



Trabajo Fin de Grado

TÍTULO:

EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES: UN ESTUDIO PARA EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA Y COMPARATIVA CON ALGUNOS MUNICIPIOS DE SU ENTORNO

Autor/es

Elena Jiménez Robres

Director/es

Carmen Trueba Cortés

Facultad de Economía
Año 2019

RESUMEN

En este trabajo se realiza un análisis de la aplicación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el término municipal de Zaragoza comparándolo con otros municipios de su contorno, en concreto, con los municipios de La Muela, Cuarte de Huerva, La Puebla de Alfindén y Villanueva de Gállego. Todos ellos se encuentran a una distancia no superior a 25 Km. de Zaragoza y, cada uno de ellos, se asienta en una carretera radial distinta, en concreto, en dirección a Madrid, Valencia, Barcelona y Huesca, respectivamente. Estas poblaciones se caracterizan por el auge inmobiliario que han alcanzado –a la sombra de la ciudad de Zaragoza- durante la última expansión del sector de la construcción residencial que se inicia en 1998 y concluye con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008.

ABSTRACT

In this work, an analysis of the application of the Property Tax in the municipality of Zaragoza is carried out, comparing it with other municipalities of its contour, specifically, with the municipalities of La Muela, Cuarte de Huerva, La Puebla de Alfindén and Villanueva de Galician. All of them are at a distance not exceeding 25 km from Zaragoza and, each of them, sits on a different radial road, specifically, in the direction of Madrid, Valencia, Barcelona and Huesca, respectively. These populations are characterized by the real estate boom that they have reached - in the shadow of the city of Zaragoza - during the last expansion of the residential construction sector that began in 1998 and concludes with the bursting of the real estate bubble in 2008.

ÍNDICE

1.- Introducción. Una breve reseña del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	4
2.- Un repaso normativo del IBI	4
2.1-¿Qué es y cómo se regula el IBI?	4
2.2- El IBI y el catastro inmobiliario	6
2.3- El IBI, el hecho/base imponible y el valor catastral.....	7
2.4- Las ponencias de valores	9
2.5- Cuota íntegra y cuota líquida del IBI	11
3.- El IBI en Zaragoza	13
4.- La aplicación del I. B. I. en algunos términos municipales del área de influencia de Zaragoza:	18
- La Muela.	19
- Cuarte de Huerva.	20
- La Puebla de Alfindén.	23
- Villanueva de Gállego.	25
5.- El IBI como instrumento de competencia fiscal	28
5.1- Resumen y repaso del punto numero 4	28
5.2- Polígonos industriales	30
6.- Conclusiones.	37
7.-Referencias bibliográficas	39

1.- INTRODUCCIÓN.

En este análisis explicaremos qué es el IBI, como funciona, y sus distintas aplicaciones e impactos en distintos municipios de la región de Zaragoza.

El principal objetivo de este trabajo y lo que se pretende con él es observar y estudiar la aplicación del I.B.I., en dichos municipios desde un punto de vista comparativo y bajo el punto de vista de la utilización de dicho impuesto como un instrumento de competencia fiscal y de política económica.

Tras ello, este trabajo nos permitirá pensar en cómo repercute el IBI en nuestros días y en nuestro dinero, su importancia y sus distintos valores dependiendo de las distintas localidades y características de los ciudadanos, ayuntamientos, etc. aportándonos una idea general de este impuesto, su funcionamiento y su impacto.

Escogí este impuesto como tema de estudio ya que me parece un básico en nuestras vidas, que toda persona debería conocer y saber qué función tiene, para qué se utiliza y como nos puede afectar a cada uno de nosotros dependiendo de nuestras circunstancias.

2.-UN REPASO NORMATIVO DEL IBI

2.1- ¿Qué es y cómo se regula el IBI?

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un tributo de carácter real que grava la propiedad inmobiliaria, -el valor de los bienes inmuebles-, que constituye una materia imponible tradicional de los impuestos locales, y que está considerado un recurso propio de los municipios de conformidad con la normativa estatal que lo regula, en concreto, los artículos 60 al 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLHL) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Se trata de un impuesto obligatorio –se aplica en todos los municipios de España.

El IBI grava la titularidad de alguno de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos, así como sobre los inmuebles de características especiales:

- 1) Concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos
- 2) Derecho real de superficie
- 3) Derecho real de usufructo
- 4) Derecho de propiedad

La base imponible del impuesto está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles fijados por la gerencia regional de Catastro de Aragón.

El tipo de gravamen a aplicar para cada uno de los tipos de bienes inmuebles y usos será aprobado para cada ejercicio y figurará en la ordenanza fiscal correspondiente al Impuesto. Se establecen dos tipos de gravámenes diferenciados por cientos de bienes inmuebles, excluidos los de uso residencial, atendiendo a sus usos y valores catastrales.

El impuesto se devenga el primer día del periodo impositivo, coincidiendo este con el año natural. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el catastro tendrán efectividad en el devengo del impuesto inmediatamente posterior al momento en que se produzcan efectos catastrales.

El IBI es exigido en todo caso en todos los municipios de España.

En este contexto, en el IBI, los ayuntamientos pueden determinar las siguientes cuestiones en la correspondiente Ordenanza fiscal del impuesto:

- Los tipos de gravamen aplicables a cada clase de bienes inmuebles, dentro de unos tipos mínimo (el 0,4% para bienes urbanos) y máximo (el 1,10% para bienes urbanos) que establece el Art. 72 del TRLHL.

- Las exenciones (Art. 62 apartados 3 y 4 del TRLHL) y bonificaciones en la cuota íntegra del impuesto que en el TRLHL se configuran como potestativas (Art. 74 TRLHL).

Como podemos comprobar, la autonomía que tienen los municipios para diseñar el IBI aplicable en su territorio es significativa, y que puede ser utilizada en relación con el objeto de nuestro estudio, para “diferenciarse” de los términos municipales del contorno, modulando una determinada presión fiscal para los propietarios de los bienes inmuebles situados en el territorio de aplicación del impuesto.

2.2- El IBI y el catastro inmobiliario

Es el momento de mencionar la figura del Catastro Inmobiliario.

El Catastro Inmobiliario es una institución de información territorial común e indispensable para la gestión de diversos impuestos.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Su cometido básico es el mantenimiento actualizado de la base de datos de la riqueza inmobiliaria de España.

La descripción catastral de los inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino de los bienes, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral.

El principal activo del Catastro Inmobiliario es el mantenimiento y actualización permanente de su base de datos –nada menos que el inventario de la riqueza inmobiliaria de la nación- que constituye una gran infraestructura de información territorial disponible para el conjunto de las administraciones públicas –indispensable para la gestión tributaria del IBI desarrollada por las corporaciones locales-, para notarios y registradores de la Propiedad, para las empresas y los ciudadanos.

En la normativa del Catastro Inmobiliario, se regulan una serie de cuestiones de gran trascendencia para la gestión tributaria del IBI, entre las que destaca:

-Los conceptos de bienes inmuebles y de los titulares de los mismos a efectos catastrales.

-El concepto, régimen jurídico y las formas de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles.

-El alcance y régimen jurídico de la referencia catastral (que es el algoritmo compuesto por números y letras que identifican individualmente a cada bien inmueble) y que debe reseñarse en cualquier operación contractual de que sea objeto un bien inmueble para su identificación plena.

A la Dirección General del Catastro Inmobiliario integrada en la Secretaría de Estado de Hacienda del Ministerio de Economía y Hacienda le competen las siguientes funciones:

- La formación, conservación y revisión de los catastros inmobiliarios.
- El estudio y coordinación de los sistemas de valoración de los bienes inmuebles.
- El estudio y propuesta de normas sobre la regulación del Catastro Inmobiliario.
- La inspección catastral del IBI.
- La información y asistencia a los ciudadanos así como la gestión y custodia de las Bases de Datos catastrales.

Así pues, la gestión organizativa y censal (conocimiento de los sujetos pasivos que deben realizar la actividad económica) del IBI corresponde a la Administración del Estado (el Catastro Inmobiliario). A los Ayuntamientos -titulares del IBI-, les corresponde la gestión tributaria del impuesto entendida como las facultades de liquidación, gestión, inspección, recaudación y revisión de los actos administrativos derivados de la misma.

2.3- El IBI, el hecho/base imponible y el valor catastral

El IBI es un impuesto periódico que se devenga cada año el día 1º de enero. Su pago o exigibilidad se regula por cada ayuntamiento en su Ordenanza fiscal y si ésta no dice nada, se aplica el plazo general establecido por la LGT (ley general tributaria) para los impuestos de devengo periódico por recibo que es del 1º de septiembre al 20 de noviembre según el Art. 62.3 de la citada Ley.

