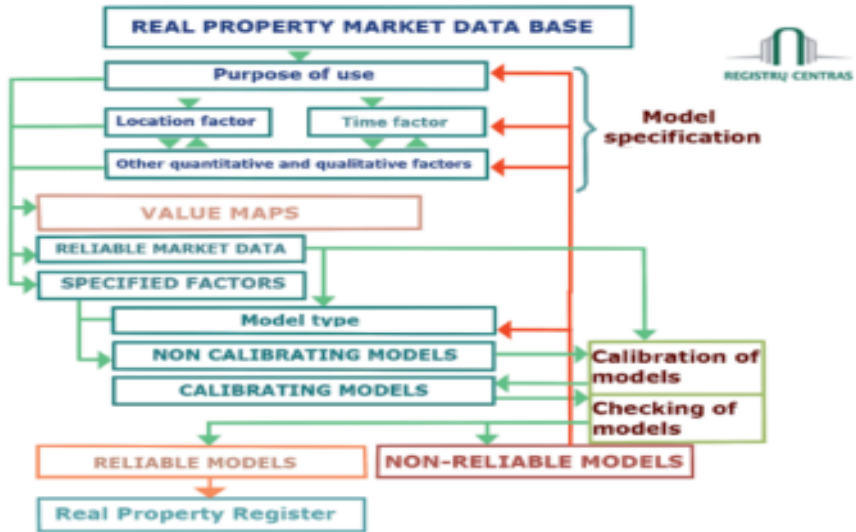
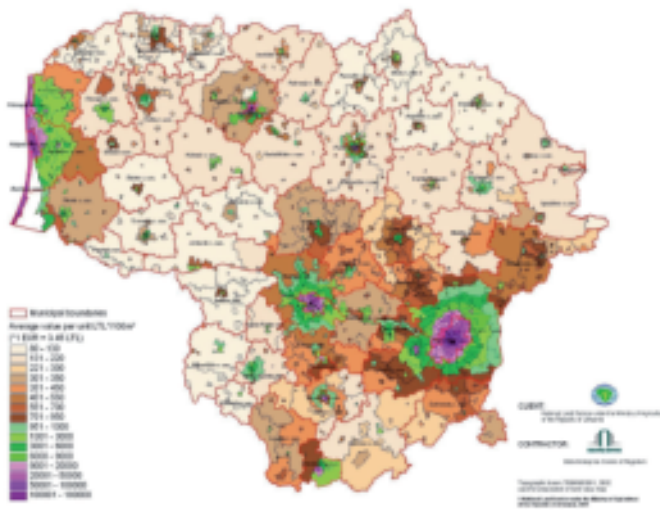


Figura 3
Mapa de valores del suelo en zonas residenciales





Letonia

Solamente hay impuestos centrales en Letonia, ya que los gobiernos locales no tienen ninguna autonomía. Sin embargo, reciben aproximadamente 21% del total de los ingresos fiscales, casi el doble que la media en la UE.

En Letonia, al igual que en Lituania, el parlamento reconoció la importancia de la información territorial para el proceso de transición y en 1992, después de la independencia de este país, el Consejo Supremo de la República de Letonia adoptó la ley «Sobre el Servicio de Tierra Estatal», creando El Servicio Estatal de la Tierra (LR Valsts Zemes Diensts) que se formó por la unión en un solo organismo del Departamento de Planificación y uso del Territorio (Ministerio de Agricultura), del Departamento de Geodesia y Cartografía (Ministerio de la Defensa nacional), así como de un número de empresas del sector y departamentos municipales de planificación y uso de la tierra. Este servicio depende directamente del Gabinete de Ministros.

Al comienzo de la transición, este organismo, como en el caso de Lituania, solo recopiló datos físicos y jurídicos de los bienes inmuebles, y fue más tarde, cuando el mercado inmobiliario se había desarrollado y quedaba claro que los valores administrativos estaban muy lejos de los de mercado, cuando comenzó a almacenar datos de los valores de las transmisiones con vistas a una valoración masiva que permitiera una imputación sobre las propiedades basada en el valor de mercado.

Así, desde 1998 Letonia realiza valoraciones masivas basadas en los valores de mercado y ha introducido por fases la tributación en base a estos valores.

En el año 1998 –ley «Real Estate Tax»– definió que la valoración masiva debe utilizarse con el fin de calcular el impuesto y se creó el sistema. Al año siguiente 1999

se crearon zonas de valor en las ciudades. En 2002 se empezaron a valorar las construcciones agrarias, en 2007 ya estuvieron valorados todos los edificios y en 2010 se aplicaron valores a las obras de ingeniería. Sin embargo la entrada en tributación en función de estos valores fue progresiva y solamente se empezaron a utilizar para tributación en 2006 en determinados bienes inmuebles.

Las valoraciones masivas de los bienes inmuebles no se utilizan en Letonia solamente para la tributación inmobiliaria, sino que tiene múltiples aplicaciones, y es utilizado por otros departamentos de la administración Letona, como el Banco Central y la Oficina Central de Estadísticas.

Al igual que en Lituania los valores son públicos y están disponibles para los usuarios privados previo pago de tasas.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Como Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras de Letonia solo existe Taxes on property.

Ya que en el 2007 se unificaron terreno y construcción (solo de edificios de negocio) en un único impuesto. En este impuesto no estaban hasta ahora incluidas las viviendas.

En el año 2008 se produjo una reforma significativa, el tipo para el impuesto de propiedad bajó de 1,5% a 1%, ante la subida de valores que se esperaba, al utilizar ese año, por primera vez totalmente los valores de mercado como base del impuesto. Por ello, en una enmienda final, se recoge que la recaudación por este concepto no podrá incrementarse más del 25% anual hasta el 2010.

Distribución de responsabilidades

En Letonia sólo existen impuestos del gobierno central y los municipios no tienen

ninguna autonomía fiscal pero son instrumentos para el cálculo y cobro de los impuestos sobre bienes inmuebles.

En el sistema impositivo de los bienes inmuebles de este país participan tanto los municipios como el Servicio Estatal del territorio y el Servicio Estatal de recaudación, ambos dependiendo del Gabinete de Ministros. El Servicio Estatal del territorio, el catastro, es responsable de los datos de las propiedades, de sus dueños, de los valores de venta y de la valoración masiva. El valor impositivo se basa en los valores catastrales definidos por este organismo. Los municipios son responsables del cálculo y el cobro del impuesto en base a estos valores pero supervisados por el Servicio Estatal de Recaudación.

Actualmente se está trabajando para que los ayuntamientos dispongan de un sistema de información para el cálculo de los impuestos a partir del valor catastral común para todos ellos, que se integrará además dentro del sistema de información estatal.

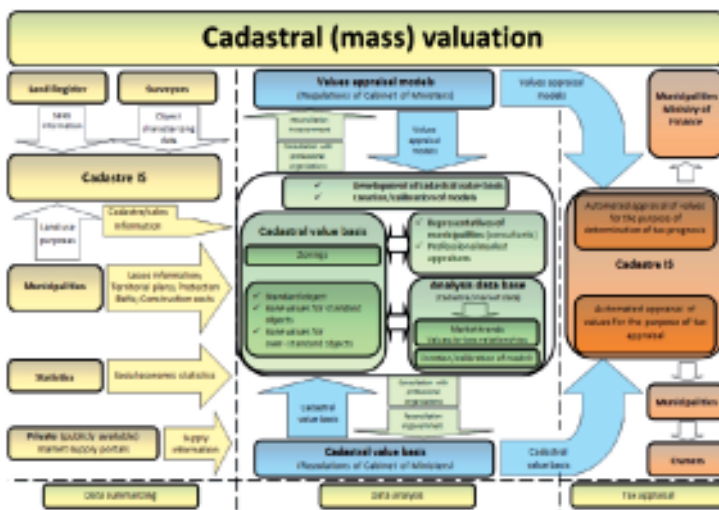
Método de valoración

El valor catastral está basado en el precio del inmueble durante el año anterior al de imposición (calculado como el valor de mercado medio de un inmueble usado para un objetivo específico en un territorio específico) teniendo además en cuenta las restricciones para la actividad económica que recoge la ley.

La valoración masiva catastral (figura 4) está basada en el análisis de los precios de mercado reales. Se valora separadamente el terreno de las construcciones, utilizando:

- El método de comparación de las transacciones se utiliza para el desarrollo del valor base para los edificios y terrenos rurales,
- El método de capitalización de rentas para terrenos forestales.
- El coste de reposición para chequear los obtenidos para edificios con el método comparativo y para las obras de ingeniería.

Figura 4
The process of cadastral (mass) valuation in Latvia (2010)



Cada año antes del 15 de Junio el gobierno aprueba los siguientes valores básicos:

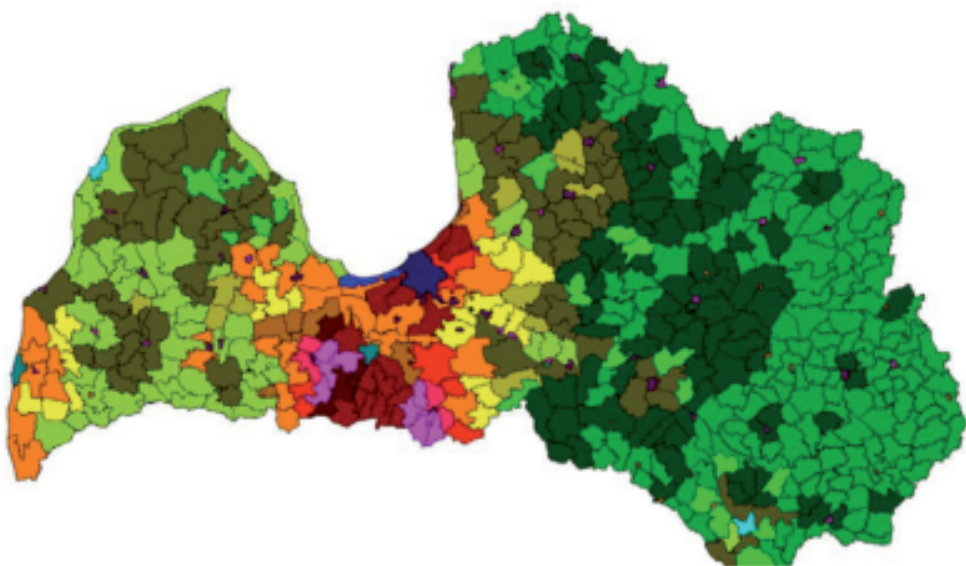
- Zonas de Valor (mapa con zonas homogéneas). Una colección para cada grupo de bienes inmuebles tiene zonas.
- Terreno para construcción – valores base y coeficientes correctores.
- Tierras rurales – valores base de tierra utilizada en agricultura para cada grupo de calidad (seis grupos), el

valor base de la tierra bajo bosque para cada grupo de calidad (cuatro grupos) (figura 5).

- Edificios – los valores base de edificios, el tamaño estándar del edificio y los coeficientes de corrección.
- Obras de ingeniería – valores base de obra de ingeniería tipo.

Estos valores entran en vigor 1 de enero del año siguiente y una vez incorporados a la base de datos, permiten recalcular los valores de todos los inmuebles.

