CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE LOS HECHOS IMPONIBLES DEVENGADOS EN EL AÑO 2007

Sevilla, septiembre de 2006

MEMORIA

ÍNDICE

1.- Antecedentes 1.-
2.- Objeto 2.-
3.- Coeficiente de referencia al mercado (RM) 3.-
4.- Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) 4.-
5.- Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) 7.-
6.- Diferencia entre la evolución del valor catastral (CAVC) y la del mercado inmobiliario (CVMI) 9.-
7.- Cálculo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) 11.-
8.- Comparación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) obtenidos con los aplicados en el año 2006 ..... 12.-
9.- Propuesta de coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) para el año 2007 y de los criterios de aplicación 14.-

Gráficos

Gráfico nº1: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía en el período 1987-2006 (base 100: año 1987).

Gráfico nº2: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1998-2006, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1998 (base 100: año 1998).

Gráfico nº3: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1994-2006 (base 100: año 1994).

Gráfico nº4: Variación anual del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1987-2006.

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS, DE LOS HECHOS IMPONIBLES DEVENGADOS EN EL AÑO 2007, A EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

1.- ANTECEDENTES.

La Ley 10/2002, de 21 de diciembre, por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras, en su artículo 23 establece que:

"1. Para efectuar comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Consejería de Economía y Hacienda podrá utilizar, indistintamente, cualquiera de los medios previstos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria, conforme a lo dispuesto en los siguientes apartados.

2. Cuando se utilice el medio referido en el artículo 52.1.a) de la Ley General Tributaria, el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana cuyo valor catastral haya sido fijado en 1994 o años sucesivos, siempre que estén destinados a vivienda o constituyan elementos anejos a la misma, se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal. A tal efecto, el valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se dividirá por el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor."

El valor real así estimado se obtiene:

VR = ValCatAct / RM

Siendo:

VR: valor real del bien inmueble.

ValCatAct: valor catastral actualizado.

RM: coeficiente de referencia al mercado.

La ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, en su artículo 7, modifica el artículo 23 de la Ley 10/2002 citado, estableciendo que:

"*Cuando se utilice el medio referido en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria, el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal. A tal efecto, al valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un*

coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores.

La Consejería de Economía y Hacienda publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención".

El valor real así estimado se obtiene:

VR = ValCatAct x CMVC

Siendo:

VR: valor real del bien inmueble.

ValCatAct: valor catastral actualizado.

CMVC: coeficiente multiplicador del valor catastral.

El coeficiente multiplicador definido en el artículo 7 de la Ley 3/2004, ya no es el inverso del coeficiente de referencia al mercado, sino que depende de la evolución del valor catastral, del coeficiente de referencia al mercado y de la evolución del mercado inmobiliario.

La Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, da cumplimiento a lo establecido por la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, en su artículo 7.

Esta Orden publica los coeficientes aplicables para los hechos imponibles devengados en el año 2006 y la metodología seguida para el cálculo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral.

2.- OBJETO.

El presente trabajo tiene como objeto el cálculo de los coeficientes multiplicadores aplicables al valor catastral (CMVC) en cada municipio para estimar el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana de los hechos imponibles que se devenguen en el año 2007.

El coeficiente multiplicador aplicable al valor catastral actualizado al año de devengo del hecho imponible (CMVC), según la metodología publicada por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005 en su anexo I, se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI)

desde el año de aprobación de las ponencias hasta el año 2006, y el resultado de multiplicar el coeficiente de referencia al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2007.

El coeficiente multiplicador así definido se obtiene:

CMVC = CVMI / (RM x CAVC)

Siendo:

CMVC: coeficiente multiplicador del valor catastral.

RM: coeficiente de referencia al mercado.

CAVC: coeficiente de actualización del valor catastral entre el año de aplicación de la última revisión catastral y el año 2007.

CVMI: coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2006.

3.- COEFICIENTE DE REFERENCIA AL MERCADO (RM)

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su artículo 23, punto 2, que dispone "*El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase*".

El coeficiente de referencia al mercado o relación entre el valor catastral y el valor de mercado (valor real) está establecida por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998 (BOE de 20 de octubre de 1998), sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, al disponer que la referencia al mercado se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto, se aplicará un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 al valor individualizado resultante de la ponencia de valores.

La aplicación del coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 requerirá que la ponencia de valores afecte a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que haya sido aprobada con posterioridad al 27 de enero de 1993.

Para los municipios con ponencias de valores totales aprobadas con posterioridad al 27 de enero de 1993 (municipios con revisiones catastrales que han surtido efectos en el año 1994 y siguientes), el coeficiente de referencia al mercado (RM) es 0,5.

El resto de municipios cuyas ponencias se han aprobado con anterioridad al 27 de enero de 1993 (municipios con revisiones catastrales que han surtido efectos antes de 1994), no tienen fijado un coeficiente (RM) de referencia al mercado. Para estos municipios, según lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de junio de 1983, de normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de valores catastrales de bienes de naturaleza urbana, se puede deducir que la relación entre el valor catastral y el valor de mercado es de 0,71, relación que se ha aplicado a todas las revisiones catastrales vigentes que han sido efectivas con anterioridad a 1994. Para estos municipios se considera un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0,71.

Por tanto los valores del coeficiente RM adoptados serán los siguientes:

- Municipios con revisiones catastrales que han surtido efecto en el año 1994 y siguientes, 0,5.
- Municipios con revisiones catastrales que han surtido efecto antes del año 1994 (el resto), 0,71.

4.- COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL (CAVC).