La realidad es que, dada la cuantía que está alcanzando la cuota tributaria a pagar del IBI en los últimos tiempos, las Ordenanzas del impuesto establecen su fraccionamiento a lo largo del año en “cómodos” plazos -3 o 4 plazos al año-, de esta forma se “camufla” el importe total del recibo para que el contribuyente no sienta tanto la carga real que le representa el pago del impuesto.

Para el cálculo de la cuota tributaria no se tienen en cuenta las circunstancias personales de los sujetos pasivos, es decir, su capacidad económica.

El hecho imponible del impuesto que viene constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles es definido como:

- Una concesión administrativa sobre los propios bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- Un derecho real de superficie.
- Un derecho real de usufructo.
- El derecho de propiedad.

El Art. 65 del TRLHL define **la base imponible** del IBI, que estará constituida por el **valor catastral** de los bienes inmuebles que se determina de acuerdo con las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. Es la Dirección General del Catastro la que realiza todos los procedimientos de valoración de los bienes inmuebles situados en el territorio nacional. Estos valores catastrales son notificados a los titulares catastrales de los inmuebles y a las administraciones tributarias locales –los ayuntamientos-, para que procedan en base a dichos valores a la realización de la gestión tributaria conducente a la liquidación y cobro de los recibos del IBI.

El valor catastral de los bienes inmuebles es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y que está integrado por dos componentes: El valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones. Se trata de fijar administrativamente el valor de los bienes inmuebles siguiendo un procedimiento normativamente predeterminado que se caracteriza por su objetivación, no se persigue la determinación del valor a través de una tasación individual de cada bien inmueble, sino que se trata de una aplicación de valores y de coeficientes que se establecen en la correspondiente ponencia de valores y que se refieren a la totalidad de los inmuebles de una misma clase en un municipio determinado.

Los criterios que se tienen en cuenta para la determinación del valor catastral se recogen en el Art. 23.1 de la LCI:

-La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo y su aptitud para la producción.

-El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

-Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.

-Las circunstancias y valores de mercado.

-Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2.4- Las ponencias de valores

Las ponencias de valores son el instrumento fundamental para la determinación de los valores catastrales, en la medida en que en estos instrumentos se recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos necesarios para llevar a cabo el cálculo del valor catastral.

Según el tipo de bienes inmuebles afectados, las ponencias pueden ser de 3 tipos:

-Totales: cuando agrupa el total de los bienes inmuebles de una misma clase.

-Parciales: cuando se realiza sobre los bienes de una misma clase en determinadas zonas

-Especiales: cuando exclusivamente inciden en uno o varios grupos de bienes inmuebles con características especiales.

Existen dos procedimientos de valoración, el colectivo y el individualizado.

1º.- El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación de planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Hablaremos de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento solo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

2º.- La determinación individualizada del valor catastral de los bienes inmuebles, según el Art. 24.1 LCI, se efectuará mediante la aplicación de la

correspondiente ponencia de valores vigente, salvo en los casos en que tuviera por causa una modificación del planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles.

Los valores catastrales se actualizan anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado mediante la aprobación de unos coeficientes aplicables sobre los valores catastrales de los bienes inmuebles de un mismo municipio y que van en función del año de la entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.

TABLA 1. Coeficientes de actualización de valores catastrales

<u>AÑO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA PONENCIA DE VALORES</u>	<u>COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN</u>
De 1984 a 1990	1,08
1994	1,07
1995	1,06
1996	1,05
De 1997 a 2000	1,04
2001, 2002 y 2003	1,03
De 2005 a 2010	0,96
2011	0,95
2012	0,91

Dado que los ejercicios en que entran en vigor los nuevos valores catastrales derivados de la aprobación de ponencias de valores de carácter general se produce un aumento extraordinario de la base sobre la que se liquida el impuesto, el Art. 67 del TRLHL establece una reducción a la base imponible (es decir, al valor catastral que es la base imponible del IBI) para evitar que las cuotas tributarias del impuesto se incrementen de una forma excesiva. La mecánica de la reducción a aplicar se regula en el Art. 68 del TRLHL de la siguiente forma:

-Se obtiene la diferencia entre los valores catastrales: El nuevo y el valor catastral anterior.

-A la diferencia obtenida se le aplica el coeficiente 0,9 el primer año de implantación de los nuevos valores.

-Se va reduciendo en años sucesivos una décima el coeficiente reductor aplicable, es decir, el segundo año será el 0,8, el tercer año el 0,7 y así sucesivamente de

forma que, una vez que haya transcurrido el noveno año, -que es el último año con reducción-, el bien inmueble tributará por el total del valor catastral asignado.

Con esta fórmula se atempera la subida de los recibos del IBI como consecuencia de la nueva valoración y equivale a que el incremento de valor se incorpore al recibo mediante un incremento anual del 10%. (Nótese que, en teoría, cuando se haya incorporado al 100% el incremento del valor catastral ya correspondería aprobar una nueva ponencia de valores porque habrían transcurrido 10 años).

2.5- Cuota íntegra y cuota líquida del IBI

La cuota íntegra se obtendrá aplicando a la base imponible del IBI que es el valor catastral el tipo de gravamen que hayan establecido los ayuntamientos en su Ordenanza fiscal respectiva.

La cuota líquida del impuesto será la cantidad a ingresar en las Haciendas locales por el recibo del IBI y se obtiene restando a la cuota íntegra las bonificaciones obligatorias previstas en el Art. 73 del TRLHL y las bonificaciones potestativas que hayan fijado los ayuntamientos en sus Ordenanzas tal como regula el Art. 74 del TRLHL.

En relación con los **tipos de gravamen**, el Art. 72.1 del TRLHL establece que los ayuntamientos, en su Ordenanza fiscal del IBI, podrán fijar un tipo de gravamen del impuesto que no podrá ser inferior al 0,4%, ni superior al 1,1%, en los supuestos de bienes inmuebles urbanos.

No obstante, se permite que los ayuntamientos respectivos puedan incrementar el tipo máximo -fijado en el 1,1%- con los puntos porcentuales que en cada caso se indican, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

(En el caso de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas)

-Municipios que sean capital de provincia o de Comunidad Autónoma el 0,07.

-Municipios en los que se preste el servicio de transporte público colectivo de superficie el 0,07. (Este servicio es obligatorio para municipios de más de 50.000 habitantes) y municipios cuyos Ayuntamientos presten más servicios que aquellos a los

que están obligados según el Art. 26 de la Ley 7/1985 (Ley de Bases de Régimen Local) el 0,06.

Por último, vamos a señalar una serie de **datos estadísticos** que reflejan la importancia que para la sostenibilidad de los recursos de los ayuntamientos tiene este impuesto que, con diferencia, es el primer recurso tributario municipal ya que aporta una media del 28,2% de todos los ingresos:

- Los tipos impositivos más altos para el 2018 están fijados por:
Tarragona: 0,953%. Lérida: 0,943%. Gerona: 0,907%.
- Madrid tiene el tipo del 0,51% en 2018. **Zaragoza en el 0,4533%**. Sevilla el 0,7114%. Valencia el 0,745%.
- Madrid tuvo unos ingresos por el IBI para 2018 de 1.397 millones de €.
- La previsión de recaudación por IBI para Zaragoza es de 166,3 millones de € para el 2018.

TABLA 2. PESO DE LOS IMPUESTOS MUNICIPALES

Previsión de ingresos por habitante para 2018 en MILLONES DE €.

(Media anual en las capitales de provincia españolas).

TOTAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS:	677,7 €
TOTAL DE IMPUESTOS:	507,6 €
-IBI:	315,2
-Vehículos T. M.:	47,0
-IAE:	40,0
-IIVTNU:	88,1
-ICIO:	17,3
TOTAL TASAS:	170,1 €

(Fuente: REAF).

3.- EL IBI EN ZARAGOZA

Según el Instituto Nacional de Estadística la población del municipio de Zaragoza es de 664.938 habitantes en 2017. (600.000 habitantes en 1998, año de inicio de la expansión inmobiliaria que concluye en 2008). Según el padrón del Ayuntamiento de Zaragoza la población de derecho es de 697.895 habitantes en 2018.

La última revisión catastral tuvo lugar en el año 2012 entrando en vigor los nuevos valores catastrales derivados de la ponencia de valores de dicho año, el 1º de enero de 2013.

Según los datos de la Dirección General del Catastro Inmobiliario el término municipal de Zaragoza tenía en 2017:

Nº de unidades urbanas: 506.007

Valor Catastral: 42.957.345.767 €

Valor catastral del suelo: 24.231.828.646 €

Valor catastral de las construcciones: 18.725.260.364 €

El pago se efectúa en tres plazos:

1º Con el carácter de pago anticipado, un 25% de la cuota líquida del ejercicio anterior. (Aquí se descuenta la bonificación del Art. 20), el 15 de enero.

2º Un 50%, restado el pago anticipado anterior, de la cuota líquida del ejercicio en curso el 30 de abril.