Figura 5
Valores de la tierra en zonas rurales



Ciclo de valoración

El Gobierno Letón también considera que para que las revisiones de valores no repercutan en una carga fiscal alta, deben realizarse periódicamente pero siempre con periodos

cortos. Por ello realiza revisiones de valores cada 4 años realizando ajustes cada dos años intermedios, según los grupos.

- Inmuebles rurales (por separado para las tierras agrícolas y bosques).

- Construcciones residenciales.
- Construcciones Industriales.
- Construcciones sociales y comerciales.



Estonia

En Estonia, los gobiernos locales reciben alrededor del 13% del total de la recaudación impositiva, ocupando el séptimo lugar dentro de la UE-28, muy superior al caso español.

Hasta ahora, la mayoría de los servicios se han venido financiando con los ingresos recibidos del Estado y no hay previsiones de que la situación vaya a cambiar y aunque la mayoría de los gobiernos locales necesitan soporte financiero del gobierno central, la reforma financiera de los municipios no es por el momento una prioridad del gobierno. Los gobiernos municipales y los contribuyentes no conocen los beneficios y las obligaciones de un sistema autónomo de recaudación y solamente es potestad de los gobiernos municipales la fijación de los tipos.

Así, lo mismo que se ha comentado sobre la descentralización fiscal en los otros países Bálticos se puede comentar para Estonia, y aunque la reforma de las administraciones locales está en marcha y supondrá un incremento en la imposición inmobiliaria aún no se ha producido.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Estonia introdujo un impuesto sobre la propiedad basado en el valor desde el principio de su independencia y se han venido realizado valoraciones desde 1993 cada cuatro o cinco años. Sin embargo, este impuesto es solo sobre el terreno y nunca ha habido un intento político serio de valorar las construcciones.

El último informe de Eurostat señala como Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Estonia al Land tax que se aplica en un rango que va desde 0,1% al 2,5% del valor oficial, este rango es decidido anualmente por los gobiernos municipales.

En el 2001 se produjo una importante revisión de valores, consecuencia del desarrollo del mercado inmobiliario y provocó el descontento de los contribuyentes, sobre todo en las grandes ciudades. Como los valores se han ido incrementando, los ingresos recibidos por este impuesto, aunque modestos, han representado unos recursos para los municipios en continuo aumento durante una década y con un potencial considerable para el futuro.

Distribución de responsabilidades

El Consejo de Impuestos y Aduanas es responsable de la recaudación de impuestos y El Consejo del Territorio es el encargado de la valoración.

El “Land Board” Consejo del Territorio Estoniano (MAA-AMET) fue establecido en 1990 para la implementación de la política del territorio del recién creado Gobierno de Estonia. Depende del Ministerio de Medioambiente y es responsable del mantenimiento del Catastro, de la coordinación y ejecución de la reforma del territorio en conformidad con las nuevas leyes, de la supervisión, organización y coordinación de las actividades en el campo de la consolidación de la propiedad, la geodesia, la cartografía y la información geográfica.

Método de valoración

Toda la información del registro de ventas que mantiene el (MAA-AMET) está disponible y al contrario que en muchos países, los resultados de los valores son públicos y de fácil acceso.

La característica principal de Estonia es que los valoradores privados están implicados, junto con los valoradores de la administración, en la valoración oficial pero es el Consejo del Territorio (land Board) es el responsable de la valoración.

Al principio se disponía de pocos datos de valores de mercado pero poco a poco ha ido aumentando el contenido del Observatorio de Mercado. Este organismo realiza, con las evidencias de que dispone, un mapa de valores con los precios comparables por zonas. Este mapa lo hace público e invita a los ciudadanos y expertos a comentar los límites de las zonas durante una serie de reuniones públicas.

Estonia, además, para evitar la declaración de precios más bajos que los reales de venta, redujo significativamente otras tasas recaudadas sobre el valor de los bienes en las transacciones.

Ciclo de valoración

En Estonia la ley deja la decisión de revalorizar al Ministerio de Medioambiente y no especifica un calendario aunque las revisiones se han venido realizando cada cuatro o cinco años, evitando ciclos largos que puedan producir grandes aumentos en las cargas tributarias.

República Checa, Eslovaquia, Polonia, Hungría, Rumanía, Bulgaria, Eslovenia y Croacia

Todos los países de Europa del Este en transición definieron desde el inicio, principios de los 90, reformas completas de sus sistemas tributarios. Y aunque todos ellos se encontraron con contribuyentes deseados de aceptar mayor presión tributaria no disponían de las adecuadas condiciones para implementar sistemas de tributación de bienes inmuebles basados en el valor de éstos, ya que no disponían ni de datos suficientes, ni de personal, ni de tecnología; no existía

mercado inmobiliario y carecían de una ley que definiera el modelo de valoración.

Por otro lado, estos gobiernos fueron muy cuidadosos al definir estos sistemas de tributación inmobiliaria porque debían ser compatibles con el proceso de restitución de la propiedad privada. Por ello, la mayoría de estos países han implementado un sistema de tributación inmobiliaria basado en el valor unos años más tarde, cuando han desarrollado los procesos de reforma de la financiación local.

La experiencia ha demostrado que aquellos países, como los Bálticos, que implementaron desde el principio sus sistemas tributarios sobre la propiedad han tenido dificultades para cambiar a posteriori los modelos porque una vez establecida una ley sobre imposición es muy difícil modificarla.



República Checa

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Los impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras existentes en la República Checa, según el informe anual de Eurostat son: el Real property tax impuesto es sobre la propiedad de bienes inmuebles Y una serie de tasas para terrenos rústicos: Levy on temp. withdrawal of land from agriculture, Levy on withdrawal of land from forestry y Levy collected by Vine-grower fund.

El Impuesto que fue implementado en 1993 tiene dos partes: el impuesto sobre el terreno y el impuesto sobre estructuras. La base del impuesto es el valor oficial de los bienes inmuebles que no es el de mercado como veremos a continuación.

Distribución de responsabilidades

La República Checa y la República Eslovaca tienen sistemas similares ya que fue-

ron parte de Checoslovaquia hasta 1993. La única diferencia es que en el caso de la República Eslovaca los municipios tienen la competencia para incrementar los tipos mientras que en la República Checa esta competencia depende del gobierno central.

Los municipios no administran ni recaudan el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, incluso aunque los ingresos pertenezcan a los municipios. El gobierno central concentra tanto la función política, fijación de la base, de los tipos y de las exenciones del impuesto, como la función administrativa.

La recaudación e incluso la sanción son responsabilidad de las 223 oficinas de la autoridad estatal tributaria, con 8 oficinas principales coordinadas por el Ministerio de Hacienda como autoridad central.

Método de valoración

El valor base del impuesto no está basado en el valor de mercado de los bienes inmuebles sino en la superficie en metros cuadrados, o en el caso de agricultura y bosques en el valor de la tierra según la ley de valoración definida por el Ministerio de Hacienda.

A pesar de que se calcula en función de los metros cuadrados los administradores tributarios locales pueden hacer algunas modificaciones en función del tamaño de la ciudad y del tipo de terreno o edificio en cuestión.

La valoración de la propiedad se completa por el contribuyente quien es también responsable del cálculo real de la deuda tributaria. La autodeclaración de los datos no es frecuente en la mayoría de países y autodeterminación del valor imponible es incluso menos común. Pero a pesar del inconveniente de rellenar los impresos y determinar la deuda real no ha llevado a un excesivo incumplimiento o quejas por parte de los contribuyentes. El impreso indica como evaluar cada parcela y tipo de edificio.

Por ejemplo, para calcular el valor imponible de un edificio se multiplican los metros cuadrados de superficie por un coeficiente relacionado con el tamaño de la ciudad donde el edificio está localizado y para calcular la deuda los contribuyentes multiplican ese valor por un tipo específico. En el caso de un terreno, el dueño debe multiplicar la base en metros cuadrados por un ratio y un coeficiente. Estos reflejan la situación el tamaño de la parcela y el uso. Este sistema se aplica con distintos factores para solares, edificios, parcelas residenciales, plazas de garaje, casas de verano, industria, comercio y servicios, excepto para tierra agrícola, bosque y embalses para peces.

El impuesto sobre tierra agrícola está basado en la productividad media de la tierra en la región catastral y lo determina el Ministerio de Agricultura que lo reporta a la Oficina Catastral que los proporciona para la valoración y el Ministerio de Hacienda los toma como base como valores oficiales por decreto.

La Oficina de la República Checa para Topografía, Cartografía y Catastro es un organismo autónomo que depende directamente de la Presidencia de la República con una clara orientación multifinanciar.



Eslovaquia

Eslovaquia tiene el quinto índice más bajo de tributación en la Unión Europea. Los impuestos indirectos juegan un papel más importante que los impuestos directos al contrario que en el total de los países de la UE.

El gobierno central recibe menos de la mitad del total recaudado. El porcentaje de ingresos recaudados por los gobiernos locales se ha venido incrementando desde 2004, debido al nuevo sistema de financiación regional que se puso en marcha en enero de 2005.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat (2012) en la República eslovaca son:

- Impuesto sobre el uso de apartamentos con otros propósitos.
- Impuesto sobre el uso de recintos públicos.
- Impuesto sobre bienes inmuebles pagados por las entidades jurídicas en relación con la producción.

Estos impuestos están implantados desde la independencia de este país. Actualmente se está preparando un nuevo marco para la tributación local que revoque la ley actual sobre la tributación de los bienes inmuebles e introduzca un nuevo sistema basado en el valor de los bienes. Sin embargo, los datos existentes sobre las propiedades y la ausencia de condiciones técnicas y políticas para asignar los valores no permiten, por ahora, la introducción un cambio de este calado.

Distribución de responsabilidades

La base de datos catastral en la República Eslovaca no contiene actualmente los datos de valor de los bienes inmuebles. Actualmente se está discutiendo si incorporarlos o no, se debate que clase de valor se debe incluir (de mercado, el del contrato, el regulado por el municipio etc.), también se discute el sistema de actualización de estos valores y cómo se financiará dicha actualización de valores.

El sistema de imposición sobre los bienes inmuebles es una competencia municipal. Los municipios recaudan estos impuestos y tienen por ley más capacidad para incrementar los tipos impositivos que en el caso de la República Checa.

Los municipios están obligados por ley a respetar totalmente en sus actividades sobre imposición inmobiliaria los datos que distribuye el sistema de información sobre bienes inmuebles del catastro: los derechos sobre los bienes inmuebles, el número de identificación de la parcela catastral, la naturaleza urbana o no urbana y el uso.

Método de valoración

El cálculo actual de los valores es similar al descrito para la República Checa y es también una autodeclaración. Por ejemplo, en el caso de apartamentos la base del impuesto es 1 SKK (0,03 Euros) por metro cuadrado de suelo del piso. El tipo depende del municipio y varía entre 1 SKK a 10 SKK (0,3 Euros).

En el nuevo sistema que se está preparando los valores los tendrá que proporcionar la Organización estatal de Geodesia, Cartografía y Catastro, que tiene incorporada en las funciones catastrales y el Registro de la Propiedad, y depende directamente del Primer Ministro.