El valor catastral de los bienes inmuebles se modifica anualmente por la aplicación de un coeficiente de actualización fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, de acuerdo con lo establecido en varios preceptos legales, en concreto:

El **Real Decreto-Ley 5/1997**, de 14 de abril, de impuesto sobre bienes inmuebles, modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28-12-1988, reguladora de las Haciendas Locales, y establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que dispone:

"*Las Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes.*"

"*Los valores catastrales de los bienes inmuebles situados en municipios en los que, con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/1997, de 9 abril, se aprueben Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los bienes inmuebles de naturaleza urbana no serán actualizados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado mediante la aplicación de coeficientes, desde el año en que empiece a aplicarse la reducción a los inmuebles del municipio.*"

La **Ley 48/2002**, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario y, posteriormente, el **Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que la deroga, disponen, en sus artículos 14 y 32, respectivamente:

"*1. Las Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada clase de inmuebles.*

2. Asimismo, las Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán fijar coeficientes de actualización por grupos de municipios, que se determinarán en función de su dinámica inmobiliaria, de acuerdo con la clasificación de los mismos que se establezca reglamentariamente. Estos coeficientes se aplicarán sobre los valores catastrales actualizados conforme al apartado 1 de este artículo."

Por tanto, podemos distinguir tres grupos de municipios según el sistema de actualización de su valor catastral:

- Municipios con ponencias aprobadas antes del 12 de abril de 1997 (cuyos valores catastrales revisados entraron en vigor antes de 1998), que se actualizan anualmente según coeficientes recogidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
- Municipios con ponencias aprobadas entre el 12 de abril de 1997 y el 1 de enero de 2003 (cuyos valores catastrales revisados entraron en vigor entre 1998 y 2003, ambos inclusive), que se mantienen constantes durante un período de 10 años.
- Municipios con ponencias aprobadas a partir del 1 de enero de 2003 (cuyos valores catastrales revisados entran en vigor en el año 2004 y siguientes), que se actualizan anualmente según coeficientes recogidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, pudiendo ser diferentes según tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) entre el año de aplicación de la revisión catastral y el año 2007, se obtiene multiplicando los coeficientes de actualización anuales del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre esos dos años.

Los coeficientes de actualización anual del valor catastral contemplados en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado se recogen en la siguiente tabla:

De	A	Coeficiente
1985	1986	1,050
1986	1987	1,050
1987	1988	1,030
1988	1989	1,030
1989	1990	1,050
1990	1991	1,050
1991	1992	1,050
1992	1993	1,050

1993	1994	1,035
1994	1995	1,035
1995	1996	1,035
1996	1997	1,026
1997	1998	1,021
1998	1999	1,018
1999	2000	1,020
2000	2001	1,020
2001	2002	1,020
2002	2003	1,020
2003	2004	1,020
2004	2005	1,020
2005	2006	1,020
2006	2007	1,020

Los coeficientes de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2007, se recogen en la siguiente tabla:

Año de la revisión catastral	Coeficiente de actualización
1985	1,9695
1986	1,8757
1987	1,7864
1988	1,7344
1989	1,6838
1990	1,6037
1991	1,5273
1992	1,4546
1993	1,3853
1994	1,3385
1995	1,2932
1996	1,2495
1997	1,2178
1998	1,0000
1999	1,0000
2000	1,0000
2001	1,0000
2002	1,0000
2003	1,0000
2004	1,0612
2005	1,0404
2006	1,0200

5.- COEFICIENTE DE VARIACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO (CVMI).

La evolución del mercado inmobiliario se obtiene de las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento sobre el "INDICE DE PRECIOS DEL M² DE LAS VIVIENDAS", que elaboran con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias y tiene como finalidad principal conocer la evolución del precio de la vivienda a lo largo del tiempo, y de las estadísticas realizadas por el Ministerio de la Vivienda sobre "TRANSACCIONES INMOBILIARIAS", que elaboran con datos obtenidos de las compraventas de viviendas formalizadas en escritura pública y tiene como finalidad cuantificar el número de viviendas transmitidas.

Dado el número de datos utilizados y su distribución geográfica son, sin duda, los principales indicadores de la evolución del mercado inmobiliario de bienes inmuebles urbanos. La serie histórica que se utiliza para la realización de este trabajo abarca desde el primer trimestre de 1987 hasta el segundo trimestre de 2006.

El objetivo básico de las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento es conocer la evolución en el tiempo de la magnitud "precio medio del m² construido de las viviendas", y considera que la información derivada de la actividad tasadora de las Sociedades de Tasación es la que permite la aproximación estadística más adecuada, tanto por razones de coste como de calidad.

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias tiene como principal objetivo cuantificar el número total de viviendas que han sido objeto de venta en el mercado inmobiliario en España, así como de su valor medio de compraventa y la evolución de estas variables en el tiempo, y utiliza la información de la base de datos de las transmisiones inmobiliarias realizadas ante Notario y gestionada por el Consejo General del Notariado, que permitirá disponer de información para un mejor conocimiento del mercado inmobiliario.

El ámbito geográfico, en ambas fuentes estadísticas, es el territorio nacional, excepto las ciudades de Ceuta y Melilla.

Para obtener los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (CVMI) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2006, se ha realizado lo siguiente:

- Se parte del documento "CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS", elaborado por la Dirección General de Tributos e Inspección Tributaria en junio de 2005, que sirvió de base para la publicación, por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20/12/2005, de los coeficientes multiplicadores aplicables en el año 2006.

De este documento se extraen los valores del CVMI entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2004 (no se consideran los datos de los municipios cuya revisión catastral surtirá efectos en 2007).

- Se calculan los CVMI correspondientes a los años 2005 y 2006 a partir de los índices generales de precios de las viviendas calculados por el Ministerio de la Vivienda:
  - Para el año 2005 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda del cuarto trimestre de 2005 por el del cuarto trimestre de 2004.
  - Para el año 2006, al contar sólo con datos del segundo trimestre de 2006, se toma el último interanual, dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda del segundo trimestre de 2006 por el del segundo trimestre de 2005.
- Los valores de los CVMI, entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2006, son el resultado de multiplicar los tres coeficientes anteriores.