3º El 50% restante de la cuota líquida el 30 de noviembre.

Si por causas imputables al interesado, no se hiciera efectivo a su vencimiento el importe del primer plazo, se perderá el derecho a la bonificación. En tal supuesto, el cargo en cuenta se efectuará el día 30 de abril, último del periodo ordinario de pago.

Para ver la aplicación práctica de las Ordenanzas fiscales del IBI vamos a plantear un **CASO GENERAL** viendo la evolución en el tiempo de un recibo de IBI en Zaragoza:

CASO PRÁCTICO SOBRE EL IBI EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA. EVOLUCIÓN DEL RECIBO DE IBI DESDE ANTES DE LA ÚLTIMA REVISIÓN CATASTRAL HASTA HOY.

Vamos a plantear un caso práctico de IBI viendo la evolución del recibo en una serie histórica de periodos impositivos.

Se trata de una vivienda situada en el Barrio de La Romareda de Zaragoza, con una superficie de 150 m², construido en los primeros años 90 y cuyo precio de adquisición fue de 23.000.000 de pesetas. (Valor de mercado en 2018: 500.000 €).

TABLA 3. EL IBI EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA

<u>EJERCICIO</u>	<u>V. C. SUELO</u>	<u>V. C. CONSTRUCCIÓN</u>	<u>V. C. TOTAL</u>	<u>TIPO</u>	<u>CUOTA</u>
1993(Primer recibo)			7.734.725 PTAS.	0,65%	50.276 PTAS. (302,16€)
1997(Rev.Catastral)	7.364.697 PTAS.	7.433.460 PTAS.	14.798.157 PTAS.	0,4%	59.193 PTAS. (355,76€)
2002	48.821,60 €	49.277,44 €	98.099,04 €	0,4%	392,40 €
2007	53.902,97 €	54.406,27 €	108.309,24 €	0,5433%	588,44 €
2011	56.641,44 €	57.170,32 €	113.811,76 €	0,5620%	639,62 €
2012	56.641,44 €	57.170,32 €	113.811,76 €	0,5901 x 1,10	738,76 € (1)
				0,6491%	
2013(Rev. Catastral)	115.535,93 €	75.271,50 €	190.807,43 €	0,6491%	788,73 € (2)
Incrementos:	103,98%	31,66%	67,65%		
2014	115.535,93 €	75.271,50 €	190.807,43 €	0,6491 x 1,04	788,73 € (3)
2015	115.535,93 €	75.271,50 €	190.807,43 €	0,6491 x 1,04	788,73 € (4)
2016	115.535,93 €	75.271,50 €	190.807,43 €	0,5084%	735,20 € (5)
2017	115.535,93 €	75.271,50 €	190.807,43 €	0,4803 %	731,54 € (6)
2018	115.535,93 €	75.271,50 €	190.807,43 €	0,4533 %	725,32 € (7)

(1) En el ejercicio 2012 el Ayuntamiento de Zaragoza aprobó un incremento del 5% del tipo de gravamen –pasando por este motivo del 0,5620% al 0,5901%- pero, además, el Gobierno mediante Real D-L 20/2011, de 30 de diciembre, estableció para los ejercicios 2012 y 2013 un

incremento del 10% para municipios con revisión catastral anterior al ejercicio 2002. El Ayuntamiento de Zaragoza ha consolidado este incremento y no lo eliminó en 2014.

(2) 2013

Nuevo V. C. 2013:	190.807,43	En 2013 entran en vigor los nuevos V. C. Ponencia de valores de 2012
Anterior V. C. 2012:	-113.811,76	
INCREMENTO:	$76.995,67 \times 0,9 = 69.296,10$	(Reducción en 2013 –Arts. 67 y 68 del TRLHL y Art. 7 de la Ordenanza).
190.807,43 – 69.296,10 = 121.511,33 (B. L. de 2013).		
121.511,33 (B. L.) x 0,6491% (TIPO) = 788,73 € (CUOTA DE 2013).		

Posibilidad de aplicar la bonificación del Art. 74.2 TRLHL y Art. 21 de la Ordenanza Fiscal para 2013:

Cuota I. de 2013:	788,73
Cuota L. de 2012:	- 738,76
	49,97

$738,76 \times 1,1$ (Coeficiente para V. C. de 190.001 a 200.000 –Anexo Ordenanza de 2013-) = 812,63

$788,73 - 812,63 = \text{NEGATIVO}$ (No procede la bonificación ya que la diferencia es negativa).

(3) 2014

Nuevo V. C. 2013:	190.807,43
Anterior V. C. 2012:	-113.811,76
INCREMENTO:	$76.995,67 \times 0,8 = 61.596,54$
$190.807,43 - 61.596,54 = 129.210,89$ (B. L. de 2014)	
$129.210,89$ (B. L.) x (0,6491 x 1,04) (TIPO) = 872,26 (C. I.)	

(4) 2015

Nuevo V. C. 2013:	190.807,43
Anterior V. C. 2012:	-113.811,76
INCREMENTO:	$76.995,67 \times 0,7 = 53.896,97$
$190.807,43 - 53.896,97 = 136.910,46$ (B. L. de 2015)	
$136.910,46$ (B. L.) x (0,6491 x 1,04) (TIPO) = 924,23 (C. I.)	

(5) En 2016 desaparece la bonificación:

Valor catastral 190.807,43;

Nuevo V. C. 2013:	190.807,43
Anterior V. C. 2012:	-113.811,76
INCREMENTO:	76.995,67 X 0,6 = 46.197,40
	190.807,43 – 46.197,40 = 144.610,03 (B. L. de 2016)
	144.610,03 (B. L.) x 0,5084 (TIPO) = 735,20 € (C. I.) Cuota a pagar.

(6) 2017

Valor catastral 190.807,43;

Nuevo V. C. 2013:	190.807,43
Anterior V. C. 2012:	-113.811,76
INCREMENTO:	76.995,67 X 0,5 = 38.497,84
	190.807,43 – 38.497,84 = 152.309,59 (B. L. de 2017)
	152.309,59 (B. L.) x 0,4803 (TIPO) = 731,54 € (C. I.) Cuota a pagar.

(7) 2018

Valor catastral 190.807,43;

Nuevo V. C. 2013:	190.807,43
Anterior V. C. 2012:	-113.811,76
INCREMENTO:	76.995,67 X 0,4 = 30.798,27
	190.807,43 – 30.798,27 = 160.009,16 (B. L. de 2018)
	160.009,16 (B. L.) x 0,4533 (TIPO) = 725,32 € (C. I.) Cuota a pagar.

ALGUNAS CONSIDERACIONES RESPECTO AL IBI Y LA ÚLTIMA REVISIÓN CATASTRAL DE 2012 EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA:

- Según el Art. 72 del TRLHL los tipos de gravamen para bienes inmuebles urbanos estarán comprendidos entre el mínimo del 0,4% y el máximo del 1,1% (En Zaragoza era el 0,6491% para 2012 y 2013).
- El censo de viviendas en Zaragoza es de 268.386 viviendas, de las que en 47.625 no hay nadie empadronado. Si de esta última cifra se eliminan las viviendas dedicadas a alguna actividad profesional, las alquiladas a estudiantes, las segundas residencias... quedarían unas 15.000 viviendas desocupadas (la cifra de viviendas desocupadas varía mucho según los estudios, en 2008 una estimación hablaba de 28.000 viviendas desocupadas). Existe un proyecto del Ayuntamiento de Zaragoza para determinar el censo de pisos vacíos (recordar la previsión del Art. 72.4 TRLHL sobre la posibilidad de exigir un recargo de hasta el 50% para los bienes inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente “por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente” (que aún no han sido fijadas por el Estado). Esta posibilidad se regula también en el Art. 13 de la Ordenanza del IBI en Zaragoza. Las Ordenanzas fiscales no pueden definir lo que debe entenderse como vivienda desocupada a efectos de la aplicación del recargo sobre la cuota líquida previsto en el Art. 72.4 TRLHL (Sentencia del TSJ de Andalucía de 14 de enero de 2010).
- La ponencia valores elaborada por Hacienda ha fijado un incremento medio del 85% en el valor catastral de las viviendas de Zaragoza –si se hubiera realizado la revisión en 2007 (año en que tocaba hacerla al haber transcurrido 10 años desde la anterior –de 1.997-), el aumento hubiera sido del 162%.
- En teoría los nuevos valores catastrales representan un 50% del valor de mercado de las viviendas. Según el Catastro, de las muestras realizadas durante el trabajo técnico, se deduce que los valores catastrales antes de la revisión representan alrededor del 26% de los precios de mercado.
- La recaudación por IBI prevista en Zaragoza para 2012 fue de 148 millones de €. (La real fue de 154,24 millones de €).