Polonia

Este país se caracteriza porque en él los impuestos indirectos juegan un papel más importante que los impuestos directos.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Según el anuario Eurostat los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Polonia son: Real estate tax, Agricultural tax y Forest tax. Polonia tiene 3 impuestos sobre la propiedad, un impuesto agrícola, otro forestal y uno sobre los bienes inmuebles.

La entrada de Polonia en la Comunidad Europea en 2004 ha llevado a este país a

emprender profundos cambios financieros y tributarios. La modernización del Catastro y del Registro de la Propiedad permitirá mejorar los métodos de cálculo de los impuestos sobre la propiedad y permitirá pasar de un impuesto basado en la superficie del inmueble a otro basado en el valor de este.

Distribución de responsabilidades

Los tres impuestos señalados son administrados por los municipios. En este país los municipios solo reciben 12% del total recaudado por el país.

En estos momentos es está planteando en Polonia la necesidad de reformar su sistema impositivo sobre la propiedad sobre todo para la consolidación de las administraciones locales y el aumento de sus ingresos.

El proceso de reforma está en marcha, y desde 2005, en que entró en vigor la nueva ley sobre gobiernos locales, se ha comenzado un nuevo registro de las propiedades en los municipios, que incluye la información necesaria para la imposición comparada de terrenos y edificios y crea nuevas posibilidades en la definición de los impuestos sobre los bienes inmuebles. Está prevista, como recoge la ley, la unificación de todos los impuestos en uno único, la simplificación del sistema tributario y el comienzo de la valoración masiva de los inmuebles.

En Polonia los datos sobre bienes inmuebles se recogen en dos sistemas institucionalmente separados: uno El Registro de Terrenos y Edificios (EGIB) que depende del Servicio de Geodésica y otro El Registro de la Propiedad y de Hipotecas (KW) que depende de los juzgados de distrito. EGIB registra la realidad física y geométrica de los bienes inmuebles mientras que el KW registra la situación jurídica.

Método de valoración

Actualmente ninguno de los tres impuestos tiene relación con el valor de la propiedad gravada y están basados en la mayoría de casos en la superficie.

El valor del impuesto sobre bienes inmuebles depende de la localización, en que municipio se encuentre, y del tipo de propiedad.

El nuevo valor definido por la valoración masiva en marcha se llamará valor catastral y servirá para el cálculo del impuesto en todo el país.

La valoración la llevará a cabo la Oficina Nacional de Catastro, Geodesia y Cartografía que está siendo asesorada en el desarrollo del método de valoración por el Ordenance Survey Inglés.



Hungría

Diversas organizaciones como, el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional, "The British Know-how Fund" han estudiado el desarrollo que ha tenido lugar en el sistema de tributación de los bienes inmuebles en Hungría con el objetivo de reformarlo, pero la inexistencia de una ley de valoración adecuada, la carencia de una base técnica, un mercado inmobiliario aún no maduro y la insuficiente aceptación por parte de los contribuyentes, no lo han hecho aún posible a día de hoy.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Hungría estableció en 1991 varios impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras: Tax on buildings, Tax on plots, Communal tax on individuals, Tourism tax on buildings.

El impuesto sobre edificios es impuesto por los gobiernos locales cada año y tiene como sujeto pasivo al dueño del bien, ya sea

una compañía como una persona física. El Impuesto sobre terrenos solo considera los solares en zona clasificada por el municipio como urbana (tax on plots). Por otro lado, el impuesto comunal a los individuos “Communal tax on individuals” se aplica a la residencia habitual. Y finalmente el “Tourism tax on buildings” se recauda sobre las segundas residencias. El tipo y la base de estos impuestos varían dependiendo del municipio.

Distribución de responsabilidades

Los cuatro impuestos señalados son recaudados por los municipios y están recogidos en la Ley de Impuestos Locales.

Método de valoración

Como hemos dicho los ayuntamientos son totalmente autónomos para recaudar o no estos impuestos y varían según el municipio, así:

Impuesto sobre edificios

- un índice fijo que es como máximo de 900 HUF (3,62 Euros) por metro cuadrado,
- o un máximo del 3% del valor del mercado del edificio.

“Tax on plots” Impuesto sobre solares

- un índice fijo que es como máximo de 200 HUF (0,81 Euros) por metro cuadrado.
- un máximo del 3% del “valor ajustado al mercado” que suele ser el 50% del de mercado.

“Communal tax on individuals” sobre primera residencia

- índice fijo de 12.000 HUF por metro cuadrado.

“Tourism tax on buildings” sobre segundas residencias

- índice fijo de 900 HUF por metro cuadrado.

La valoración del terreno rústico la realiza el Instituto de Geodesia, Cartografía y Control Remoto Húngaro que depende del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y que es responsable del registro de la propiedad y del catastro y se está preparando para ser en el futuro el responsable de la valoración masiva de los bienes.



Rumanía

Rumania tiene el segundo nivel impositivo más bajo de la Unión Europea. Y sin embargo su nivel de impuestos indirectos es el tercero más alto de la Unión.

La implementación de un sistema efectivo de imposición inmobiliaria se encuentra con los mismos impedimentos que en el caso húngaro y agravado por no disponer aún de un catastro completo.

La Agencia Nacional Rumana para Catastro y Registro de la Propiedad se creó por mandato legal en el 2004 y actualmente tiene en marcha un proyecto para el registro sistemático de los bienes en planos catastrales y en los libros registrales conjuntamente.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Según el informe de Eurostat los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Rumanía son:

- Impuesto sobre edificios de personas jurídicas.
- Impuesto sobre edificios de personas físicas.

- Impuesto sobre el terreno de las personas jurídicas.

Distribución de responsabilidades

En este país las administraciones locales son responsables de la imposición sobre los bienes inmuebles y este impuesto es el principal recurso para los presupuestos municipales.

Método de valoración

El valor imponible de los edificios se determina por la superficie en metros cuadrados multiplicada por un coeficiente dependiendo del tipo de propiedad.

Este valor imponible se ajusta multiplicándolo por un coeficiente corrector que varía entre 0,9 a 1,3 dependiendo de la localización del edificio y se reduce además en función de la antigüedad.

El impuesto para las personas jurídicas varía entre 0,5% y 1% del valor imponible del inmueble. Si el edificio no ha sido reevaluado durante los últimos 3 años, el coeficiente varía entre 5% y 10% del valor del edificio. Para personas físicas el tipo fijo es 0,2% para edificios urbanos y 0,1% para edificios rústicos.

Para calcular la base del impuesto sobre el terreno, si este es urbano, se multiplican los metros cuadrados por dos coeficientes uno por la situación y otro por el uso y si es rústico se multiplican las hectáreas por un coeficiente fijo de 1 RON (3,5 Euros).



Bulgaria

Bulgaria es el país de la UE que más depende de la imposición indirecta. Más del 55% de los impuestos son indirectos. Además, los impuestos directos de Bulgaria son los segundos más bajos de Europa.

Los gobiernos centrales administran la mayoría de los ingresos del país, dejando solo una parte totalmente marginal para la administración de los municipios.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat en Bulgaria son:

- Real estate tax
- Local Taxes

El impuesto se determina con un tipo entre 0,15% - 0,3% del valor del inmueble. Los valores de los bienes inmuebles en Bulgaria son los más bajos de Europa.

Distribución de responsabilidades

Desde el año 2008, se ha producido una modificación en la Ley de Impuestos Locales de manera que señalan unos nuevos rangos de imposición dependiendo del municipio. Esta nueva ley permite a los municipios, dependiendo de sus características, fijar índices diferentes para el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Método de valoración

El valor imponible sobre el que se calcula el impuesto es el valor oficial determinado por la "Tax Authority" Autoridad de Impuestos y no está actualmente basado en el valor. La falta de valores de mercado o de datos para plantear una valoración masiva basada en los valores de mercado ha impedido plantearse por ahora ninguna modificación del sistema tributario al respecto.

La creación del Catastro y del Registro de la Propiedad en Bulgaria comenzó por

mandato legal en el 2001 (Decisión 326 de 2001).

Bulgaria está actualmente en pleno proceso de fusión de la Agencia de Geodesia, Cartografía y Catastro con la Agencia del Registro de la Propiedad. El proyecto está financiado por el Banco Mundial y tiene entre sus objetivos la digitalización de toda la información y la creación de un sistema de información de Catastro y Registro.

El objetivo de esta agencia es crear un sistema que garantice la seguridad jurídica de las transacciones de los bienes inmuebles, además de constituirse en la base para el desarrollo de un sistema de información geográfica multipropósito en el futuro. Esta agencia no se ha planteado con ninguna función fiscal, no tiene ninguna obligación legal de obtener los datos de valor de mercado de las transacciones.

Sin embargo, el valor de mercado de los bienes se plantea como un dato adicional para un registro de los datos relativos a la imposición inmobiliaria basado en declaraciones voluntarias de los dueños.



Eslovenia

Eslovenia es el único país de los recientemente incorporados a la UE con un nivel de imposición más alto que la media comunitaria. El Parlamento Esloveno se planteó ya en 1996 un sistema de imputación inmobiliaria basado en el valor de mercado pero decidió primero mejorar su catastro y su sistema de valoración masiva.

En el 2006 aprobó la Ley sobre Valoración Masiva de Propiedades que establece su marco legal. El parlamento espera para hacer efectiva esta ley a tener los valores calculados por este método y ha someterlos al juicio de los contribuyentes. Para ello ha puesto en marcha un programa de consulta pública dirigida a los contribuyentes sobre la precisión de los valores y ha abierto un periodo de alegaciones en los 210 municipios.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

El Informe de Eurostat señala como impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras en Eslovenia:

- Compensation for the use of building-ground - paid by legal entities.
- Compensation for the use of building-ground - paid by natural persons.

El impuesto sobre bienes inmuebles en Eslovenia recibe el nombre de Compensación por el uso de suelo-edificio y distingue entre personas físicas y jurídicas. En el primer caso el impuesto se refiere a las viviendas. Los tipos impositivos varían en uno y en otro. Para edificios de oficinas desocupados el impuesto se incrementa en un 50%, existiendo exenciones para los pisos con menos de 160 metros cuadrados ocupados por el dueño o para pisos nuevos o rehabilitados.

Distribución de responsabilidades

Los gobiernos centrales son los que reciben la mayor parte de los impuestos (49,1%). Los gobiernos locales recaudan solo 10,8% del total de impuestos, 0,2 puntos porcentuales por encima de la media comunitaria.

En Eslovenia los impuestos sobre la propiedad son administrados por las Oficinas de Impuestos que dependen del Estado y que son también las que calculan los valores.

Método de valoración

Hasta el año 2008 el valor de los bienes era un valor oficial basado en unos puntos, que se obtenía multiplicando la superficie del bien por el número de puntos y por el valor de éstos. El valor de los puntos se de-

terminaba anualmente por cada municipio y se incrementaba en función del índice de precios de consumo.