Debido a que:

- Los datos del índice general de precios de la vivienda sólo dan información a tres niveles, nacional, Andalucía y provincial.
- Los datos del CVMI hasta el año 2004 tienen diez valores por municipio, según los criterios de presentación de las estadísticas por el Ministerio de Fomento y la metodología publicada por la Orden de 20 de diciembre de 2005 (total nacional, total Andalucía, según tamaño del municipio, según localización y según área geográfica, diferenciando con datos trimestrales y anuales).

se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Para el cálculo de los coeficientes según tamaño del municipio, localización y área geográfica, se aplican los índices generales de precios de la vivienda provinciales, tanto para los datos trimestrales como anuales.
- Para el cálculo de los coeficientes según total nacional y total Andalucía, tanto trimestrales como anuales, se aplican los índices generales de precios nacional y de Andalucía, respectivamente.

La aplicación de estas consideraciones nos permiten seguir la metodología publicada por la Orden de 20/12/2005, calculando 10 coeficientes de variación del mercado inmobiliario para cada municipio, adaptándola a la nueva estructura de las estadísticas realizadas por el Ministerio de la Vivienda.

La evolución del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía desde el año 1987 hasta el año 2006 (año base 1987), así como su variación anual, se recogen en la siguiente tabla.

	ESPAÑA		ANDALUCIA	
AÑO	Variación anual	IGPV	Variación anual	IGPV
1987	-	100,0	-	100,0
1988	25,01	125,0	15,17	115,2
1989	23,29	154,1	17,07	134,9
1990	15,62	178,2	17,52	158,5
1991	14,32	203,7	10,48	175,1
1992	-1,34	201,0	3,52	181,3
1993	-0,40	200,2	1,28	183,6
1994	0,71	201,6	0,94	185,3
1995	3,46	208,6	2,02	189,0
1996	1,87	212,5	0,50	189,9
1997	1,59	215,9	1,61	193,0
1998	4,65	225,9	1,60	196,1
1999	10,56	249,8	8,57	212,9
2000	14,50	286,0	12,75	240,0
2001	15,40	330,0	16,22	278,9
2002	16,62	384,8	18,70	331,1
2003	16,97	450,1	17,21	388,1
2004	17,31	528,0	20,71	468,5
2005	12,60	594,5	12,20	525,7
2006	10,60	657,5	10,90	583,0

En el anejo 1 se recogen los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (CVMI) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2004.

En el anejo 2 se recogen los índices generales de precios de la vivienda (IGPV) de los años 2004, 2005 y 2006.

En el anejo 3 se recogen los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (CVMI) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2006 obtenidos para cada municipio.

6.- DIFERENCIA ENTRE LA EVOLUCION DEL VALOR CATASTRAL (CAVC) Y LA DEL MERCADO INMOBILIARIO (CVMI).

Como se comprueba comparando la evolución del valor catastral (CAVC) y del precio medio de la vivienda (CVMI) de España y Andalucía, el valor real del coeficiente de

referencia al mercado RM (valor catastral/valor de mercado) disminuye en el tiempo debido a que el aumento del precio de la vivienda es muy superior a la actualización del valor catastral. Esta disminución es mayor en los municipios cuyas revisiones catastrales surtieron efectos entre 1998 y 2003, para los que el valor catastral permanece constante durante 10 años (estos municipios comprenden el 37% de los bienes inmuebles urbanos de Andalucía).

Tras un breve análisis de la evolución de estos coeficientes se comprueba que el valor real del coeficiente de referencia al mercado (RM) es inferior al 0,5 establecido por la Orden de 14 de Octubre de 1998 para los municipios con revisiones que surtieron efectos en el año 1994 y siguientes, y al 0,71 deducido de la Orden de 13 de junio de 1983 para el resto de municipios. Estos valores sólo son válidos en el año de aprobación de la ponencia de valores.

A modo de ejemplo se hacen las siguientes comparaciones:

- El valor catastral entre 1987 y 2006 se ha multiplicado por 1,75, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 6,57, considerando la media nacional, y por 5,83, considerando la media de Andalucía, que supone que el coeficiente de referencia al mercado real (RM_{real}), de un municipio cuya revisión surtiera efectos en 1987, se ha reducido a 0,19 y 0,21, respectivamente.
- El valor catastral entre 1994 y 2006 se ha multiplicado por 1,31, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 3,26, considerando la media nacional, y por 3,15, considerando la media de Andalucía, que supone que el coeficiente de referencia al mercado real (RM_{real}), de un municipio cuya revisión surtiera efectos en 1994, se ha reducido a 0,20 y 0,21, respectivamente.
- El valor catastral entre 1998 y 2006, para un municipio cuya revisión catastral surtió efectos en 1998, se ha mantenido constante, mientras que el del precio medio de la vivienda se ha multiplicado por 2,91, considerando la media nacional, y por 2,97, considerando la media de Andalucía, que supone que el coeficiente de referencia al mercado real (RM_{real}) se ha reducido a 0,17 en ambos casos.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1987-2006 es del 3,0%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 10,7%, considerando la media nacional, y del 10,0%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 7,7% y 7,0%, respectivamente.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1994-2006 es del 2,3%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 10,5%,

considerando la media nacional, y del 10,3%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 8,2% y 8,0%, respectivamente.

- Para un municipio revisado en 1998 el incremento del valor catastral en el período entre 1998-2006 es del 0,0%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 14,3%, considerando la media nacional, y del 14,7%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales de igual magnitud.

En el gráfico nº1 se representa la evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1987-2006 (base 100: año 1987).

En el gráfico nº2 se representa la evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1998-2006, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1998 (base 100: año 1998).