- El padrón del IBI de naturaleza urbana correspondiente a 2012 tenía un importe estimativo de valores catastrales de 25.128 millones de euros en el municipio de Zaragoza.
- Desde 2013, los contribuyentes con los recibos de IBI domiciliados pagan en tres plazos: El 1º: El 15 de enero se efectuará un pago anticipado consistente en el 25% de la cuota líquida del ejercicio anterior, con una bonificación del 4% de este pago anticipado (máximo de la bonificación 70 €). El 2º: El 30 de abril se efectuará un pago del 50% de la de la cuota líquida que corresponda al propio ejercicio una vez deducido el importe del pago anticipado anterior. El 3º: El 30 de septiembre se pagará el restante 50%.

4.- LA APLICACIÓN DEL I. B. I. EN ALGUNOS TÉRMINOS MUNICIPALES DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE ZARAGOZA

Como hemos visto al realizar el caso de liquidación del recibo del IBI en el término municipal de Zaragoza, el tema es complejo:

-Hemos tenido que manejar el TRLHL que es la Ley estatal.

-Es necesario también estar pendientes de las medidas coyunturales a nivel estatal que modifican parámetros de la liquidación, suele establecerse mediante Decretos-Leyes o bien en la Ley de Presupuestos de cada ejercicio.

-Hace falta saber si el municipio ha solicitado la actualización de valores catastrales en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio, – el ayuntamiento debe dirigir la solicitud a la D. G. del Catastro antes del 31 de mayo-. La relación de municipios afectados se publica en una orden ministerial hacia el mes de septiembre u octubre del año en que se ha solicitado.

-Hay que estar pendiente de la Ordenanza fiscal del IBI que suele modificarse cada año y que suele publicarse a finales de diciembre para que pueda entrar en vigor a primero de enero del año siguiente. Cada ayuntamiento aprueba sus ordenanzas y dentro de los parámetros fijados por el TRLHL tiene autonomía para autorregularse. Si no se aprueba ninguna modificación registrá la ordenanza del año anterior.

4.1- MUNICIPIO DE LA MUELA.

La Muela está situado a 23 Km. de Zaragoza capital, con buena comunicación por la autovía de Madrid-Zaragoza. Tiene un extenso término municipal: 143,49 Km2. Según el INE tenía 5.238 en 2017. Se han urbanizado calles de nuevo diseño con construcción de adosados que se han llegado a vender entre 100.000 € y 150.000 € y que, en Zaragoza capital costarían 4 veces más. La crisis de 2008 ha dejado construcciones a medio hacer que se han tenido que quedar las entidades financieras por ejecuciones hipotecarias.

Según los datos de la Dirección General del Catastro Inmobiliario el término municipal de La Muela tenía en 2017:

TABLA 4. Datos municipio La Muela

Nº de unidades urbanas: 7.178	Valor Catastral: 469.742.715 €
Valor catastral del suelo: 202.112.818 €	
Valor Catastral de las construcciones: 245.786.556 €	

Hemos elegido para la liquidación del IBI un chalet independiente de 330 m2 de construcción en un terreno de superficie 3.300 m2. La antigüedad de la construcción es de 1.976 y el actual propietario lo adquirió en el año 2002 por 175.000 €.

Conocemos los siguientes datos:

-La última valoración colectiva de los bienes inmuebles del término municipal de La Muela fue en 1.989.

-El valor catastral total es de 99.300 € en 2017. Valor catastral del suelo 47.200 €. Valor catastral de la construcción 52.100 €. (Valor de mercado en 2018: 150.000 €).

Veamos la liquidación del IBI del ejercicio 2018:

El valor catastral en 2018 es el mismo que tenía el bien inmueble en 2017, es decir, 99.300 €.

Consultada la página web del Ayuntamiento de La Muela la vigente Ordenanza fiscal del IBI se aprobó con fecha 3 de noviembre de 2011 y rige desde el 1º de enero de 2012 sin modificación.

No se aplican reducciones a la base imponible (el valor catastral) ya que no es aplicable la reducción de los Arts. 67 y 68 del TRLRHL por haber transcurrido más de 10 años desde la última revisión catastral del municipio.

El tipo de gravamen viene establecido en el Art. 2 de la Ordenanza y es el 0,65% para los bienes de naturaleza urbana.

Base imponible (valor catastral) de 2018: 99.300 €
--

Tipo de gravamen: 0,65%

Cuota Íntegra: 0,65% s/ 99.300 = 645,45 € (que coincide con la cuota líquida a pagar).

La forma de pago viene establecida en el Art. 4: El pago de los recibos de bienes inmuebles urbanos domiciliados y de un importe superior a 50 € se realizará en dos fracciones, sin intereses, dentro del mismo ejercicio.

4.2- MUNICIPIO DE CUARTE DE HUERVA.

Cuarte de Huerva está situado a 6 Km. de Zaragoza capital, con buena comunicación por la autovía de Valencia. El término municipal es de 8,9 Km². Según el INE tenía 1.922 habitantes en 2001, 9.564 en 2011 y 12.862 en 2017. Es un municipio que se pone en toda España como ejemplo de crecimiento desorbitado en muy pocos años: Ha crecido un 669 % en número de habitantes desde el 2001 a la actualidad.

Se han construido bloques de apartamentos en el núcleo del pueblo – normalmente de cuatro alturas-, con superficie inferior a 90 m² que se han vendido a unos 80.000 € en el momento máximo de la burbuja -2007- y en la zona de expansión del pueblo, cercana a la autovía, se han urbanizado calles de nuevo diseño con construcción de chalets individuales y adosados formando urbanizaciones cerradas con jardín y piscina comunitaria. Los chalets se han vendido entre 2002 y 2007 a unos precios de entre 300.000 a 400.000 €, suelen tener una superficie de 250 a 350 m². La crisis de 2008 no ha dejado muchas construcciones a medio hacer pero sí que existe una gran zona de solares urbanizados y preparados para la construcción que no se ha iniciado por la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Según los datos de la Dirección General del Catastro Inmobiliario el término municipal de Cuarte de Huerva tenía en 2017:

Nº de unidades urbanas: 11.482

Valor Catastral: 695.467.037 €

Valor catastral del suelo: 357.447.342 €

Valor catastral de las construcciones: 338.019.695 €

El Ayuntamiento de Cuarte de Huerva está saneado, tiene capacidad inversora y tiene una población de nivel medio-alto. La gran expansión inmobiliaria ha generado grandes recursos en el momento de la edificación –vía licencias de obras e ICIO- y ahora por los nuevos “clientes” del IBI, la nueva población que ha adquirido viviendas en el término municipal.

Hemos elegido como vivienda tipo para la liquidación un chalet adosado de 307 m2 construidos que consta de sótano-bodega, garaje para dos coches, planta de calle y dos alturas. Está situado en la Urbanización “Vía Laminium” en la C/ Numancia que está en la zona de nueva expansión de Cuarte de Huerva, a 1 Km. del centro del pueblo y muy cercana a la carretera de Valencia. Goza de buenos equipamientos, colegio, centros comerciales, etc. Se trata de una edificación de “alto nivel”, la urbanización es cerrada, formada por un cuadrilátero de chalets que rodean a una zona común de césped y piscina. La urbanización se concluyó en 2006. El precio de adquisición en ese año fue de 400.000 €. Los datos que tenemos a efectos de la liquidación del recibo del IBI de 2018, son los siguientes:

El año en que entró en vigor la última valoración colectiva de los bienes inmuebles del término municipal de Cuarte de Huerva fue en 2007.

-El valor catastral total es de 152.205,45 € en 2017. Valor catastral del suelo 65.703,08 €. Valor catastral de la construcción 86.502,37 €. En 2017 se pagó por IBI en dos recibos iguales por importe cada uno de 418,57 € un total de 837,14 € (El valor de mercado del chalet en 2018 es de 350.000 €).

Calcularemos el importe del IBI para el ejercicio 2018:

El municipio de Cuarte de Huerva está enumerado en la Orden HFP/885/2017, de 19 de septiembre, (BOE de 21.09.17), por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2018.

Vemos que el valor de mercado en Cuarte ha ido para abajo: En 2017 los bienes inmuebles de carácter residencial valen menos que en el 2006 año de la adquisición del chalet. Además la ponencia de valores que está aplicando el ayuntamiento se aprobó en el ejercicio 2006 con efectos a partir del 1º de enero de 2007 en plena cresta de la ola del “boom” inmobiliario.

Dicho Art. 1 del R. D-L. 20/2017 establece un coeficiente de actualización del 0,96 (es decir, reductor) para los ejercicios de 2005 a 2010 de entrada en vigor de la ponencia de valores.