Del año 2000 al 2004 Eslovenia ha llevado a cabo un proyecto de modernización del Registro de los Bienes Inmuebles en cooperación con el Banco Mundial. El objetivo de este proyecto era el desarrollo de un test de la metodología para la valoración masiva, la preparación de la Ley sobre la valoración de los bienes inmuebles y el establecimiento de la Oficina de Valoración. La valoración masiva se probó en tres áreas piloto donde se obtuvieron todos los valores y se realizaron los cambios organizativos necesarios.

El método de valoración usado es la comparación para las viviendas (en unifamiliares y en apartamentos) y un modelo basado en la capitalización de rentas netas para propiedades industriales y comerciales por un lado, y para el terreno agrícola por otro.

Además se plantean diferentes modelos según la naturaleza de los bienes inmuebles: apartamentos, viviendas unifamiliares, garajes, solares, tierras agrícolas, oficinas, negocios, industrias. Para todos los modelos el factor más importante es la localización que se indica por un valor zonal en los mapas de valoración.

Los datos se obtuvieron principalmente de la Autoridad Topográfica y Cartográfica, que depende del Ministerio de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de los municipios y de las agencias inmobiliarias.

Ciclo de valoración

Para evitar los problemas derivados de largos periodos sin reevaluación Eslovenia realiza evaluaciones cada 4 años con ajustes en el periodo comprendido entre estas.



Croacia

El Gobierno de la recién incorporada a la UE, Croacia, tiene pendiente realizar una reforma fiscal, de manera que aumente la presión fiscal sobre la propiedad y se aligere la que recae sobre el trabajo, para atraer la inversión extranjera y aumentar la competitividad del mercado productivo.

Imposición sobre la propiedad inmobiliaria

Actualmente, como impuesto que grave la tenencia de la propiedad inmobiliaria, solamente existe uno que recae sobre las viviendas vacacionales.

La base imponible depende de los metros cuadrados útiles y de la ciudad o municipio en donde se ubica.

En el modelo nuevo sobre el que se está trabajando, el papel del Catastro está todavía por decidir.

Un dato a destacar del modelo es que las primeras residencias, tendrían una importante exención de hasta el 95%.

Países mediterráneos y Portugal



Italia

La carga fiscal total en Italia es la quinta más alta de la Unión Europea, La recaudación de los ayuntamientos es también relativamente alta. Los ayuntamientos de Italia se financian en base a un "pool" de impuestos: al ingreso, a la propiedad y sobre bienes y servicios.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

La mayoría de los impuestos directos e indirectos tanto estatales como locales

(ICI “imposta comunale sugli immobili”, renta de las personas físicas, y en algunos casos impuesto de registro y de transmisión de bienes inmuebles) se basan en la renta catastral (o en el caso de las parcelas rústicas en la renta del propietario o en la renta agraria) que es el dato económico de referencia para determinar la base del impuesto.

Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat (2012) de Italia.

- Municipal real estate tax (ICI)

Este impuesto municipal es satisfecho por el dueño del bien inmueble, ya sea un una unidad urbana (igual concepto que en España) o parcela rural.

La base del impuesto se determina multiplicando la renta catastral definida por la Agencia del territorio por una serie de coeficientes aplicados homogéneamente por todo el territorio dependiendo del uso funcional como se verá más adelante. Este valor se multiplica además por un tipo fijado por las autoridades locales, con un rango establecido por ley estatal entre 4‰ y 7‰.

Es importante resaltar que según recientes disposiciones legislativas, las unidades de bienes inmuebles usados como residencia habitual, también llamadas primeras residencias, están exentas de este impuesto

Actualmente está en proceso el estudio y experimentación de un sistema de valoración masiva por regresión múltiple para llevar a cabo una revisión catastral de valores con el objetivo de ajustar los valores de los inmuebles a los valores de mercado de los cuales es también posible derivar la renta de las construcciones.

Existen otros impuestos sobre la transmisión de bienes, que no son objeto de este estudio.

Distribución de responsabilidades

En Italia el Catastro y el Registro de la Propiedad son una única institución, la Agencia del Territorio que se creó en el año 2001, depende del Ministerio de Hacienda y que actúa bajo la supervisión del Ministerio de Justicia pero cuenta con una amplia autonomía administrativa y financiera. El sistema de información sobre los bienes inmuebles italiano incluye tres pilares: Catastro y Cartografía, Registro de la Propiedad y Observatorio del Mercado Inmobiliario, totalmente integrados, incluyendo objetos, sujetos, derechos y valores.

Las funciones de la Agencia en temas de Catastro son:

- control y gestión de la información;
- desarrollo de las metodologías generales para la catalogación;
- predisposición de procedimientos para la revisión de los valores catastrales.

La Agencia del Territorio que también tiene el deber de ejecutar y coordinar la transferencia a las administraciones locales de las funciones de “conservación, uso y actualización” del Catastro y de “revisión de los valores y de la catalogación”. Además, esta Agencia tiene un estatuto que le permite presentarse ante el mercado como una Institución capaz de proveer con plena autonomía los servicios propios de valoración a entidades públicas y privadas, por medio de convenios o contratos, sirviéndose de los datos recogidos por el Observatorio del Mercado Inmobiliario (OMI).

El OMI fue creado en 1993 con la idea de crear un sistema que permitiera la actualización de los valores de los bienes inmuebles descritos en las otras bases de datos de una forma dinámica.

Actualmente está en marcha un proceso de reforma con el objetivo de descentralizar el catastro hacia los ayuntamientos que irán

asumiendo, en la medida de sus posibilidades, el mantenimiento del catastro y la valoración de los inmuebles.

Método de valoración

Los datos económicos de los bienes inmuebles están incluidos tanto en el catastro rústico (Land Cadastre) como en el catastro de las unidades urbanas (Building Cadastre) excepto las parcelas que por su naturaleza no producen un beneficio: en el catastro rústico: cementerios, parques, lechos de los ríos, lagos públicos, carreteras etc.; mientras que en el catastro urbano, no tienen valor los patios comunes, las escaleras y una serie de unidades urbanas como las no construidas, en ruinas en construcción etc.

En el caso del Catastro Rústico, se consideran dos tipos de ingresos, el derivado de la tenencia y el procedente de la producción agrícola, la primera aplicable al dueño y la segunda aplicable al agricultor. La valoración masiva de ambas para cada parcela rústica se concretiza a través de un método comparativo llamado de “clases y tarifas” que incluye las actividades de calificación, clasificación y determinación de la tarifa catastral en función de la posible renta. El procedimiento de calificación consiste en definir una lista de tipos de cultivo a través de cada término municipal referenciándolo a una tabla preestablecida de cultivos. La clasificación, consiste en subdividir cada tipo de cultivo en una o mas clases correspondiendo a dos diferentes niveles de productividad en base a factores agronómicos, topográficos y económicos. La variación de renta entre una clase y otra es de un 20% aproximadamente. Una vez definida con los pasos anteriores se fijan las tarifas en una tabla municipal. Para cada parcela se definen las superficies de las distintas calificaciones y clasificaciones y se multiplican por las tarifas establecidas (ambas, para la renta de la tenencia y para la renta agraria)

La actualización de los datos de las parcelas y su calificación y clasificación se hace continuamente mientras que la asignación de tarifas se hace raramente y actualmente las tarifas en vigor son las determinadas en base al periodo económico 78/79.

Respecto al Catastro Urbano, señalar que la valoración masiva tiene en cuenta el uso funcional de las unidades urbanas (tipologías catastrales, “cadastral typologies”). El ámbito territorial de la valoración catastral urbana es la zona censal que, predominantemente, coincide con el territorio municipal, aunque es posible subdividir un sistema urbano en distintas zonas censales en las que la época de construcción, las características tipológicas y ambientales, sean distintas. Los inmuebles se dividen en categorías (grupos A, B, C, D, E, y cuarenta y cuatro categorías) dependiendo del uso funcional, cada una de las cuales puede articularse en clases de productividad.

Grupo A de Bienes Inmuebles: casas de lujo, vivienda de buenos acabados, vivienda-casa económica, casas rurales, viviendas adosadas, villas, castillos, palacios de gran valor histórico y artístico, y casas tradicionales.

Grupo B: las escuelas y los internados, escuelas de niñas internados, asilos, orfanatos, hospicios, conventos, seminarios y cuarteles, asilos y hospitales, prisiones y reformatorios, oficinas públicas, escuelas, laboratorios científicos (no sin ánimo de lucro), las bibliotecas, galerías de fotos, museos, galerías de arte, academias, capillas y oratorios utilizados como lugares públicos de culto y el almacenamiento de alimentos de metro, tiendas y talleres.

Grupo C: almacenamiento, talleres de manualidades y oficios, instalaciones deportivas (sin ánimo de lucro), servicios de playa y balnearios, establos, cobertizos, almacenes y garajes, toldos cerrados y abiertos.

Grupo D: fábricas, hoteles y pensiones, teatros, cines, conciertos y salas de espec-

táculos, hogares de ancianos y hospitales locales de crédito, cambio y seguro, instalaciones deportivas, edificios construidos para o ajustarse para cumplir con especiales necesidades de la industria y no susceptible de ser destinado a un uso diferente sin una transformación radical y las parcelas rústicas.

Para las tipologías A, B y C, la ley prevé la aplicación del método comparativo por clase y tarifa, que es análogo al definido para rústica, para otros bienes inmuebles urbanos, la valoración es individualizada.

Para cada municipio se establece una lista de tipologías de las preestablecidas (calificación) y para cada una de estas tipologías se establece una o mas clases según renta (clasificación), estas clases se establecen en función de la localización dentro del municipio (centro, suburbios, equipamientos públicos) y la calidad. La variación de renta entre una clase y la otra siguiente es aproximadamente del 20%.

Para garantizar la equidad en todo el territorio existe una coordinación de la zonificación y la definición de las clases por cada zona.

Una vez establecida esta lista de tipologías y clases para un municipio se determinan las tarifas catastrales, la renta catastral por unidad “de consistencia” y esta unidad es para unos bienes inmuebles el numero de habitaciones (A), para otros los m^3 (B) y para otros los m^2 útiles construidos (C).

Este proceso consiste en determinar la renta bruta media que potencialmente produce cada unidad de “consistencia” en base a una valoración económica partiendo de un modelo de bienes inmuebles denominado “unidades de referencia”, después de deducir los costes de mantenimiento y cualquier otro gasto.

Por último, el método usado para determinar la renta catastral para cada unidad registrada en el catastro urbano (Building Cadastre) se completa con la determinación de su “rating”, que consiste en compararlo

con la tipología y clase presente en la tabla municipal de calificaciones y clasificaciones, en base a su localización y a sus características constructivas para determinar lo que llaman “su consistencia” (en número de habitaciones, m^3 o m^2) y multiplicarlo posteriormente por la tarifa definida por unidad de consistencia. La tarifa se fijó para el periodo 88/89 y desde 1997 se ha ido actualizando.

Aunque este método de tarifas y clasificaciones sigue siendo el método de valoración, la necesidad de un valor actualizado que permita un adecuado sistema impositivo de los bienes inmuebles ha llevado a la Agencia del Territorio desde 1996 a desarrollar una serie de proyectos para definir un nuevo sistema de valoración masiva con un modelo capaz de reformar el sistema actual y que permita el mantenimiento de los valores de una forma dinámica. El método está basado en una segmentación del territorio y una tipificación funcional del mercado inmobiliario y un método estadístico-matemático de valoración masiva.