En el gráfico nº3 se representa la evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1994-2006 (base 100: año 1994).

En el gráfico nº4 se representa la variación anual del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1987-2006.

7.- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC).

Los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año 2007, utilizando la metodología publicada por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005 en su anexo I y adaptando las fechas para referirlas al año 2007, se calculan aplicando la siguiente fórmula:

CMVC = CVMI / (RM x CAVC)

Siendo:

CMVC: coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2007.

RM: coeficiente de referencia al mercado.

CAVC: coeficiente de actualización del valor catastral entre el año de aplicación de la última revisión catastral y el año 2007.

CVMI: coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2006.

De esta forma se calculan para cada municipio un total de 10 coeficientes multiplicadores del valor catastral.

En el anejo 4 se recogen los valores máximo, medio y mínimo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) obtenidos para cada municipio.

Los intervalos de valor mínimo del CMVC obtenidos, agrupados según el año de aplicación de la última revisión catastral, se muestran en la siguiente tabla:

Año de aplicación de la Revisión Catastral	Intervalo del CMVC mínimo
1985	3,65 - 3.75
1986	3,91 - 4.27
1987	3,85 – 4,64
1988	4,30 – 4,77
1989	3,46 – 4,06
1990	3,04 – 3,35
1994	4,27 – 4,70
1995	4,12 – 4,84
1996	4,12 – 4,91
1997	4,18 – 5,01
1998	5,03 – 5,97
1999	4,84 – 5,64
2000	4,43 – 5,26
2001	3,97 – 4,60
2002	3,52 – 3,80
2003	3,04 – 3,41
2004	2,56 – 2,75
2005	2,27 – 2,39
2006	2,11 – 2,17

8.- COMPARACIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) OBTENIDOS CON LOS APLICADOS EN EL AÑO 2006.

Con el fin de poder estimar la incidencia en el valor comprobado y en el valor mínimo a declarar de los coeficientes deducidos para 2007, realizamos un breve análisis comparativo con los aplicados en el año 2006 (publicados por Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005). Para ello utilizamos el valor mínimo y medio de los obtenidos para cada municipio (CMVC mínimo y medio, respectivamente) y calculamos el incremento respecto del aplicado en 2006.

En el anejo 5 se recoge la comparación de los valores mínimo y medio de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) obtenidos para cada municipio con el aplicado en el año 2006.

En el cuadro siguiente se muestran los datos del número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados según el intervalo de incremento de valor medio que se produciría aplicando los valores mínimo y medio de los coeficientes multiplicadores obtenidos.

Porcentaje de Variación	Con coeficientes mínimos				Con coeficientes medios			
	Municipios		Unidades urbanas		Municipios		Unidades urbanas	
	Núm.	%	Número	%	Núm.	%	Número	%
Revisados2007	91	11,8	200.953	3,9	91	11,8	200.953	3,9
del 0% al 20%	61	7,9	79.348	1,6	0	0,0	0	0,0
del 20% al 40%	338	43,9	1.042.364	20,4	269	34,9	818.430	16,0
del 40% al 60%	46	6,0	383.427	7,5	148	19,2	408.071	8,0
del 60% al 80%	133	17,3	1.112.751	21,8	48	6,2	422.860	8,3
del 80% al 100%	56	7,3	1.109.801	21,7	123	16,0	935.699	18,3
mayor del 100%	45	5,8	1.181.555	23,1	91	11,8	2.324.186	45,5
Total	770	100,0	5.110.199	100,0	770	100,0	5.110.199	100,0

Del análisis de estos datos podemos obtener las siguientes conclusiones:

1.- El incremento medio del valor estimado que resultaría de la aplicación de los coeficientes obtenidos, como dato global de Andalucía, es:

- Del 49,4%, considerando los coeficientes mínimos, y del 61,1%, considerando los coeficientes medios, calculándolo como la media aritmética de los incrementos de cada municipio.
- Del 72,5%, considerando coeficientes mínimos, y del 87,1%, considerando coeficientes medios, calculándolo como la media ponderada de los incrementos de cada municipio, ponderando con las unidades urbanas de cada municipio en el año 2005 (datos catastrales cargados en SUR).

2.- Respecto del incremento medio de valor comprobado que se produciría en cada municipio, se puede resumir:

Tomando coeficientes mínimos:

- El 30,4% de los municipios tendrían incrementos superiores al 60%, que representan el 66,6% de las unidades urbanas. De estos el 5,8% tendrían incrementos superiores al 100%, representando el 23,1% de las unidades

urbanas. Asumiendo una proporcionalidad entre las unidades urbanas y las transmisiones, casi la cuarta parte de las transmisiones verían más que duplicado su valor estimado.

Tomando coeficientes medios:

- El 34,0% de los municipios tendrían incrementos superiores al 60%, que representan el 72,1% de las unidades urbanas. De estos el 11,8% tendrían incrementos superiores al 100%, representando el 45,5% de las unidades urbanas. Asumiendo la misma proporcionalidad, casi la mitad de las transmisiones verían más que duplicado su valor estimado.

3.- Para el conjunto de municipios cuya revisión catastral surtirá efectos en el año 2007, a pesar de obtener coeficientes menores que los aplicados en el año 2006, se producirá un incremento del valor comprobado debido al incremento del valor catastral tras la revisión, que no se puede cuantificar al no disponer de estos datos.