Con estos antecedentes ya podemos liquidar el recibo de contribución de 2018:

TABLA 5. Liquidación Cuarte de Huerva

Valor catastral de 2017: 152.205,45 €	Coeficiente reductor: 0,96
Valor catastral de 2018: 152.205,45 € x 0,96 = 146.117,23 €	

Este VC que es la base imponible del IBI, coincide con la base liquidable ya que no existen reducciones, no pudiéndose aplicar la correspondiente a la entrada en vigor de una nueva ponencia de valores al haber transcurrido más de 9 años desde la entrada en vigor de la última ponencia aplicada –en 2007-.

El Art. 12.1 de la Ordenanza fiscal establece el tipo de gravamen del 0,55% aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana:

→ $146.117,23 \times 0,55 \% = 803,64 \text{ €}$ que es la cuota íntegra del impuesto que coincide con la cuota líquida y **la cantidad a pagar** al no existir bonificaciones.

El pago se efectúa en dos fracciones de acuerdo con el Art. 14.6 de la Ordenanza. En concreto, se pagan los dos recibos siguientes:

El 1º de junio de 2018: 401,82 € y el 2 de noviembre de 2018: 401,82 € que suman la cuota líquida que hemos calculado.

4.3- MUNICIPIO DE LA PUEBLA DE ALFINDÉN.

La Puebla de Alfindén está situada a 12 Km. de Zaragoza capital, con buena comunicación por la autovía de Barcelona. El término municipal es de 17,5 Km². Según el INE tenía 1.633 habitantes en 1998 y 6.109 en 2017. Es un municipio que ha multiplicado por tres su población desde que se inició la escalada de precios de la vivienda.

Se han construido bloques de viviendas en el núcleo del pueblo –normalmente de cuatro alturas-, con superficie máxima para V.P.O. es decir, inferior a 90 m² que se han vendido a unos 60.000 € - 80.000 € en el momento máximo de la burbuja -2007- y en la zona de la entrada al pueblo, viniendo desde Zaragoza por la antigua carretera de Barcelona –que atraviesa el pueblo y a la vez es su calle mayor-, se han urbanizado calles de nuevo diseño con construcción de viviendas adosadas de una superficie un poco mayor, de 100 a 120 m² y que se han vendido entre 2002 y 2007 a unos precios de entre 100.000 a 120.000 €. También se han construido algunas urbanizaciones de chalets adosados de una superficie de 200 m² con un precio entre 150.000 y 175.000 €.

Según los datos de la Dirección General del Catastro Inmobiliario el término municipal de La Puebla de Alfindén tenía en 2017:

Nº de unidades urbanas: 5.619

Valor Catastral: 456.815.279 €

Valor catastral del suelo: 208.022.356 €

Valor catastral de las construcciones: 248.792.923 €

El municipio de La Puebla de Alfindén no ha sufrido una gran transformación y tiene una población de nivel medio, predominando la clase trabajadora. El incremento de la población y las nuevas viviendas se han “mimetizado” con el pueblo tradicional sin que su núcleo urbano haya crecido en demasía.

Hemos elegido como vivienda tipo para la liquidación una vivienda unifamiliar de dos plantas de 206 m² construidos que tiene un pequeño jardín, piscina y parking para dos vehículos al descubierto. La superficie total del terreno es de 941 m². Está situado en la C/ Cortes de Aragón que está al sur del término municipal y va en paralelo a carretera de Zaragoza -calle Mayor-, en una zona de nueva construcción de La Puebla de Alfindén, pero plenamente integrada en el núcleo urbano del pueblo. La vivienda

forma parte de una urbanización que se concluyó en 2006. El precio de adquisición en ese año fue de 190.000 €.

Los datos que tenemos a efectos de la liquidación del recibo del IBI de 2018, son los siguientes:

-El año en que entró en vigor la última valoración colectiva de los bienes inmuebles del término municipal de La Puebla de Alfindén fue en 2010. (Ponencia de valores de carácter general aprobada en 2009 con efectos 1º de enero de 2010).

-En el año 2009 –último ejercicio anterior a la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales- el bien inmueble tuvo un valor catastral de 59.776,72 €.

-Se notificó el nuevo valor catastral para 2010 por importe de 93.976,72 €. Valor catastral del suelo 28.328,55 €. Valor catastral de la construcción 65.648,17 €. (El valor de mercado de la vivienda en 2018 es de 175.000 €).

-La Ordenanza fiscal del IBI en el municipio de la Puebla de Alfindén que rige actualmente, se aprobó con ocasión de la última revisión de valores catastrales del citado ejercicio 2009 y entró en vigor a la par que éstos el 1º de enero de 2010. Se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 203 de 4 de septiembre de 2009.

Calcularemos el importe del IBI para el ejercicio 2018:

El valor catastral es en el ejercicio 2018 de 93.976,72 € que será la base imponible del impuesto. Se aplicará la reducción a la base imponible regulada en los Arts. 67 y 68 del TRLHL ya que estamos dentro de los nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, entraron en vigor en 2010, y estamos en el 2018, es decir, el último año con reducción –el noveno-. A dicho año le corresponde aplicar un coeficiente del 0,1 sobre la diferencia de valores catastrales entre el nuevo y el anterior a la nueva valoración. La aplicamos de la siguiente forma:

Valor catastral 93.976,72;

TABLA 6. Datos catastro Puebla de Alfindén

Nuevo V. C. 2010:	93.976,72
Anterior V. C. 2009:	- 59.776,72
INCREMENTO:	34.200,00 X 0,1 = 3.420
93.976,72 – 3.420 = 90.556,72 (B. L. de 2018).	

El Art. 3º de la Ordenanza fija un tipo de gravamen del 0,44% para los bienes inmuebles urbanos:

$$\boxed{90.556,72 \text{ (B. L.)} \times 0,44\% \text{ (TIPO)} = \mathbf{398,45 \text{ € (C. I.) Cuota a pagar.}}$$

El Art. 7º.2 de la Ordenanza que regula las normas de competencia y gestión del impuesto establece un fraccionamiento al 50% del recibo en dos plazos, el primero se paga el 20 de mayo y el segundo el 20 de octubre y es preciso tener el recibo domiciliado.

4.4-MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO.

Villanueva de Gállego está situado a 13 Km. de Zaragoza capital, con buena comunicación por la autovía de Huesca. El término municipal es de 76 Km². Según el INE tenía 2.483 habitantes en 1991, 4.557 en 2010 y 4.656 en 2017. Es un municipio que casi ha duplicado su población desde que se inició la escalada de precios de la vivienda si bien, en comparación con los otros tres municipios seleccionados del ámbito de influencia de Zaragoza capital es el que menos ha crecido.

Según los datos de la Dirección General del Catastro Inmobiliario el término municipal de Villanueva de Gállego tenía en 2017:

Nº de unidades urbanas: 3.948

Valor Catastral: 316.306.811 €

Valor catastral del suelo: 122.518 465 €

Valor catastral de las construcciones: 193.788.346 €

Hemos elegido como vivienda tipo para la liquidación una vivienda unifamiliar de planta de calle más dos alturas con un total de 325 m² construidos que tiene un pequeño patio y una cochera con capacidad para tres vehículos. La superficie total del terreno es de 850 m². Está situado en la C/ Zaragoza que prácticamente atraviesa el término municipal de norte a sur hasta la antigua carretera de Huesca y está plenamente integrada en el núcleo urbano del pueblo. La construcción de la vivienda se inició en el año 1.998 y se terminó en el 2000 y su precio de adquisición en ese año fue 195.000 €.

Los datos que tenemos a efectos de la liquidación del recibo del IBI de 2018, son los siguientes:

-El año en que entró en vigor la última valoración colectiva de los bienes inmuebles del término municipal de Villanueva de Gállego fue en 2001. (Ponencia de valores de carácter general aprobada en 2000 con efectos 1º de enero de 2001).

-Se notificó el valor catastral para 2001 derivado de la nueva ponencia de valores, por importe de 103.546 €. Valor catastral del suelo 48.325 €. Valor catastral de la construcción 55.221 €. Dado que la construcción de la vivienda se había culminado en el año 2000 no tenía la vivienda valor catastral asignado con anterioridad. (El valor de mercado de la vivienda en 2018 es de 245.000 €).

-La Ordenanza fiscal del IBI en el municipio de Villanueva de Gállego que rige actualmente, se aprobó por el pleno del Ayuntamiento con fecha 3 de noviembre de 2011 y se está aplicando desde 1º de enero de 2012 con las modificaciones posteriores siguientes: Con efectos 1º de enero de 2017 se modificó el Art. 2 que regula los tipos de gravamen y con efectos 1º de enero de 2014 se aprobó un nuevo Art. 4 que fraccionó el pago en dos recibos.

Vamos a calcular el importe del IBI para el ejercicio 2018:

Villanueva de Gállego es un municipio al que resultará de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014 y la aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015.

En el año 2010 se fijó un coeficiente de actualización del 1,01, en el 2011 del 1 –que equivale a no actualizar-, para 2012 y 2013 no se efectuó ninguna previsión de coeficientes de actualización lo que implicaba que en 2013 se aplicaron los mismos valores catastrales del ejercicio 2010, salvo que existiera alguna actualización posterior de carácter singular.