Un intento de impulsar este cambio radical en la organización del catastro y en las metodologías de valoración lo realiza la Ley 662/96, que dicta “la revisión general de las zonas censales de las tarifas de valoración, de calificación, clasificación y catalogación, de todas las unidades inmobiliarias y de todos los criterios respectivos así como de las comisiones censales”. La revisión, que equivale a una instalación totalmente nueva del catastro urbano, se convierte en operativa por el Reglamento de 1998 y por las Circulares e Instrucciones técnicas de 1999. La intención general es la de proceder al inventario y a la catalogación paramétrica del patrimonio inmobiliario nacional basándose en los factores de localización y de construcción. Para alcanzar este objetivo, en el ámbito de la revisión de las zonas censales, se introduce la posibilidad de articular el terri-

torio municipal en microzonas, es decir, en áreas que posean características de localización homogéneas (urbanísticas, histórico-ambientales, socioeconómicas, dotación de infraestructuras y servicios) y de construcción (tipología, época de construcción, destino predominante de uso), teniendo que comprobar también que exista un mercado homogéneo en el plano de las rentas y de los valores. Esta obligación es competencia de los Ayuntamientos (si se incumple es requerido por la oficina del Departamento Territorial competente) que asumen un papel activo también debido a la progresiva actuación del federalismo fiscal y administrativo y de la prevista constitución de los polos catastrales municipales.

Las microzonas presentan muchas afinidades con el polígono fiscal español, a pesar de que las implicaciones operativas y evaluatorias son menos relevantes, puesto que en Italia no se procede a la valoración directa del factor suelo que permitiría analizar la distribución espacial de la renta urbana en función del grado de accesibilidad a infraestructuras y servicios, o de las características históricas y ambientales. La valoración conjunta del suelo y construcción hace dificultosa, si no imposible, la perimetración de partes continuas de ciudad en las que exista una efectiva homogeneidad económica-valorativa de los inmuebles.

Los datos de mercado, tomados por microzonas y por categoría de inmuebles (según el nuevo cuadro de categorías) se utilizan para definir las clases (subdivisión en franjas del intervalo valor máximo-valor mínimo) y las tarifas expresadas en liras/metro cuadrado. Para el cálculo de la tarifa, el catastro italiano propone un procedimiento de valoración “mixto”: la base imponible catastral permanece como renta, pero se calcula además por medio de valores, con la mediación del tipo de capitalización estimado (al menos teóricamente)

ad hoc. Es decir, la tarifa es la media de dos rentas catastrales:

- una renta se obtiene de los beneficios brutos;
- la otra se deduce de los valores de mercado al aplicar los “tipos de rendimiento que generalmente se toman en el mercado inmobiliario local por unidades inmobiliarias análogas”.

La catalogación es pluriparamétrica y opera por medio de factores de localización y de construcción los cuales, si expresados en “escalas de medición apropiadas”, deberían permitir una valoración que tiene en cuenta la efectiva calidad urbana del área y las características de construcción tanto del inmueble como de la unidad inmobiliaria. El factor de construcción se compone de:

- a) dimensión y tipología;
- b) destino de uso;
- c) época de construcción; estructura y dotación de instalaciones;
- e) calidad y estado de la construcción;
- f) pertenencias comunes y exclusivas;
- g) nivel de plano.

Desde un punto de vista operativo no existen indicaciones sobre las modalidades para elaborar los datos de mercado, sobre el procedimiento para la valoración masiva o sobre la construcción de escalas de medición. Parece pues probable recurrir a métodos estadísticos para determinar el precio marginal o el precio medio de los parámetros (en analogía con los coeficientes correctores de del catastro español) y para estandarizar catalogación, de manera que puedan reducirse los márgenes de arbitrariedad.

La prevista revisión del catastro urbano italiano no se ha completado, de hecho solo se aplican las normas que se refieren a la articulación de los terrenos municipales en microzonas. En la estructura general de la

revisión, dicha articulación es preliminar y preparatoria a la catalogación de las unidades inmobiliarias y a la valoración de las nuevas tarifas y tiene una gran importancia porque define el campo del estudio de mercado estableciendo una correspondencia directa y biunívoca entre un intervalo de valores de mercado y un área urbana. Como se ha mencionado anteriormente la definición de las microzonas se requiere a los municipios Las oficinas provinciales del Dipartimento del Territorio (Oficina del Territorio) puede formular objeciones al esquema propuesto por el Municipio. En cualquier caso se prevé que el municipio pueda modificar la delimitación de las microzonas cuando se produzcan cambios significativos de las características del área.

Al definir las microzonas, los municipios tienen que actuar respetando los criterios y las normas que la legislación establece:

- la microzona ha de presentar homogeneidad en los caracteres de localización, urbanísticos, histórico-ambientales, socioeconómicos y en la dotación de los servicios e infraestructuras urbanas (“fattore posizionale”), así como respecto a rentas y a valores,
- las unidades urbanas de la microzona han de tener uniformes características tipológicas, época de construcción y uso predominante (“fattore edilizio”),
- la microzona está localizada por una o más hojas contiguas del plano catastral, pertenecientes a un mismo municipio” (norma 1), con posibilidad de ser derogada sólo si existen evidentes discontinuidades de las características de la zona (norma 2),
- las microzonas tienen que satisfacer dos “vínculos de valoración” que el valor máximo V_{max} y el valor mínimo V_{min} no deberá ser superior a dos, V_{max}/V_{min} y el segundo

vínculo prevé que la diferencia entre los valores medios V_{med} de dos microzonas limítrofes no pueda ser inferior a 30%. Con la introducción de los dos vínculos lo que se quiere evitar es que el territorio municipal se encuentre poco articulado (primer vínculo) o que se encuentre excesivamente fraccionado (segundo vínculo) desde el punto de vista del mercado inmobiliario.

La revisión del catastro urbano se ha parado (desde hace tiempo) en la fase de localización de las microzonas en terrenos municipales. Este momento de “estancamiento” puede ser la ocasión para realizar nuevas comparaciones intradisciplinarias e interdisciplinarias y para reflexionar sobre cuáles serían los instrumentos de análisis económico y qué paradigmas de valoración podrían ser los adecuados para la lectura de la complejidad de los mercados inmobiliarios.

Ciclo de valoración

Como hemos visto la ley preveía la actualización de los valores cada 10 años, lo que sin embargo no se ha cumplido.

Desde 1997 las rentas calculadas para el periodo 88/89 se han actualizado para todo el territorio en un 5%.



Grecia

El sistema impositivo sobre los bienes inmuebles de Grecia está siendo reformado en la actualidad como consecuencia de la situación económica del país e impulsado por la Comisión Europea como uno de los temas a trabajar por la Task Force que asesora a Grecia en su recuperación Económica.

El objetivo es que todos los bienes inmuebles estén incorporados al sistema

tributario, incluidos los de la iglesia y el estado y así como reducir los diferentes impuestos sobre la propiedad en uno único por el que tributen todos los bienes inmuebles.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

En Grecia convivían hasta ahora 3 impuestos periódicos sobre la propiedad:

- Tax on major real estate. Solo para los bienes inmuebles que exceden de un valor.
- Self-residence tax, cuando la superficie familiar excede una cantidad.
- Real estate property tax. Impuesto pagado a las autoridades locales a través de la factura de la luz como 0,035% del valor base del Bien Inmueble.

Distribución de responsabilidades

En Grecia el catastro no se usa directamente para la valoración de los Bienes Inmuebles. La falta de un catastro completo y fiable obligó a la administración tributaria Griega a realizar una base de datos paralela que sirviera de base a la tributación.

Actualmente, el proceso de renovación catastral y las imposiciones de la Comisión europea que acompañan al rescate económico están obligando a la nueva institución catastral EKXA, dependiente del Ministerio de Medioambiente y al Ministerio de Hacienda a coordinarse e intercambiarse datos, con el objetivo, entre otros, de mejorar la tributación de los bienes inmuebles en el país.

Método de valoración

En Grecia, hay tres sistemas de valoración masiva: la valoración de bienes in-

muebles de 1985 que se aplica a todas las áreas que son legalmente reconocidas como zonas urbanas; la valoración de 1996 para edificios con un uso especial dentro de áreas urbanas (hoteles, gasolineras centros deportivos) y finalmente la valoración objetiva de terrenos, que es aplicable al resto de edificios y terrenos.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Real Estate Duty (Telos Akinitis Periousias), es un impuesto municipal que se paga mensualmente, normalmente se carga junto con el recibo de la luz, de 0,025% a 0,035% del valor objetivo de la propiedad, dependiendo de si la misma está alquilada, si los recibos están a nombre del arrendatario pasan a ser su responsabilidad.

El impuesto denominado Tax on major real estate es un impuesto sobre la riqueza que grava anualmente propiedades que exceden los 243.000 euros de valor total (487.200 euros para matrimonios), la tarifas varían del 0,3% al 0,8%. El pago se puede realizar en tres plazos.

Ciclo de valoración

En Grecia, se ha realizado en la última década una importante reestructuración en la que los sistemas de valoración masiva se fueron introduciendo poco a poco: 1º en 1985 solo para zonas urbanas (excepto usos especiales), 2º en 1996 para usos especiales y 3º en 2000 para el resto de las zonas.

Sin embargo como ya comentamos el sistema está actualmente en plena reforma.



Chipre

Al igual que en Grecia la Asistencia Técnica que la Comisión Europea ha puesto en marcha para ayudar a las autoridades chipriotas a lograr su programa de ajuste económico ha puesto especial énfasis al aspecto de la tributación Inmobiliaria. Así, entre las ambiciosas reformas que está

afrontando el gobierno chipriota para alcanzar sus retos económicos, un elemento clave, acordado en el contexto del programa de ajuste económico, es basar la imposición inmobiliaria en un sistema de valoración masiva que esté listo en el año 2014.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

Actualmente los Impuestos sobre terrenos, edificios y otras estructuras, según el informe anual de Eurostat en Chipre son:

- Property Taxes-Lands and Surveys Fees-Gross (enterprises).
- Tax on Ownership of Land.
- Wireless licences land based.

A pesar del hecho de que el sistema impositivo es sencillo y que la tasa impositiva es relativamente baja, la mejora de la recaudación sigue siendo un reto clave pendiente para los dirigentes políticos. La reforma tributaria en marcha se ha centrado fundamentalmente en la necesidad de elevar la tasa de recaudación y de mejorar el cumplimiento impositivo. Las administraciones fiscales se han visto reforzadas estableciendo medidas diseñadas para facilitar la recaudación de los impuestos y desalienten la evasión fiscal.

Sin embargo la asignatura pendiente es la revisión de los valores ya que la tenencia de la propiedad inmobiliaria en Chipre está sujeta a un impuesto sobre bienes inmuebles que grava el valor de mercado estimado en el año 1980, actualizado mediante coeficientes y aplicándole los tipos impositivos fijados cada año.