9.- PROPUESTA DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) PARA EL AÑO 2007 Y DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Ante la fuerte subida que se produciría en el valor estimado, respecto del año anterior, con la aplicación de los coeficientes deducidos, se ha considerado conveniente que su implantación se produzca de forma progresiva, en varios ejercicios, de acuerdo con los criterios aplicados para la obtención de los coeficientes publicados por la Orden de 20 de diciembre de 2005, en concreto:

- Limite del incremento máximo en un municipio respecto del año anterior del 25%, salvo cuando sea debido a la revisión de los valores catastrales.
- Para los municipios cuya revisión catastral se ha producido en los últimos años aplicar una implantación progresiva en cinco tramos, para amortiguar el efecto del incremento del valor catastral. Supone la aplicación de los siguientes coeficientes, según el año de revisión catastral:

Año revisión	2007	2006	2005	2004	2003
Coeficiente	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4

- A partir de este año se aplicaría el primer criterio, salvo para los municipios revisados con efectos del 2002 que se limita al 50% el incremento máximo, para escalonar el paso entre ambos criterios.

En el anejo 6 se recoge el coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC) propuesto para cada municipio y su comparativa con el aplicado en el año 2006.

El número de municipios y de unidades urbanas que representan agrupados según el valor del coeficiente propuesto es el siguiente:

CMVC propuesto	Municipios		Unidades urbanas	
	Núm.	%	Número	%
1,6	91	11,8	200.953	3,9
1,8	88	11,4	319.814	6,3
2,0	63	8,2	265.289	5,2
2,2	35	4,5	216.841	4,2
2,4	22	2,9	115.145	2,3
2,7	22	2,9	210.286	4,1
3,0	27	3,5	20.819	0,4
3,1	307	39,9	3.458.893	67,7
3,2	63	8,2	59.773	1,2
3,5	9	1,2	14.795	0,3
3,7	29	3,8	42.382	0,8
3,8	7	0,9	156.638	3,1
4,0	3	0,4	9.844	0,2
4,1	2	0,3	15.454	0,3
4,2	2	0,3	3.273	0,1
Totales	770		5.110.199	

Los datos del número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados según el intervalo de incremento de valor medio estimado que se produce con los coeficientes propuestos (para obtener el incremento en cada municipio se halla la media ponderada de los incrementos de cada uso ponderando con las unidades urbanas), se recogen en el siguiente cuadro:

Porcentaje de Variación	Con coeficientes propuestos			
	Municipios		Unidades urbanas	
	Núm.	%	Número	%
Revisados2007	91	11,8	200.953	3,9
del 0% al 10%	57	7,4	331.986	6,5
del 10% al 20%	234	30,4	874.737	17,2
del 20% al 25%	388	50,4	3.702.523	72,5
Total	770	100,0	5.110.199	100,0

De los datos de los cuadros anteriores podemos obtener las siguientes conclusiones:

1.- El incremento medio del valor estimado que resulta de la aplicación de los coeficientes obtenidos, como dato global de Andalucía, es del 19,0%, calculándolo como media aritmética de los incrementos de cada municipio, y del 20,9%, calculándolo como la media ponderada de los incrementos de cada municipio, ponderando con las unidades urbanas de cada municipio en el año 2005 (datos catastrales cargados en SUR).

2.- Respecto del incremento medio de valor comprobado que se produciría en cada municipio, destacar que el 50,4% de los municipios tienen variaciones entre el 20 y el 25%, que representan el 72,5% de las unidades urbanas.

3.- No se tienen datos para el conjunto de municipios cuya revisión catastral surtirá efectos en el año 2007.

En el anejo 7 se recogen los gráficos provinciales de los municipios según el valor del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC) propuesto para cada uso.

La aplicación de coeficientes multiplicadores al valor catastral para estimar el valor real de mercado de los bienes inmuebles urbanos se ha mostrado como un método eficaz para:

- Facilitar al contribuyente el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, que puede conocer fácilmente el valor de los bienes adquiridos y los criterios aplicados por la Administración para su obtención, aumentando la seguridad jurídica y tributaria.
- Unificar los criterios de comprobación de valores aplicados por todos los órganos de gestión y valoración.
- Facilitar y automatizar la gestión de los expedientes, reduciendo considerablemente la tramitación.
- Mejorar la recaudación de los tributos cedidos al aumentar el peso de los ingresos por autoliquidaciones respecto del de las liquidaciones complementarias.

Por ello se propone que se mantengan los mismos criterios de aplicación de los coeficientes multiplicadores que se contemplan en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005 para el año ara el año 2006, en concreto:

- De forma obligatoria, condicionada a la correspondencia de la referencia catastral con el bien que se valora, para los bienes inmuebles de naturaleza urbana con construcciones de las siguientes tipologías constructivas y/o uso, excepto los bienes catalogados como de interés cultural:

    - Residencial, viviendas, garajes y trasteros.
    - Almacenamiento.
    - Oficinas.
    - Industrial, excepto industrias fabriles.
    - Comercial, excepto mercados y supermercados.