Como el valor catastral del que partimos es el fijado en 2001 de 103.546 €, tendremos que tener en cuenta las actualizaciones por los coeficientes que hemos señalado hasta el 2013 y el nuevo sistema potestativo desde el 2014 ya que Villanueva de Gállego se acogió al mismo, como hemos visto, para los ejercicios 2014 y 2015.

TABLA 7. Actualizaciones coeficientes

<u>AÑO</u>	<u>VALOR BASE</u>	<u>COEF. ACT.</u>	<u>V. CATASTRAL</u>
2001			103.546
2002	103.546	1,02	105.616,92
2003	105.616,92	1,02	107.729,26
2004	107.729,26	1,02	109.883,84
2005	109.883,84	1,02	112.081,52
2006	112.081,52	1,02	114.323,15
2007	114.323,15	1,02	116.609,61
2008	116.609,61	1,02	118.941,81
2009	118.941,81	1,02	121.320,64
2010	121.320,64	1,01	122.533,85
2011	122.533,85	1	122.533,85
2012	122.533,85	-	122.533,85
2013	122.533,85	-	122.533,85
2014	122.533,85	1,10	134.787,23
2015	134.787,23	1,10	148.265,96
2016	148.265,96	-	148.265,96
2017	148.265,96	-	148.265,96
2018	148.265,96	-	148.265,96

Valor catastral de 2018: 148.265,96 € que es la base imponible del IBI y coincide con la base liquidable ya que no hay reducciones.

El Art. 2 de la Ordenanza fiscal del IBI del ayuntamiento de Villanueva de Gállego fija en el 0,65 % el tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana (Aplicable desde el año 2017).

$148.265,96 \times 0,65 \% = \mathbf{963,73 \text{ € cuota a pagar}}$ en dos fracciones.
--

5. –EL IBI COMO INSTRUMENTO DE COMPETENCIA FISCAL

5.1- RESUMEN Y REPASO DEL PUNTO NUMERO 4

Una vez efectuadas las liquidaciones de los recibos del IBI por el ejercicio 2018 en Zaragoza capital y en las cuatro localidades cercanas, dentro de su núcleo de influencia, podemos señalar algunas consideraciones:

1. La gran dispersión en la actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles radicados en dichas localidades:

El año en que entraron en vigor las últimas ponencias de valores vigentes en la actualidad son:

LA MUELA:	1989
VILLANUEVA DE GÁLLEGO:	2001
CUARTE DE HUERVA:	2007
LA PUEBLA DE ALFINDÉN:	2010
ZARAGOZA:	2013

Podemos observar que no se respeta el plazo de 10 años establecido por el TRLHL para realizar las nuevas ponencias de valores. Es importante la fijación correcta de valores catastrales –al alza o a la baja- respetando el porcentaje que deben representar los valores catastrales (el 50 % aproximadamente), en relación con el valor de mercado de los bienes inmuebles.

Debemos efectuar alguna consideración a este tema tan importante. Hay que tener en cuenta que sobre el valor catastral de los bienes inmuebles giran multitud de implicaciones fiscales no solo en el propio IBI sino en relación con el sistema impositivo estatal:

- Es la base sobre la que se imputa renta en el IRPF en relación a viviendas a disposición de sus titulares que no sean vivienda habitual ni estén arrendadas.
- En el IP es una de las bases de valoración de bienes inmuebles.

La no aprobación de nuevas ponencias de valores en el prudente plazo de cada 10 años como establece el TRLHL hace que el valor catastral no se adapte al valor real de los bienes inmuebles que marca el mercado inmobiliario. Es cierto que en los años

que llevamos transcurridos del siglo XXI ha ocurrido un fenómeno de bajada de precios de los bienes inmuebles. Con la reciente crisis, el valor catastral de las viviendas ha disminuido notarialmente.

Esta bajada del valor catastral ha sido reflejada en los datos del último informe de estabilidad financiera del banco de España, los precios de la vivienda se sitúan un 33% por debajo de los precios máximos que se alcanzaron en el año previo al comienzo de la crisis (2007), y la subida del precio medio de la vivienda desde los mínimos registrados en 2014 se sitúa en un 21 %.

2. Los tipos de gravamen son también bastante dispares:

TABLA 8. Tipos de gravamen en municipios

LA MUELA:	0,65 %
VILLANUEVA DE GÁLLEGO:	0,65 %
CUARTE DE HUERVA:	0,55 %
ZARAGOZA:	0,4533 %
LA PUEBLA DE ALFINDÉN:	0,44 %

Recordemos que, en relación con los tipos de gravamen, ya hemos señalado que el Art. 72.1 del TRLHL establece que los ayuntamientos, en su Ordenanza fiscal del IBI, podrán fijar un tipo de gravamen del impuesto que no podrá ser inferior al 0,4%, ni superior al 1,1%, en los supuestos de bienes inmuebles urbanos.

La fijación de los tipos impositivos es discrecional de los ayuntamientos dentro de dicho margen, y en su fijación juegan las necesidades recaudatorias de los respectivos municipios y las típicas negociaciones políticas de las corporaciones respectivas. Los tipos se fijarán en la correspondiente Ordenanza fiscal del IBI y podrán ser modificados cada año.

3. Es complicado comparar propiedades inmobiliarias. Hay muchas variables a considerar:

- Gustos personales: Piso o chalet. Ciudad o pueblo. Vivienda o inversión.
- Antigüedad de la construcción.
- Precio. (Que puede liquidar a los “gustos” personales y hacer bajarnos a la triste realidad).

4. Las cuotas de los recibos obtenidas han sido:

TABLA 9. Cuotas recibos municipios

VILLANUEVA DE GÁLLEGO:	963,73
CUARTE DE HUERVA:	803,64
ZARAGOZA:	725,32
LA MUELA:	645,45
LA PUEBLA DE ALFINDÉN:	398,45

5. Comparativa de valores catastrales, precios de mercado y % VC/ precio:

TABLA 10. Comparativa valores municipios

ZARAGOZA	190.807,43	500.000	38,16%
CUARTE DE H.	146.117,23	350.000	41,74%
VILLANUEVA G.	148.265,96	245.000	60,51%
LA MUELA	99.300,00	150.000	66,20%
LA PUEBLA DE A.	93.976,72	175.000	53,70%

6. Comparativa del nº de unidades urbanas y de total de valores catastrales:

TABLA 11. Comparativa unidades urbanas / valores municipios

ZARAGOZA	506.007	42.957.345.000
CUARTE DE H.	11.482	695.467.000
LA MUELA	7.178	469.742.000
LA PUEBLA DE A.	5.619	456.815.000
VILLANUEVA G.	3.948	316.306.000

Hasta ahora hemos estado tratando el tema de los bienes inmuebles residenciales, pero en el tema que nos ocupa –y en especial si queremos tratar el asunto de la utilización del IBI como elemento de diferenciación fiscal entre términos municipales-, vamos a introducir la variante de tratar la situación de otro tipo de bienes inmuebles: los bienes inmuebles de carácter empresarial, ya sean bienes inmuebles dedicados a la industria o al comercio.

5.2- POLIGONOS INDUSTRIALES

Para el análisis y con el objetivo de simplificar este trabajo, vamos a elegir exclusivamente dos bienes inmuebles situados cada uno en un municipio distinto de los cinco que son objeto de estudio teniendo presente la auténtica realidad existente en el ámbito territorial que nos ocupa y que no es otra que una gran ciudad –Zaragoza- rodeada de pueblos tradicionalmente pequeños, pero que se aprovechan de la pujanza de la capital de Aragón para crecer como “pueblos dormitorio” u ofreciendo terrenos para que se instalen empresas en sus “polígonos industriales”.

Los polígonos industriales de estas localidades serían:

En Zaragoza los polígonos de Cogullada, Molino del Pilar (Avda. Alcalde Caballero) Malpica (carretera de Barcelona), la Unión (carretera de Castellón), Ruiseñores, Las Ventas (carretera de Logroño), Insider (La Cartuja Baja), Ciudad del Transporte (San Juan de Mozarrifar), etc.

En Cuarte de Huerva, El Polígono Val de Consejo.

En la Muela, el Polígono Centrovía

En Villanueva de Gállego, el Polígono San Miguel.

Los bienes inmuebles elegidos para el estudio están, uno en el polígono Centrovía de La Muela (autovía de Madrid) y el otro en el polígono San Miguel de Villanueva de Gállego (autovía de Huesca).