Distribución de responsabilidades

En los años 60 del siglo XX, ante los problemas existentes en el territorio, se puso en marcha en Chipre un ambicioso

proceso de consolidación de la propiedad. En los últimos años se ha desarrollado un proyecto con fuerte cooperación internacional para establecer un Catastro parcelario e integrar y modernizar las bases de datos catastral-registral, topográfica y fiscal, creándose el Department of lands and Surveys e implementándose el National Land Information System (DLS), donde todos los agentes implicados en el territorio pueden compartir datos para el beneficio de la economía del país.

La información contenida en el denominado DLS sirve de base para la aplicación de la imposición local, para conocer el uso del territorio y de instrumento de control sobre las construcciones. Además es un instrumento que permite administrar los derechos de propiedad y para asegurar la existencia de justicia social a la hora de aplicar reformas sobre la planificación del territorio y la ubicación de los servicios. Por lo tanto, se trata de un Catastro multifuncional, integrado en el Ministerio del Interior.

Dentro de los distintos departamentos, el departamento de valoración es uno de los más importantes y el encargado de efectuar la actual revisión de valores y diseñar los mecanismos de revalorización para el futuro.



Portugal

Portugal se apoya en gran medida en los impuestos indirectos. La proporción de impuestos indirectos respecto del total es la séptima más alta. Los Ayuntamientos reciben porcentajes del total de los ingresos, considerablemente por debajo de la media europea. Los ayuntamientos en Portugal, como se ha mencionado en el caso francés e italiano, se financian en base a un “pool” de impuestos al ingreso, a la propiedad y sobre bienes y servicios.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

En Portugal también existe un impuesto que grava la propiedad de bienes inmuebles, denominado: Imposto municipal sobre imóveis. Se trata de un impuesto que beneficia a los municipios y grava a todas las personas físicas o jurídicas, residentes y no residentes, que posean bienes inmuebles en el territorio portugués. Para el cálculo del impuesto se tiene en cuenta el valor de los bienes inmuebles, fijado de acuerdo con las disposiciones del código de evaluaciones inmobiliarias.

Respecto de la vivienda habitual, se establece una exención temporal del impuesto a favor de los edificios urbanos utilizados como vivienda habitual por el sujeto pasivo o su familia, de acuerdo con las disposiciones de la legislación aplicable. Asimismo, están exentos de tributación los edificios destinados a la vivienda bajo un contrato de arrendamiento inmobiliario y, por períodos de tiempo variables, en función del valor del inmueble.

En diciembre de 2003 y en enero de 2004 respectivamente, los impuestos locales sobre la propiedad inmobiliaria y de transmisiones fueron reemplazados por nuevos impuestos municipales. Normalmente, existen obligatoriamente dos impuestos sobre la riqueza: el impuesto municipal sobre bienes inmuebles y el impuesto municipal sobre transmisiones. No hay impuesto sobre el patrimonio.

Distribución de responsabilidades

En Instituto Geográfico Portugués es el responsable del catastro parcelario, que en este país es aún incompleto y no tiene responsabilidad sobre la valoración ni la tributación de los Bienes inmuebles que depende exclusivamente del Ministerio de Hacienda.

Método de valoración

El valor gravable de los bienes inmuebles se fija aplicando una serie de coeficientes que fija y coordina el Ministerio de Hacienda.

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

V_c = Valor base del edificio que corresponde a 1,25 veces el precio medio de construcción por m².

A = Superficie total del bien inmueble

C_a = Coeficiente en función del uso que varía desde 0,08 para las plazas de aparcamiento hasta 1,2 para los edificios comerciales.

C_l = Coeficiente de localización que varía de 0,35 para zonas residenciales aisladas a 3 para edificios localizados en zonas de gran valor de mercado.

C_q = Coeficiente de calidad, varía de 0,5 a 1,7, dependiendo del equipamiento.

C_v = Coeficiente de antigüedad del edificio, varía de 0,4 para los edificios de más de 60 años hasta 1 para los edificios de menos de 2 años.

Por lo tanto, la base imponible no está relacionada con el valor de mercado y el valor de la propiedad no es almacenado en la base de datos de Catastro.

No se realizan valoraciones masivas automatizadas.

Reino Unido, Irlanda y Malta

Estudiamos ahora la valoración inmobiliaria en tres países en los que no existe una institución Catastral que registre las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles.



Reino Unido

La estructura impositiva de Reino Unido se apoya fundamentalmente en los impuestos directos, ocupando el quinto pues-

to dentro de los Estados Miembros. El 94% del total de los ingresos es recaudado por el Gobierno Central, configurando el Reino Unido como el segundo país más centralizado fiscalmente de los Estados Miembros de la UE, después de Malta.

En el Reino Unido la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos locales sobre la propiedad por encima de los impuestos a la renta.

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

El Reino Unido, como en la mayoría de los países más desarrollados de Europa, tiene un impuesto sobre la propiedad basado en su valor.

Existen dos impuestos sobre los bienes inmuebles, uno local "Council Tax" y otro de la administración central "Business Rates".

En el Reino Unido la decisión de qué tipo inmuebles se incluyen en la base, el nivel de valoración, y la importancia de la recaudación han sido centralizadas.

Council Tax

Este impuesto es un impuesto local cuya base imponible se basa en el valor de la propiedad. Existe el mismo tipo impositivo para alojamientos, ya sean viviendas, bungalows, pisos, mansiones y casas-barco, sin importar si se encuentra alquilado u ocupado en propiedad.

Cada alojamiento se coloca en una lista de valoración y se le asigna una banda de valoración del 1 al 8; de la A a la H, (la lista señala la posición en la que ha sido colocada la vivienda no su valor actual). Cada año la entidad local asigna la cuota tributaria.

Distribución de responsabilidades

El Ordnance Survey, es el órgano competente en materia de cartografía y geodesia,

depende del Ministerio de Medioambiente, Transporte y Regiones. El "Ordnance Survey" solamente registra los rasgos físicos sobre el terreno y no se encarga de otros datos como, por ejemplo, derechos de propiedad, la valoración de tierra o el uso. Por lo tanto, no existe una institución catastral como tal.

Por otro lado, los registros de la Propiedad son instituciones distintas: en Inglaterra y Gales: "HM Land Registry of England and Wales", en Escocia: "Registers of Scotland" y en Irlanda del Norte: "Land Registries of Northern Ireland". Los tres registros de la propiedad registran derechos, confirmando estatus legal al derecho de propiedad, de manera que un bien inmueble no existe si no está registrado. Los registros de la propiedad son responsables de mantener actualizados los datos de la propiedad que son públicos y los acompañan del plano topográfico del Ordnance Survey sobre el que señalan los límites de la propiedad.

Ni el Ordnance Survey, ni los Registros de la Propiedad tienen ninguna responsabilidad sobre la Tributación Inmobiliaria.

La responsabilidad de mantener las valoraciones de las propiedades registradas para su imposición reside en la "Valuation Office Agency" que es una Agencia del Tesoro, incluida dentro del Ministerio de Economía.

Método de valoración

En el Reino Unido conviven dos sistemas de valoración:

El valor en venta se utiliza para valorar las propiedades residenciales (Council Tax) y el valor de renta para las propiedades comerciales e industriales (Business Tax) que se negocia y acuerda en la mayoría de los casos.

Así, el Reino Unido utiliza el Valor de renta, normalmente basado en el valor del mercado de alquiler a una fecha fija. Este

sistema es muy criticado ya que es difícil acceder a esta información.

Como hemos dicho la responsabilidad de mantener las valoraciones de las propiedades registradas para su imposición reside en la “Valuation Office Agency” que está formada por una red nacional de oficinas distribuidas en 80 localizaciones que mantienen, mediante supervisión, inspección y a través de otros medios, información sobre el “valor anual” de la propiedad no residencial con finalidad productiva. Asimismo, elabora y mantiene las bandas de valor que jerarquizan las propiedades residenciales necesarias para gestionar el “Council Tax”.

En sus valoraciones, la agencia tiene en cuenta las características físicas, el tipo terreno, del uso, y localización para calcular el valor de mercado. La información que utiliza se basa en los datos sobre transacciones inmobiliarias que le proporciona la “Inland Revenue Stamps Office” y trabaja en estrecha relación con el Registro de la Propiedad. Al mismo tiempo, utiliza los mapas topográficos de gran escala generados por el “Ordnance Survey”.

Las valoraciones son utilizadas por las autoridades locales como base para el establecimiento de impuestos locales sobre terrenos con la finalidad de financiar sus servicios públicos. Estas valoraciones también son utilizadas en la toma de decisiones de políticas públicas.

Ciclo de valoración

En el Reino Unido se realizan revisiones de valores periódicamente cuando el mercado aumenta de valor de forma generalizada.



Irlanda

Al Igual que en el Reino Unido, en Irlanda la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos locales

sobre la propiedad por encima de los impuestos a la renta.

El sistema irlandés es totalmente similar al del Reino Unido, sin embargo en este caso el Ordnance Survey depende del Ministerio de Hacienda, aunque igualmente se ocupa de toda la geodesia y cartografía.

Irlanda también es un de los países más centralizados de Europa, los gobiernos locales tienen pocas responsabilidades y unos ingresos son proporcionalmente bajos (3,4% de los ingresos fiscales).

La imposición periódica sobre la tenencia de bienes inmuebles

En Irlanda existe un impuesto sobre la propiedad inmobiliaria, Tax on real estate. Los municipios son los encargados de fijar los tipos impositivos, mientras que el gobierno central es el competente para diseñar la configuración del impuesto. Finalmente la administración local es la beneficiaria de la recaudación. Las viviendas están exentas.

En Irlanda tampoco existe un institución catastral como tal.

Método y ciclo de valoración

En Irlanda los gobiernos locales solicitan a la Oficina de Valoración la revisión de los valores y la oficina valora todo el municipio: terrenos, construcciones y plantaciones, aunque las residencias, como se ha mencionado, no tributan. En el periodo 2002-2007 se realizó una valoración de todo el territorio y desde esa fecha en cada municipio se planea revisar cada cinco o diez años.



Malta

En Malta no existe una institución catastral como tal, ya que el denominado “Maltese Land Registry”, que depende del

Ministerio de Justicia y Asuntos Internos, únicamente se ocupa de los derechos constituidos sobre la propiedad.

En relación con otros países mediterráneos el nivel de imposición es comparable al de Grecia, España y Chipre, pero por debajo del de Francia o Italia. Por otro lado, Malta tiene un nivel de imposición indirecta elevado.

La característica principal respecto al tema que nos ocupa es que en Malta no existen impuestos sobre la propiedad inmobiliaria (tabla 2).

Resultados

Al analizar globalmente la situación llegamos a la conclusión de que no existe un modelo único en el ámbito de la Unión, sino que cada país desarrolló en su momento el modelo que estimó conveniente, sin que la comisión europea haya obligado a realizar reformas en sentido alguno.

En general, el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles es un impuesto gestionado a nivel local aunque en algunos países la recaudación se efectúa a nivel nacional y se repercute la recaudación en el municipio.

Cada país ha decidido que nivel de gobierno es responsable para cada decisión política y para cada función administrativa.

En la mayoría de los países, las decisiones políticas se han centralizado todas a nivel nacional.