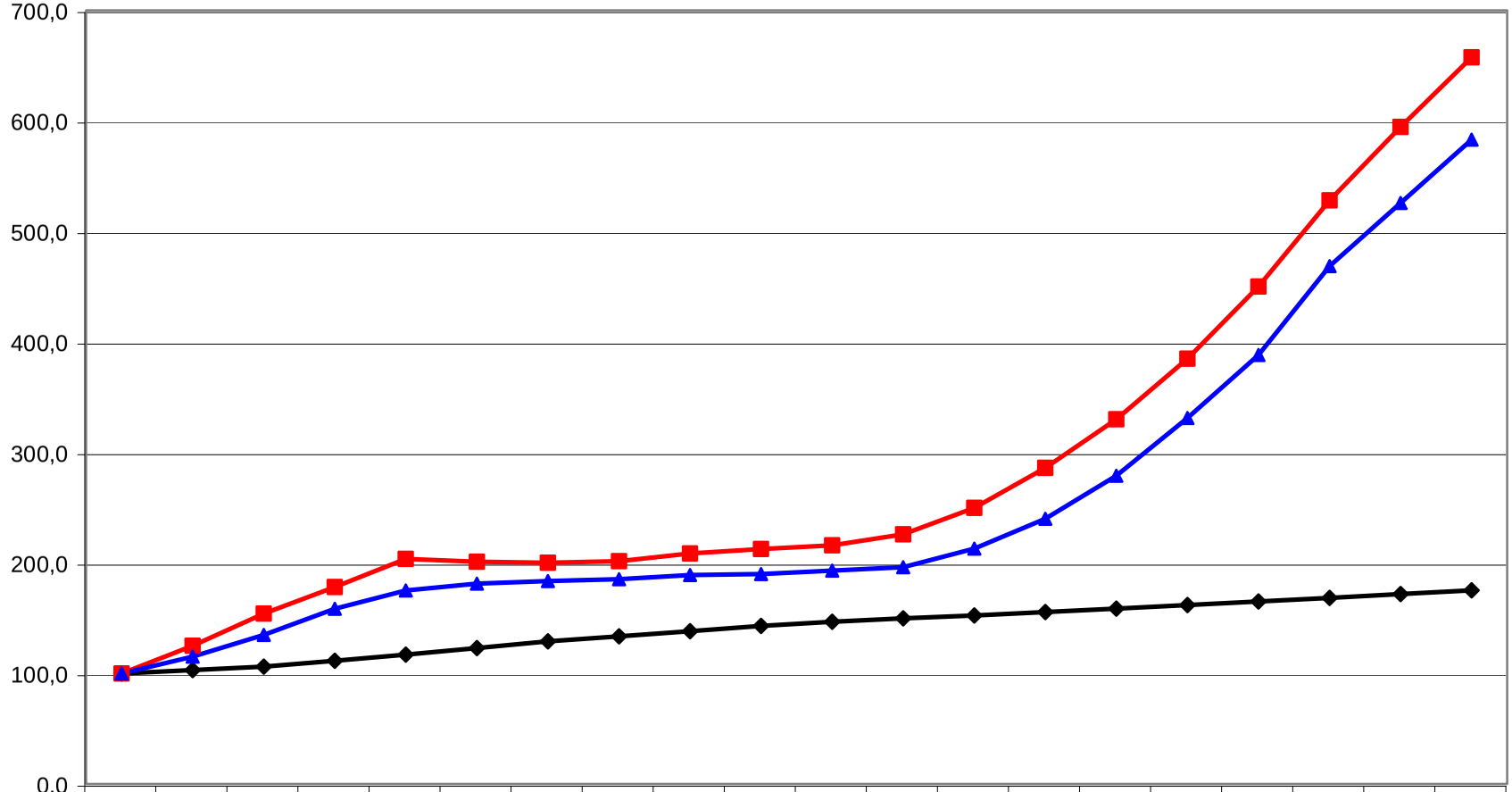
  Quedan excluidos de la obligatoriedad de aplicación de los coeficientes los suelos sin construcción (bienes sin tipología constructiva).

- De forma opcional, para el resto de bienes inmuebles (suelos y construcciones de distintas tipologías constructivas y/o exceptuados del apartado anterior), condicionada a:
    - La coincidencia de las características físicas, económicas y legales de las bases de datos catastrales con las reales del bien, y
    - La aplicación por un técnico de valoración que constate esta circunstancia.
- En todos los municipios, con independencia del año de aplicación de la última revisión de valores catastrales.

Sevilla, septiembre de 2006.