1º.- El Polígono Centrovía del municipio de la Muela es un polígono industrial que comenzó a urbanizarse en su primera fase a finales de los años 90, instalándose las primeras empresas en los primeros años del 2000. El bien inmueble que nos ocupa está situado en la calle La Habana de dicho Polígono y tiene una superficie total de 61.000 m² con naves edificadas que ocupan 33.000 m² y que se acabaron de construir en 2003 allí tiene su sede una empresa industrial del sector del metal. El valor catastral del bien inmueble en 2017 es de 6.559.000 €, siendo el valor catastral del suelo de 2.182.000 € y el de la construcción de 4.377.000 €.

Veamos la liquidación del IBI del ejercicio 2018, para ello recordaremos alguno de los detalles que, para este municipio ya hemos comentado:

El valor catastral en 2018 es el mismo que tenía el bien inmueble en 2017, es decir, 6.559.000 €, ya que el municipio de La Muela no está enumerado en la nueva orden del 19 de Septiembre del BOE la cual establece la relación de municipios a los que se le aplicarán los nuevos coeficientes de actualización de los valores catastrales.

Ya hemos visto que, para el Ayuntamiento de La Muela, la vigente Ordenanza fiscal del IBI se aprobó con fecha 3 de noviembre de 2011 y rige desde el 1º de enero de 2012 sin modificación.

No se aplican reducciones a la base imponible (el valor catastral) ya que no es aplicable la reducción de los Arts. 67 y 68 del TRLRHL por haber transcurrido más de 10 años desde la última revisión catastral del municipio (1989).

Tampoco hay bonificaciones que aplicar.

El tipo de gravamen viene establecido en el Art. 2 de la Ordenanza y es el 0,65% para los bienes de naturaleza urbana.

-Base imponible (valor catastral) de 2018: 6.559.000 €

-Tipo de gravamen: 0,65%

-Cuota Íntegra: $0,65\% \text{ s/ } 6.559.000 = 42.633,50 \text{ €}$ (que coincide con la cuota líquida a pagar).

Como vemos, aquí ya estamos hablando de una importante cuantía del recibo del IBI. Debemos recordar que el importe de los tributos locales es deducible como gasto a la hora de determinar la base imponible del impuesto sobre Sociedades. Por tanto la empresa tendrá en cuenta los importes que haya contabilizado como gastos por el pago de recibos por tributos locales, ahorrándose un 25% de dichos importes a la hora de determinar la cuota del impuesto sobre Sociedades –suponiendo un tipo de gravamen en dicho impuesto de dicho 25%-.

Si la actividad empresarial se desarrollara por una persona física, también sería deducible como gasto dicho importe, a la hora de determinar en el régimen de estimación directa el rendimiento empresarial en el IRPF.

2º.- El polígono San Miguel del término municipal de Villanueva de Gállego es un polígono industrial más antiguo que el polígono Centrovía, su desarrollo data de los años 70-80 del siglo pasado y mucho más pequeño, se extiende linealmente a lo largo de la antigua carretera de Huesca –hoy autovía- en dirección a Zaragoza.

En este polígono de San Miguel, en la calle Alberto Einstein, tiene instalaciones una empresa del sector de la distribución que ocupa dos terrenos con naves edificadas en ambos y con dos recibos distintos del IBI por cada terreno y nave. La superficie total de los terrenos es de 53.000 m² y la de las naves de 20.500 m².

Los datos de los recibos son los siguientes:

PRIMER RECIBO: Superficie del suelo 23.000 m². Superficie de la construcción: 10.000 m². Valor catastral en 2017 2.983.000 €. Valor catastral del suelo: 922.000 €. Valor catastral de la construcción: 2.061.000 €. Antigüedad de la construcción 1.998.

SEGUNDO RECIBO: Superficie del suelo: 30.000 m². Superficie de la construcción 10.500 m². Valor catastral en 2017 2.886.000 €. Valor catastral del suelo: 1.221.000 €. Valor catastral de la construcción: 1.665.000 €. Antigüedad de la construcción 2003.

Como ya hemos visto, en el municipio de Villanueva de Gállego el valor catastral para el ejercicio 2018 coincide con el de 2017 y el tipo de gravamen fijado es del 0,65%. Así la liquidación de los dos recibos será:

PRIMER RECIBO:

Base imponible coincide con el valor catastral: 2.983.000 €

Cuota impositiva: $2.983.000 \times 0,65\% = 19.389,50 \text{ €}$

SEGUNDO RECIBO:

Base imponible coincide con el valor catastral: 2.886.000 €

Cuota impositiva: $2.886.000 \times 0,65\% = 18.759 \text{ €}$

Suma de cuotas: 38.148,50 €

Si comparamos los recibos de contribución de estas dos empresas vemos que son similares:

-La Muela y Villanueva de Gállego aplican el mismo tipo impositivo del IBI en 2018 –el 0,65%–.

-La diferencia está en el importe de los valores catastrales que es mayor en la empresa situada en el polígono Centrovía de La Muela 6.559.000 € frente a los 5.869.000 € de la situada en el Polígono San Miguel de Villanueva, pero también esta diferencia de valores catastrales viene justificada porque la superficie de los terrenos de la primera es superior a la de la segunda: 61.000 m² de superficie con naves construidas por 33.000 m² frente a 53.000 m² y 20.500 m² de la segunda.

La diferencia de valores catastrales de las dos es de 690.000 €. Aplicando a este importe el tipo del 0,65 % da 4.485 € y la diferencia del importe de los recibos que pagan es:

$$42.633,50 - 38.148,50 = 4.485 \text{ (no existe competencia)}$$

Es decir, a efectos de implantación de una empresa en un polígono industrial u otro el recibo del IBI va a ser igual en el caso de los dos polígonos elegidos. No hay competencia fiscal entre los polígonos industriales de La Muela y Villanueva de Gállego en relación con el IBI. Si quisieran diferenciarse, uno de los dos municipios tendría que bajar el tipo de gravamen.

Ahora vamos a introducir la siguiente cuestión: ¿Qué recibos pagarían por IBI estas dos empresas para el caso de que en vez de estar situadas en el Polígono Centrovía de La Muela y el Polígono San Miguel de Villanueva de Gállego, estuvieran situadas en algún polígono industrial del término municipal de Zaragoza?

Hemos localizado dos empresas de tamaños similares, una situada en el Polígono industrial de Cogullada y otra en el Polígono industrial de Malpica:

1ª.- La empresa situada en el Polígono de Cogullada calle Jaime Ferrán, también del sector industrial como la situada en el Polígono Centrovía de La Muela ocupa un terreno de 59.000 m² con construcciones de 25.000 m² y tiene asignados los siguientes valores catastrales en el ejercicio 2018: Valor catastral total: 8.967.000 €, valor catastral del suelo 5.250.000 €, valor catastral de la construcción 3.717.000 €. El valor catastral total en el ejercicio 2012 –anterior ejercicio a la entrada en vigor en 2013 de los nuevos valores catastrales derivados de la ponencia de valores de 2012- era de 7.235.000 €.

2ª.- La empresa situada en el Polígono industrial de Malpica calle D se dedica al sector comercial como la situada en el Polígono San Miguel de Villanueva de Gállego, ocupa un terreno de 50.000 m², con construcciones de 18.000 m² y tiene asignados los siguientes valores catastrales en el ejercicio 2018: Valor catastral total 7.430.000 €, valor catastral del suelo 3.205.000 €, valor catastral de la construcción 4.225.000 €. El valor catastral total en el ejercicio 2012 –anterior ejercicio a la entrada en vigor en 2013 de los nuevos valores catastrales derivados de la ponencia de valores de 2012- era de 6.030.000 €.

Ambas empresas forman parte del grupo del 10% de las empresas que son propietarias de inmuebles que por cada uso tienen mayor valor catastral.

Recordemos que el Art. 12.3 de la Ordenanza del IBI de Zaragoza establece tipos de gravamen diferenciados para los bienes inmuebles de naturaleza urbana,

excluidos los de uso residencial, atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones, que superen el valor catastral que para cada uno de los usos se establecen:

<u>Tipo</u>	<u>Umbral de valor catastral</u>	<u>Tipo de gravamen</u>
I: Industrial	1.000.000	0,7498%
C: Comercial	1.000.000	0,9941%

Los datos por usos del ejercicio 2018 en relación con los usos Industriales y Comercial que ahora nos ocupan, son los siguientes:

<u>Uso</u>	<u>Total inmuebles</u>	<u>10%</u>	<u>Umbral</u>	<u>Tipo</u>
I: Industrial	4.669	466	1.000.000	0,7498%
C: Comercial	28.202	2.820	1.000.000	0,9941%

Las dos empresas reciben comunicación de la Agencia Tributaria Municipal de Zaragoza de que están incluidas entre el grupo de las 466 y 2.820 empresas respectivamente, del sector industrial y comercial a las que corresponde aplicar los tipos diferenciales señalados ya que sus valores catastrales respectivos superan el 1.000.000 € y además sus valores catastrales del ejercicio 2018 de 8.967.000 € y de 7.430.000 € están dentro de los mayores importes que representan dichos grupos.