Por ello, en la mayoría de los casos la valoración la realiza la Administración Tributaria Central.

En la mayoría de los países estudiados los gobiernos locales gozan de discreción para establecer los tipos impositivos. Sin embargo, la base tributaria en general es igual para toda la nación.

En general, el informe de la OCDE considera que la posibilidad de determinar los tipos permite a los contribuyentes elegir el nivel de servicios que están dispuestos a

pagar. Por ello, recomienda el aumento de la autonomía local en la fijación de estos tipos y en el nivel de impuestos que necesariamente debe ir asociada a una mayor responsabilidad para la fijación de los impuestos y su administración.

Por lo general, en la mayoría de países el valor base del impuesto es un valor fijado por la Administración. Aunque en algunos países se definen los valores base del impuesto en función de las declaraciones.

Es necesario, por tanto, que la Administración disponga de un sistema de valoración para todos los bienes inmuebles con un objetivo fiscal.

En algunos casos: Suecia, Lituania, Letonia, Estonia y Hungría es el Catastro es el organismo responsable de esta valoración, aunque no de la determinación de la base imponible.

Sólo los catastros de Bélgica, Francia, España e Italia son parte del Ministerio de Hacienda y de ellos depende tanto la valoración como la determinación de la base imponible.

En otros países, los municipios colaboran con la administración tributaria o con el catastro en el proceso de valoración y en el caso de los Países Bajos es totalmente responsabilidad de estos.

Se observa que, aunque no sea el catastro el responsable de la valoración, en un buen número de países: Los Países Bajos, Alemania, Austria, Finlandia, Hungría, Eslovenia y Chipre el catastro colabora en el proceso de valoración.

En todos los países en los que existe catastro, excepto en Grecia y Portugal, el catastro aporta los datos físicos necesarios para la valoración o la estimación de las bases. Aunque en Grecia están desarrollando el sistema para hacerlo en el futuro

Por ello, en casi todos los países se produce un intercambio de información entre los diferentes niveles administrativos implicados (catastro y administración tributaria, central, regional o local).

Tabla 2

IBI	Países Nórdicos					Países Centroeuropeos							Países Bálticos															
	Dinamarca	Suecia	Finlandia	Países Bajos	Alemania	Austria	Bélgica	Francia	Luxemburgo	Lituania	Letonia	Estonia	Rep. Checa	Rep. Eslovaca	Polonia	Hungría	Rumanía	Bulgaria	Eslovenia	Italia	Grecia	Malta	Chipre	Portugal	España	Reino Unido	Irlanda	
Existencia de un impuesto similar	Sí	No. Sustituido en 2008 por una tasa	Sí	Sí	Sí	Sí, terrenos	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Capacidad del municipio para modificar tipos	Sí	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Exención viviendas		Sí					Reducción sobre viviendas ocupadas por el contribuyente	Determinadas exenciones para viviendas																				
Base imponible basada en el valor de mercado	Sí, valores declarados	Sí, 0,75 valor del mercado	Sí, valores declarados	Sí	No, valores históricos	No	No, Valor de 1975 indexado	No, aplicación de índices sobre valoración de 1970-1980	No, coeficientes en función de tamaño, etc.	No para los terrenos/Sí para los edificios comerciales. Valores declarados	Sí. Se valora por separado el terreno y las construcciones	Sí para el terreno	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

IBI	Países de Europa del Este							Países Mediterráneos					Anglosajones		
	Rep. Checa	Rep. Eslovaca	Polonia	Hungría	Rumanía	Bulgaria	Eslovenia	Italia	Grecia	Malta	Chipre	Portugal	España	Reino Unido	Irlanda
Existencia de un impuesto similar	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Capacidad del municipio para modificar tipos	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Exención viviendas								Exentas las primeras residencias							
Base imponible basada en el valor de mercado	No. Autoliquidación. Valoración masiva en proyecto	No. Autoliquidación. Valoración masiva en proyecto	No. en proceso	No. Valor aplicación coef., localización, antigüedad, etc.	No. Valor aplicación coef., localización, antigüedad, etc.	No	Sí, desde el año 2008	No. Tarifa de 1997 actualizada. Valoración masiva en estudio	Sí para el terreno	-	No, valoración 1980 aplicando coeficientes	No coeficientes	Sí, 0,5 valor de mercado	Sí, Valor de renta anual	Sí, Valor de renta anual

Tabla 2 (Continuación)

Valoración	Países Nórdicos					Países Centroeuropeos					Países Bálticos				
	Dinamarca	Suecia	Finlandia	Países Bajos	Alemania	Austria	Bélgica	Francia	Luxemburgo	Lituania	Letonia	Estonia			
Órgano competente valoración	Administración central. Comités de valoración	Catastro	Administración central	Municipios con valoradores privados	Landers con valoradores privados	Administración central con valoradores privados	Catastro	Catastro	Administración central	Catastro	Catastro	Catastro, junto con valoradores privados			
Ciclo de valoración masiva	2 años	6 años, ajustes anuales	5 años, ajustes anuales	4 años, sin aplicar coeficientes de actualización	6 años por Ley (no se cumple la última revalorización 1984)	9 años	10 años	-	3 años	Anual	4 años con ajustes intermedios	4-5 años			

Valoración	Países de Europa del Este					Países Mediterráneos					Anglosajones				
	Rep. Checa	Rep. Eslovaca	Polonia	Hungría	Rumanía	Bulgaria	Eslovenia	Italia	Grecia	Malta	Chipre	Portugal	España	Reino Unido	Irlanda
Órgano competente valoración	Administración central para terrenos agrícolas	En proceso, Catastro	En proceso, Catastro	En proceso, Catastro	No realizan valoraciones masivas	No realizan valoraciones masivas	Administración central	Catastro	Administración central	No realizan valoraciones masivas	Catastro, pero no realiza valoraciones masivas	No realizan valoraciones masivas	Catastro	Administración central	Administración central
Ciclo de valoración masiva	-	-	-	-	-	4 años	10 años (no se cumple última valoración 1997)	-	(última valoración 2000)	-	-	-	5-10 años por Ley (media 13 años, muy variable)	Dependiendo del mercado	5-10 años

Tabla 2 (Continuación)

Catastro	Países Nórdicos				Países Centroeuropeos					Países Bálticos			
	Dinamarca	Suecia	Finlandia	Países Bajos	Alemania	Austria	Bélgica	Francia	Luxemburgo	Lituania	Letonia	Estonia	
Órgano al que pertenece	Medio Ambiente	Medio Ambiente	Medio Ambiente	Medio Ambiente	Landers	Ministerio de Economía	Ministerio de Economía	Ministerio de Economía	Ministerio de Economía	Varios Ministerios	Gabinete de Ministros	Medio Ambiente	
Integrado con el Registro de la Propiedad	Sí	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí	Sí		Sí	Sí		

Valoración	Países de Europa del Este						Países Mediterráneos					Anglosajones			
	Rep. Checa	Rep. Eslovaca	Polonia	Hungría	Rumanía	Bulgaria	Esovenia	Italia	Grecia	Malta	Chipre	Portugal	España	Reino Unido	Irlanda
Órgano al que pertenece	Presidencia	Gobierno	Servicio de Geodesia	Medio Ambiente	Ministerio de AA.PP.	Medio Ambiente	Medio Ambiente	Ministerio de Economía	Medio Ambiente	-	Ministerio del Interior	Medio Ambiente	Ministerio de Economía	No existe como tal	No existe como tal
Integrado con el Registro de la Propiedad	Sí	Sí		Sí	Sí	En proceso de integración		Sí	Sí		Sí				

Los avances tecnológicos y la posibilidad de consulta vía Internet han facilitado mucho en los últimos años el flujo de información y este hecho ha puesto en marcha procesos de reforma de los sistemas tributarios ya que muchos países están redistribuyendo las funciones entre los distintos órganos de la Administración.

En algunos países participa el sector privado, de una forma o de otra en el proceso de valoración.

El Método de Valoración

Después de haber estudiado los sistemas de valoración actuales y los planes de futuro de los 28 países y antes de analizar algunas de sus principales peculiaridades es necesario hacer unas consideraciones previas.

Todos los países coinciden en que para fijar el valor inmobiliario (valor catastral o valor base cualquier impuesto anual), es necesario asignar de forma exhaustiva y homogénea un valor para todos los bienes inmuebles. Lo que se debe buscar, por tanto, es la eficacia desarrollando técnicas de valoración masiva, ya que la valoración de cada bien, uno por uno, es imposible. De hecho, se trata de encontrar el mejor equilibrio posible entre precisión en la valoración, que requiere siempre un alto grado de sofisticación y la eficacia del método³.

Los países europeos con experiencia en valoraciones automatizadas han llegado a la conclusión que los sistemas muy perfectos suelen acarrear una excesiva gestión que conllevan, por lo general, un alejamiento excesivo de actualización de valores.

La valoración masiva supone la aplicación de las mismas normas en zonas geográficas homogéneas. El establecimiento de estas zonas geográficas homogéneas requie-

re la existencia de un mercado inmobiliario o de alquiler significativo, así como la posibilidad de un estudio sistematizado de ese mercado.

También, es deseable limitar las distorsiones inevitables entre valores catastrales y valores de mercado, realizando actualizaciones catastrales con relativa frecuencia. Pero en realidad muy pocos países han adoptado un sistema que permita realizar estas reevaluaciones con la frecuencia deseada.

Por último, señalar que en muchos países se destaca que, independientemente de la calidad del método de valoración, lo más importante para lograr la equidad fiscal y el beneplácito de los contribuyentes es disponer de unos datos catastrales homogéneos y actualizados, aunque no sigan al mercado.

El 25% de los países continúan aún estableciendo el valor en función del tamaño del bien (metros cuadrados de la unidad) dependiendo del uso predominante, sin referencia a los valores de mercado y aplicando unas tarifas establecidas de forma mas o menos arbitraria por la administración tributaria. Este sistema se ha ido abandonando y los países que aún mantienen este sistema es debido a la falta de información de valores de mercado o de renta, falta de recursos, o falta de legislación al respecto, pero todos los países tienden hacia sistemas basados en valores.

Otro 24% de los países, como Francia, Bélgica, Italia, Reino Unido e Irlanda utilizan el valor de renta.

El cálculo de la renta es el método principal para los bienes rústicos en función de los beneficios para los diferentes tipos de terrenos.

Comparación con valores reales de mercado

En general, en la mayoría de países europeos más desarrollados, Dinamarca,

³ Velasco Martín-Varés, Dr. Amalia. Coordinadora de Relaciones Internacionales. Dirección General del Catastro. Revista AEVAT. 2009.

Suecia, Finlandia, Países Bajos, España, Letonia, Lituania, Estonia, Inglaterra (para uno de sus impuestos) y Eslovenia se utilizan para el cálculo de los valores base de los tributos anuales métodos de valoración masiva con referencia al mercado, pero en todos ellos combinados con otros sistemas de cálculo de valores para aquellos tipos de inmuebles en que no existen valores suficientes de mercado o el mercado no es fácilmente tipificable.

No hay un sistema estándar para la valoración masiva en Europa por eso el conocimiento de otros sistemas y de las dificultades para su aplicación es tan importante.