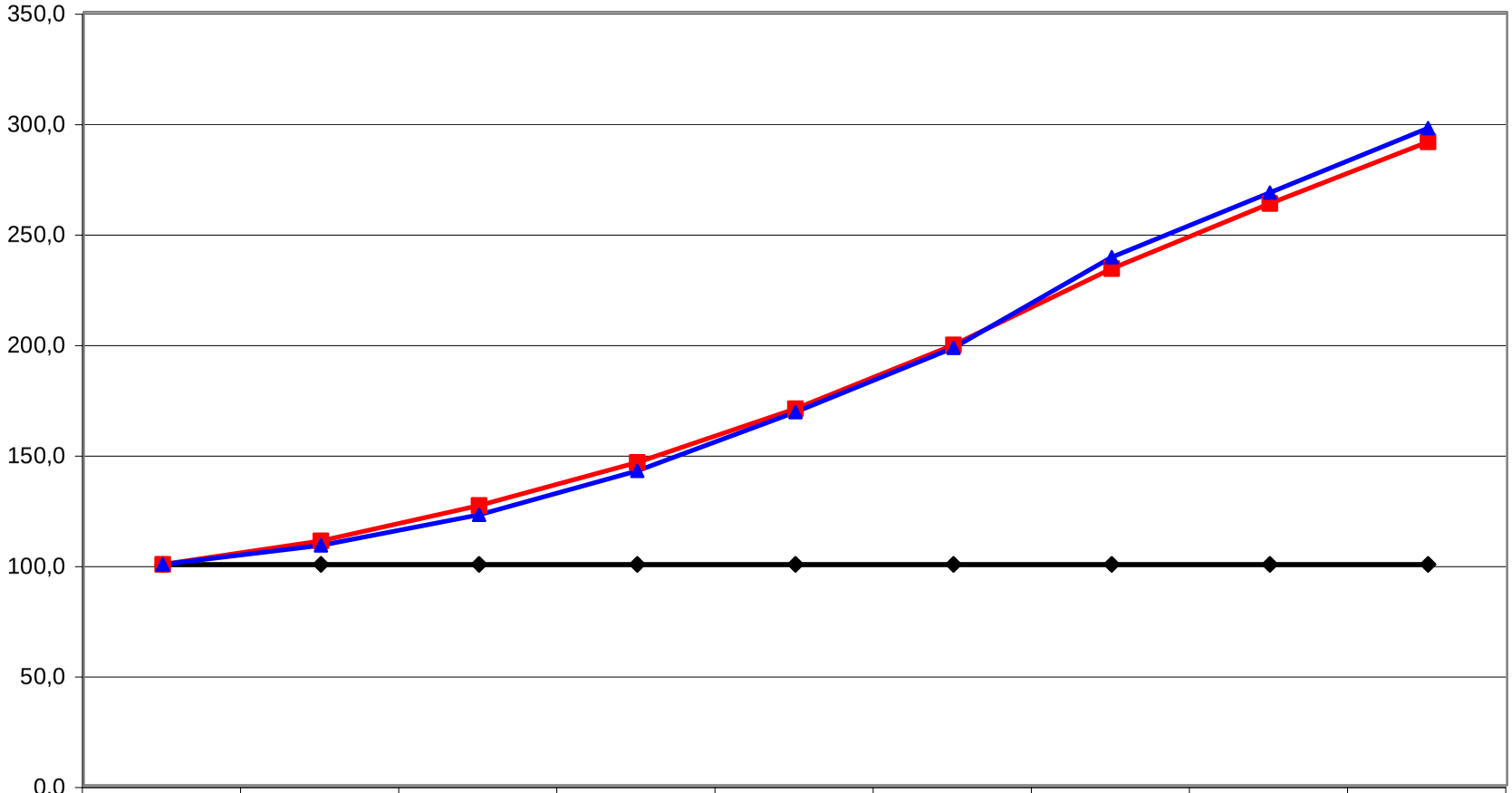
Gráficos

Gráfico nº1: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía en el período 1987-2006 (Base 100: año 1987)



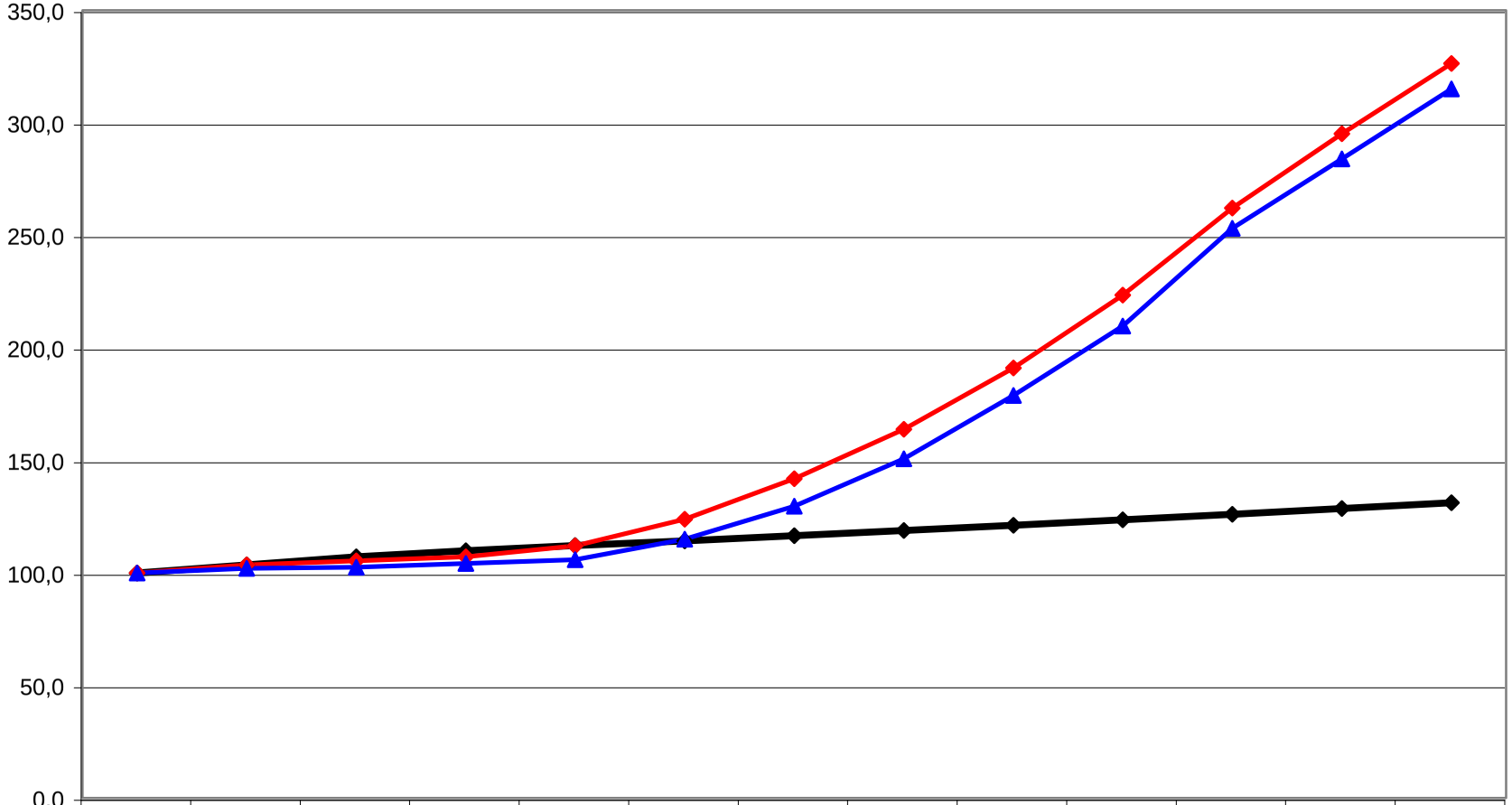
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Valor Catastral	100,0	103,0	106,1	111,4	117,0	122,9	129,0	133,5	138,2	143,0	146,7	149,8	152,5	155,6	158,7	161,9	165,1	168,4	171,8	175,2
IPV-España	100,0	125,0	154,1	178,2	203,7	201,0	200,2	201,6	208,6	212,5	215,9	225,9	249,8	286,0	330,0	384,8	450,1	528,0	594,5	657,5
IPV-Andalucía	100,0	115,2	134,9	158,5	175,1	181,3	183,6	185,3	189,0	189,9	193,0	196,1	212,9	240,0	278,9	331,1	388,1	468,5	525,7	583,0