Veamos la liquidación de los recibos de IBI del ejercicio 2018:

1º.- Empresa industrial situada en el Polígono de Cogullada:

TABLA 12. Valor catastral Polígono de Cogullada

Nuevo valor catastral de 2013:	8.967.000
- V. C. Anterior (de 2012):	<u>7.235.000</u>
Diferencia:	1.732.000 x 0,4 = 692.800
8.967.000 - 692.800 = 8.274.200 (B. Liquidable de 2018)	
8.274.200 B. L. x 0,74 98% (tipo gravamen) = 62.039,95 € (Cuota líquida a pagar).	

Si la empresa no hubiera estado dentro del grupo de empresas industriales a las que afecta el tipo diferenciado la cuota hubiera sido:

8.274.200 x 0,4533% = 37.506,95 € (Cuota líquida a pagar).

Recordemos que a la empresa situada en el Polígono Centrovía de La Muela le había resultado una cuota por el ejercicio 2018 de **42.633,50 €**, es decir, un poco más alta de la cuota de la empresa en el Polígono de Cogullada aplicando el tipo normal del municipio de Zaragoza, pero bastante más baja que la que sale aplicando el tipo diferenciado.

2º.- Empresa comercial situada en el Polígono de Malpica:

TABLA 13. Valor catastral Polígono de Malpica

Nuevo valor catastral de 2013:	7.430.000
- V. C. Anterior (de 2012):	<u>6.030.000</u>
Diferencia:	1.400.000 x 0,4 = 560.000

$7.430.000 - 560.000 = 6.870.000$ (B. Liquidable de 2018)

$6.870.000 \text{ B. L.} \times 0,9941\% \text{ (tipo gravamen)} = \mathbf{68.294,67 \text{ € (Cuota líquida a pagar).}$
--

Si la empresa no hubiera estado dentro del grupo de empresas industriales a las que afecta el tipo diferenciado la cuota hubiera sido:

$6.870.000 \times 0,4533\% = \mathbf{31.141,71 \text{ € (Cuota líquida a pagar).}$
--

Recordemos que a la empresa situada en el Polígono San Miguel de Villanueva de Gállego le había resultado una cuota por el ejercicio 2018 de **38.148,50 €**, es decir, un poco más alta de la cuota de la empresa en el Polígono de Malpica aplicando el tipo normal del municipio de Zaragoza, pero bastante más baja que la que sale aplicando el tipo diferenciado.

La conclusión de la comparativa entre situar una gran empresa en un polígono industrial del término municipal de Zaragoza o situarla en un polígono de los municipios cercanos a su zona de influencia es que en Zaragoza al establecer la Ordenanza fiscal tipos diferenciados superiores para una parte de las grandes empresas en función de usos, puede incidir en que al situarla en Zaragoza se le puedan aplicar estos tipos diferenciados que suponen el que el recibo del IBI pueda ser superior al 50% para la situada en la capital.

6.- CONCLUSIONES.

El IBI es el único impuesto cuya recaudación nunca ha descendido entre todas las figuras del sistema tributario de España. En 1990 aportaba unos 1.500 millones de € a las arcas de las Haciendas locales. En 2016 la recaudación se había multiplicado por ocho hasta los 12.700 millones de €. El año 2017 su recaudación ha vuelto a crecer y, por supuesto, es la principal fuente de financiación de los municipios, su impuesto más importante.

Como hemos podido comprobar en las liquidaciones del IBI que hemos practicado por bienes inmuebles situados en distintos municipios -pero de características equiparables-, la autonomía en la fijación de tipos impositivos y de otros elementos de la configuración del impuesto –dentro de los amplios parámetros establecidos por la ley estatal-, ha hecho que la presión fiscal sea distinta según esté situado un inmueble en uno u otro municipio.

Para concluir estas consideraciones sobre las líneas a seguir por el legislador en una futura reforma del sistema impositivo de las Haciendas locales y en concreto en el IBI y a la vista de los ejemplos de las liquidaciones que hemos realizado en este trabajo podemos hacer las siguientes consideraciones.

Hemos visto las siguientes variaciones del recibo del IBI en 2018 para bienes inmuebles de carácter residencial y de similares características, en los distintos municipios analizados del siguiente tenor:

<u>MUNICIPIOS</u>	<u>CUOTA IBI</u>	<u>TIPOS DE IBI</u>
VILLANUEVA DE GÁLLEGO:	963,73	0,65%
CUARTE DE HUERVA:	803,64	0,55%
ZARAGOZA:	725,32	0,45333%
LA MUELA:	645,45	0,65%
LA PUEBLA DE ALFINDÉN:	398,45	0.44%

- En relación con bienes inmuebles afectos a actividades empresariales y los solares listos para construir las cuotas obtenidas han sido:

<u>MUNICIPIOS</u>	<u>POLÍGONO</u>	<u>CUOTA IBI</u>	<u>CUOTA IBI DIFERENCIADA</u>	<u>CUOTA IBI SOLARES</u>
VILLANUEVA:	San Miguel	38.148,50	-	17.494,10
ZARAGOZA:	Cogullada	37.506,95	62.039,55	5.960,90
	Malpica	31.141,71	68.294,67	3.016,00
LA MUELA:	Centrovía	42.633,50	-	-
CUARTE DE H.:	-	-	-	1.275,55

Podemos observar que el IBI afecta de manera totalmente diferente en los distintos municipios dependiendo de las situaciones autonómicas de cada uno de ellos.

En relación con los bienes inmuebles de carácter residencial vemos que los recibos del IBI van de 398,45 € del situado en La Puebla de Alfindén a 963,73 € en Cuarte de Huerva, pero con una característica común, el IBI para la vivienda empieza a ser una pesada carga para las economías familiares.

Como hemos señalado al comentar la naturaleza del IBI, se trata de un impuesto de carácter real, es decir, no tiene en cuenta las circunstancias personales del contribuyente que tiene que hacer frente al pago del impuesto.

En relación con los bienes inmuebles afectos a actividades económicas hemos visto en los casos que hemos liquidado una dispersión del recibo del IBI que va de 42.633, 50 € del terreno situado en el polígono Centrovía de La Muela a los 31.141,71 € del situado en el polígono de Malpica (Zaragoza). Si bien en este tipo de inmuebles afectos a actividades empresariales el elemento diferencial a considerar es la posibilidad de establecer tipos impositivos diferenciados en función de los sectores de actividad a los que están afectos tal como establece la Ordenanza fiscal del IBI del ayuntamiento de Zaragoza.

En este tipo de bienes inmuebles la futura reforma de la imposición local debe ir en la dirección de potenciar la existencia de tipos diferenciados –ampliando la actual limitación de posibilidad de fijación exclusivamente para el 10% de los bienes que tengan mayor valor catastral en el municipio y en cada tipo de bien afecto a las distintas actividades económicas que marca la Ordenanza-.

En conclusión y bajo mi punto de vista, debería de hacerse una reforma fiscal de este impuesto de manera que afectase de forma más similar a los distintos municipios teniendo también en cuenta la situación de poder económico de cada uno de ellos, al igual que las distintas características y valores del suelo y de los inmuebles que se localicen, así como el nivel de riqueza que puedan generar.

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Ayuntamiento de Zaragoza (2014-2015) Ordenanza Fiscal nº2 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ayuntamiento de Cuarte de Huerva (2018). Ordenanza Fiscal nº9 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ayuntamiento de La Muela (2018):, Ordenanza Fiscal nº5 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ayuntamiento de Zaragoza (2016): Ordenanza Fiscal nº2 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ayuntamiento de - Zaragoza (2017): Ordenanza Fiscal nº2 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Ayuntamiento de Zaragoza (2018): Ordenanza Fiscal nº2 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

BOPZ EXCMO. Ayuntamiento de Zaragoza (Área de economía y cultura).(2018) Ordenanza fiscal nº2- Ordenanza fiscal del Impuesto sobre bienes inmuebles- Sección Quinta Num. 1185

Ayuntamiento de La Puebla de Alfinden (2018) / Ordenanza fiscal nº2 reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Boletín Oficial del Estado (28 Septiembre 2015) /Disposiciones Generales

Boletín Oficial del Estado (3 Diciembre 2016) (1 Octubre 2016) /Disposiciones Generales

Boletín Oficial del Estado (30 Diciembre 2017) (21 Septiembre 2017) /Disposiciones
Generales

Heraldo de Aragón (6 Octubre 2018) “ZEC logra el voto del PSOE y C’s para bajar el
IBI, pero no se lo subirá a las empresas”

Cincodias.com (1 Octubre 2018) “Madrid abre su campaña. Soria, Lleida y Girona son
las únicas capitales que suben el IBI este año”

El País (6 Diciembre 2018) “Los impuestos a la vivienda en España figuran entre los
más altos de la OCDE”

BANKINTER (recibos Banca Personal) (recibo privado)