Aún cuando los valores tienen como referencia al mercado, siguen considerándose valores administrativos y no son llamados de mercado, evitando con ello el conflicto que representa la dependencia de las fluctuaciones del mercado inmobiliario.

En general, los valores de mercado se obtienen de las declaraciones de las transmisiones y de los valores de las hipotecas.

En cuanto a los modelos matemáticos, el principal aspecto a destacar es que en ningún caso un único modelo matemático es de aplicación para todos los tipos de bienes inmuebles y que el éxito del sistema depende de la tipificación correcta, de las muestras y de las bases de datos.

Para todos los modelos el factor más importante es la localización que en la mayoría de casos se indica por un valor zonal en mapas de valoración.

Otro aspecto importante es la relación que se establece entre los valores de mercado y los valores base de la tributación que es también muy variable a lo largo de toda Europa.

En todos los países en que el valor base del impuesto tiene como referencia el valor de mercado, definido como valor de venta, los valores sobre los que se calcula el impuesto son siempre más bajos que los de mercado, a lo que se suma la falta regular de actualización de los valores que hace que

en la mayoría de los casos no se mantengan las relaciones valor real/valor base del tributo que se han establecido en la normativa.

La Revisión de Valores y los Ciclos de Valoración

La utilización fiscal de valores requiere su actualización permanente aunque sólo sea por razones de equidad fiscal. En efecto, el dinamismo del mercado inmobiliario puede acarrear distorsiones no deseadas, entre los valores reales del bien y bases imponibles.

La conclusión de este estudio es que el principal problema en la tributación inmobiliaria es la falta de actualizaciones regulares de los valores base, que aumenta cuando se distancian en el tiempo las revisiones generales.

Sólo algunos países: Dinamarca, Los Países Bajos, Islandia, Suecia, Letonia y Reino Unido realizan en la práctica regularmente revisiones de valor cuando los valores de mercado varían.

También se ha constatado la variación en cuanto al tamaño de las operaciones de revisión de valores. En algunos casos estas son generales de todo el país, países Bálticos, por ejemplo; en otros casos como en Holanda e Irlanda donde son los municipios los responsables de la valoración, las revisiones de valores se realizan por municipio, asegurando, eso sí la coordinación. Lo mismo sucede en España, donde solamente se realizan revisiones en los municipios que lo solicitan.

En los países nórdicos en general se revalúan todos los bienes inmuebles y los casos en que no, se hace por el tipo de bien, nunca por municipios o zonas, por ejemplo en Dinamarca desde el 2002 se decidió pasar a una revalorización cada dos años, antes era anual, un año se revalúan las viviendas y al año siguiente los negocios y la agricultura.

No obstante, en los países en que no se han establecido aún sistemas que toman como base los valores de mercado es donde los valores han quedado estancados durante años.

En los países de Europa del Este no existe un mecanismo establecido para esta revalorización y en muchos otros países, Alemania, Bélgica, Italia, Francia aunque se ha previsto y se ha definido por ley, no se cumplen y en muchos ocasiones se han pospuesto, y en algunos casos reiteradamente.

Esta falta de actualización no solo repercute en el IBI sino en muchos otros actos administrativos e impuestos que han tenido que establecer mecanismos alternativos.

Muchos países han intentado suplir este problema aplicando índices de revalorización anual a las valoraciones previas o a las declaraciones de los contribuyentes. Los índices pueden ser generales con referencia al IPC, específicos para los bienes inmuebles de todo el país o establecidos por localización o por tipo de propiedad como en el caso de Francia.

En los países en que se ha puesto en marcha recientemente procesos de valoración masiva automatizada en función del mercado los ciclos de revisión de valores son muy cortos, por ejemplo en Lituania se hace cada año.

En el Informe de la OCDE se señala que los ciclos de revalorización de los bienes inmuebles son importantes y que deben efectuarse revisiones de valor regulares cada 3 a 5 años.

En cuanto a los bienes rústicos los ciclos suelen ser más dilatados.

Reformas en marcha en métodos de valoración y sistemas tributarios

Más de la mitad de los países europeos están inmersos en procesos de reforma de

sus métodos de valoración o en algún aspecto de sus sistemas tributarios sobre los Bienes Inmuebles.

En Italia desde 1996 está en proceso el estudio y experimentación de un sistema de valoración masiva por regresión múltiple para llevar a cabo una revisión catastral de valores con el objetivo de ajustar los valores de los inmuebles a los valores de mercado, pero no se prevé aún su aplicación.

En muchos casos el sistema tributario sobre los bienes inmuebles está en debate, por ejemplo en Holanda se discute el coste del proceso y se quiere disminuir la carga de trabajo de los municipios en el mismo.

La inclusión de las viviendas en los sistemas tributarios es la signatura pendiente para la futura reforma tributaria de los países Bálticos, que deberá ir unida a los servicios ofrecidos por los ayuntamientos.

En algunos países actualmente se está preparando un nuevo marco para la tributación local, que revoque la ley actual sobre la tributación de los bienes inmuebles, e introduzca un nuevo sistema basado en el valor del bien. Sin embargo en algunos de ellos los datos existentes sobre las propiedades y la ausencia de condiciones técnicas y políticas para asignar los valores no permiten por ahora la introducción de semejante cambio.

Un caso especial es Chipre para el que la Comisión Europea a puesto como uno de los condicionantes de para recibir la ayuda económica del rescate la puesta en marcha definitivamente del sistema de valoración masiva antes de finales de 2014.

En los sistemas declarativos, en los que el ciudadano declara el valor de transmisión o de hipoteca, para que los datos sean reales y evitar la declaración de precios mas bajos, muchos países han reducido significativamente las tasas recaudadas en las transacciones inmobiliarias y para dar mas transparencia al mercado han puesto los datos de valores a disposición de los usuarios.

Por último señalar que en Italia actualmente está también en marcha un proceso de reforma con el objetivo de descentralizar el catastro hacia los ayuntamientos que irán asumiendo, en la medida de sus posibilidades, el mantenimiento del catastro y la valoración de los inmuebles.

Conclusiones

Como resultado del informe podemos concluir que los sistemas de tributación local anual sobre Bienes Inmuebles en los países Europeos son muy heterogéneos tanto en cuanto a la base del tributo, como a la distribución de funciones entre las distintas administraciones.

Todos los países estudiados, a excepción de Malta, y de Suecia que recientemente lo ha suprimido, han adoptado alguna forma de impuesto anual sobre la propiedad y en solo 5 de ellos la fuente principal de financiación de los municipios son los impuestos anuales locales sobre la propiedad.

Aunque en la mayoría de los países la definición de la base imponible de este impuesto depende del gobierno central, se observa una tendencia a la descentralización y a la asunción de nuevas responsabilidades por parte de las administraciones locales.

En la mayoría de los países el catastro no es responsable de la valoración de los bienes inmuebles pero colabora en dicha valoración y en todos los casos, excepto en dos, aporta los datos necesarios para la misma.

Igualmente, la gran diversidad existente en los modelos de fiscalidad inmobiliaria en los países de la Unión Europea, se refleja tanto en lo que se refiere a técnicas de valoración catastral, como a los objetivos fiscales que se persiguen.

Aproximadamente el 60% de los países no han establecido aún sistemas de valoración masiva en función de los valores de mercado aunque algunos de ellos Italia, Alemania, Austria, Bélgica, Polonia, Hungría etc., están preparando sus bases de datos para ello.

Figura 6
Países en los que la base imponible está basada en el valor de mercado*



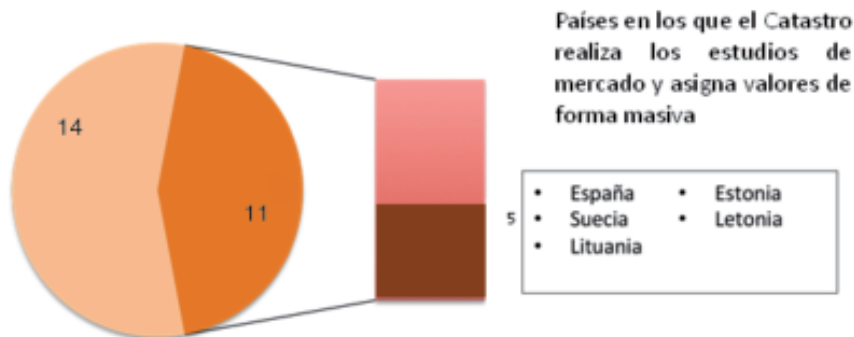
* En algunos países el valor de mercado solamente se aplica sobre el terreno, y en algunos solamente sobre el terreno rústico.

Algunos de estos países, a pesar de realizar estudios de mercado de forma masiva, que posteriormente publican, no utiliza la información obtenida para determinar la base imponible, sino que parten de valores históricos a los que les aplican una serie de índices de actualización.

Los países en los que se están construyendo ex novo los sistemas se podrán establecer más fácilmente los medios para lograr los objetivos de actualización de valores, de eficacia administrativa y de equidad fiscal. Por el contrario, los sistemas más antiguos se enfrentan a una modernización complicada.

Figura 7

Países en los que la base imponible está basada en el valor de mercado y en los que este es calculado por el Catastro



Bibliografía

- DURÁN BOO, I. Dos iniciativas para la aproximación de los Catastros de los países miembros. Revista de Catastro. Octubre 2002.
- NAPOLI, G. Comparación entre el catastro urbano de España e Italia. Estudio comparativo a través de casos prácticos. Revista del Catastro Julio 2003.
- SEIDEL, C. La valoración de los bienes inmuebles en Alemania. Revista de Catastro. Julio 2006.
- PERMANENT COMMITTEE ON CADASTRE IN THE EUROPEAN UNION. Cadastral Information System a resource for the E.U. Policies. Overview on the Cadastral Systemes of the E.U. Member

States. Edición 2009. Ministerio de Economía y Hacienda.

COMISIÓN EUROPEA. Informe. Tax reforms in EU Member States 2011.

EUROSTAT. Informe. Taxation trends in the European Union. 2012.

Páginas web de cada institución catastral:

Páginas web Europeas de Empresas dedicadas al asesoramiento en temas de Tributación .

Páginas web Europeas relacionadas con el mercado Inmobiliario

PCC: www.eurocadaster.org

Documentos: www.eurocadastre.org/eng/documentseng.html

Eurogeographic: www.eurogeographic.org

UN-ECE Working Party on Land Administration www.unece.org/env/hs/wpla

Unión Europea. www.europa.eu.int

Banco Mundial. www.worldbank.org ■

Siglas utilizadas

BE, Bélgica

BG, Bulgaria

CZ, Republica Checa

DK, Dinamarca

DE, Alemania

EE, Estonia

IE, Irlanda

EL, Grecia

FR, Francia

IT, Italia

CY, Chipre

LV, Letonia

LT, Lituania

LU, Luxemburgo

HU, Hungría

MT, Malta

NL, Países Bajos (Holanda)

AT, Austria

PL, Polonia

PT, Portugal

RO, Rumanía

SL, Eslovenia

SK Eslovaquia

FI, Finlandia

SE, Suecia

UK Reino Unido

NO, Noruega