Gráfico nº2: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, para un municipio revisado en 1998 (año 1998 = 100)



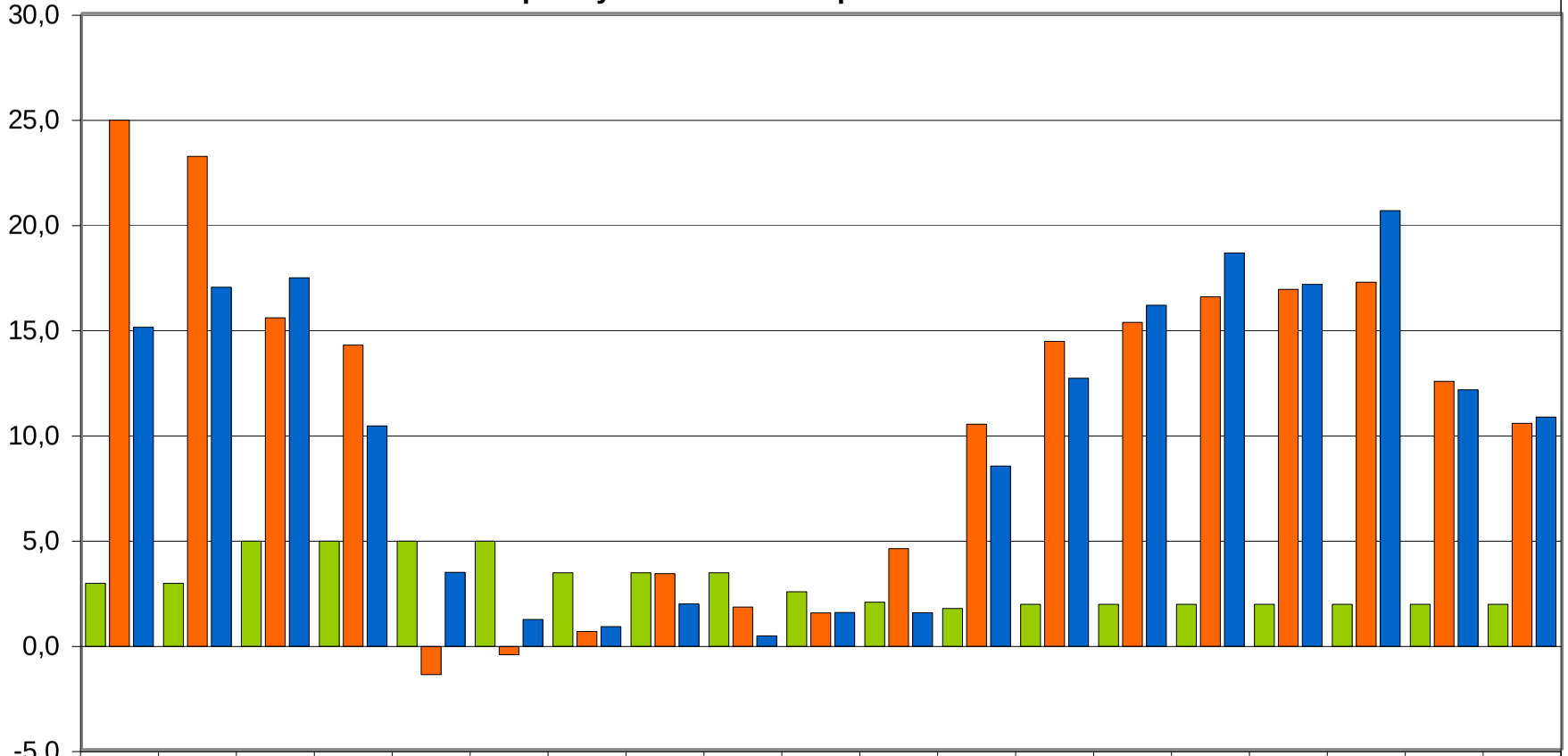
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Valor Catastral	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
IPV-España	100,0	110,6	126,6	146,1	170,4	199,3	233,8	263,3	291,2
IPV-Andalucía	100,0	108,6	122,4	142,3	168,9	198,0	239,0	268,2	297,4

Gráfico nº3: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía en el período 1994-2006 (Base 100: año 1994)



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Valor Catastral	100,0	103,5	107,1	109,9	112,2	114,2	116,5	118,8	121,2	123,6	126,1	128,6	131,2
IPV-España	100,0	103,5	105,4	107,1	112,1	123,9	141,9	163,8	191,0	223,4	262,1	295,1	326,4
IPV-Andalucía	100,0	102,0	102,5	104,2	105,9	115,0	129,7	150,7	178,9	209,7	253,1	284,0	315,0

Gráfico nº4: Variación anual del valor catastral y del índice genral del precio de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía en el período 1987-2006



	87-88	88-89	89-90	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97	97-98	98-99	99-00	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05	05-06
Valor Catastral	3,0	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	3,5	3,5	3,5	2,6	2,1	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
IPV-España	25,0	23,3	15,6	14,3	-1,3	-0,4	0,7	3,5	1,9	1,6	4,7	10,6	14,5	15,4	16,6	17,0	17,3	12,6	10,6
IPV-Andalucía	15,2	17,1	17,5	10,5	3,5	1,3	0,9	2,0	0,5	1,6	1,6	8,6	12,8	16,2	18,7	17,2	20,7	12,2	10,9