

MEMORIA ECONÓMICA EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LOS COEFICIENTES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS HECHOS IMPONIBLES DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES QUE SE DEVENGUEN DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DE LA MISMA, SE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS MISMOS Y SE PUBLICA LA METODOLOGÍA SEGUIDA PARA SU OBTENCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe de las actuaciones con incidencia económico-financiera, según lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, se informa que de acuerdo con lo descrito en el citado proyecto de Orden, este proyecto no supone ningún incremento en los gastos, aunque sí pudiera serlo en los ingresos de la Junta de Andalucía.

La justificación de esta variación en la previsión de ingresos viene determinada por el siguiente estudio económico:

El medio de comprobación de valores por estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal viene contemplado en el artículo 57.1.b de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y desarrollado en la normativa autonómica por el Texto Refundido de las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre. En esta misma línea, el artículo 37.2 del Texto Refundido antes citado detalla que: *«... La Consejería de Economía y Hacienda publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención».*

De tal forma, la publicación anual de los coeficientes da respuesta a este mandato legal y contribuye a adaptar los coeficientes obtenidos a la situación actual, analizando las distintas evoluciones de precios y adecuando los coeficientes a la realidad del mercado inmobiliario. Además, tal y como se especifica en el texto del Proyecto de Orden, permite facilitar a las personas interesadas el valor de los bienes inmuebles objeto de adquisición o transmisión, para hacer efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, y 38 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Tributos Cedidos.

Por estos motivos, y en aras de una mayor seguridad para el contribuyente, en el cálculo de los coeficientes se han utilizado diversas fuentes del mercado inmobiliario, como son los datos de las estadísticas elaboradas por el Ministerio de Fomento hasta el tercer trimestre de

2017, con datos de las tasaciones hipotecarias suministradas por la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), en concreto, de la evolución anual y trimestral del precio de la vivienda que, de acuerdo con la normativa que regula las tasaciones hipotecarias, es el más próximo al valor real del mismo, eliminando así su componente especulativa. Por el volumen y distribución de las muestras, se puede considerar como una de las fuentes más fiables sobre evolución del mercado inmobiliario.

Otra fuente de información, que tiene una gran fiabilidad por su origen, tamaño y distribución, es el empleo de las fichas resúmenes de las operaciones de compraventa elevadas a escritura pública enviadas por los notarios en cumplimiento de lo establecido en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 22 de marzo de 2007, por la que se regula la ficha resumen de los elementos básicos de las escrituras notariales a efectos del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Se han utilizado 78.057 muestras distribuidas en los 778 municipios de Andalucía. Esta fuente de información aporta valores que son inferiores a los del mercado. De media están en un 75% de los valores publicados por el Ministerio de Fomento. Esto supone una mayor garantía para el contribuyente, siendo su principal ventaja, que permite obtener información para todos los municipios de forma directa, con los datos del municipio, y/o de forma indirecta, con datos agrupados por tamaño de municipio.

Además, se han utilizado otras fuentes de información, como los valores medios de referencia o mercado utilizados en la coordinación de las ponencias de valores totales empleados por la Dirección General del Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, así como el valor obtenido por la aplicación directa de la evolución de los valores catastrales desde la fecha de aplicación de las Ponencias de Valores Catastrales con Carácter General hasta la actualidad. Adicionalmente, estos valores se cotejan con 22.083 muestras obtenidas de tasaciones hipotecarias de viviendas y de 43.308 muestras de ofertas de compraventa de viviendas en Andalucía.

Dado que la propia Ley General Tributaria, establece que dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración Tributaria, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario. Se ha de subrayar que el valor catastral de los bienes inmuebles se modifica anualmente por la aplicación de un coeficiente fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, de acuerdo con lo establecido en varios preceptos legales como el artículo 7 del Real Decreto-Ley 5/1997, de 9 de abril, y el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por ello, en el cálculo de los CMVC se ha contemplado la aplicación de los coeficientes previstos en el art. 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que han sido publicados en el Real Decreto-ley 20/2017, de 29 de diciembre, por el que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias

y otras medidas urgentes en materia social. Estos coeficientes han sido de aplicación para los municipios establecidos en la Orden HAFP 885/2017, lo que ha supuesto la actualización los valores catastrales de cerca de 1,5 millones de bienes inmuebles urbanos, de los cerca de 6 millones que hay en Andalucía, buena parte de ellos comportando bajadas de los valores catastrales.

Por último, el cálculo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral no se basa exclusivamente en las variaciones que se desprenden de dichas estadísticas y publicaciones, puesto que también tiene en cuenta la relación entre el valor resultante de la aplicación del CMVC y el valor medio de la vivienda en el municipio. Esta relación (RCM) entre el valor resultante y el valor medio se calcula para cada municipio, así como para el total de Andalucía, y es un indicativo de la carga tributaria que se soporta en cada municipio. Gracias a este indicador, se realiza un reajuste cuya finalidad es homogeneizar la carga tributaria en los diferentes municipios corrigiendo al alza o a la baja los coeficientes obtenidos inicialmente.

La variación del precio de la vivienda no tiene por qué trasladarse plenamente a la variación de los coeficientes, puesto que parte se puede trasladar a la reducción de la diferencia entre el valor resultante de los mismos y el medio del municipio, es decir, a reducir el margen entre el valor calculado aplicando los coeficientes y el medio o de mercado del municipio.

En la propuesta de coeficientes que se ha realizado para 2018 se han combinado las dos opciones: un leve incremento del valor mínimo a declarar (0,2%) y el mantenimiento del margen entre el valor calculado y el de mercado, que permanece en torno al 75%.

Para su aplicación, conforme a las Órdenes vigentes en años anteriores, se establecen los siguientes criterios: 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 usos, excepto los bienes catalogados como de interés cultural: Residencial, viviendas, garajes y trasteros. Almacenamiento. Oficinas. Industrial, excepto industrias fabriles. Comercial, excepto mercados y supermercados. 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. Estos coeficientes se aplican en todos los municipios de Andalucía, con independencia del año de aplicación de la última revisión de valores catastrales.

Como consecuencia de todo lo anterior, el anexo de coeficientes del proyecto de Orden que se informa actualiza los coeficientes desde la fecha de su entrada en vigor. Por este motivo se ha cuantificado el impacto económico de esta actualización, tanto en la valoración asignada a los bienes como en la recaudación fiscal futura. Comparando los datos, resultado de la aplicación de los coeficientes medios vigentes con los propuestos, se obtendría una variación global ponderada al alza del 0,2% en el valor mínimo a declarar de la totalidad de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y uso residencial de Andalucía.

Dado que, como ya se ha explicado, se producen variaciones de valor catastral como consecuencia de la aplicación del art. 32.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se parte en este estudio de la aplicación del valor catastral medio de cada municipio al número de unidades urbanas de uso residencial (NumValCat). Para determinar el Valor Mínimo a Declarar por repercusión de m2 de suelo construido (VMD), se le aplica el coeficiente vigente en 2017 y se compara con el propuesto para 2018. Las sumas globales dan lugar a los datos por provincia de la siguiente tabla.

Tabla 1

	NumValCat18	%	VMD 2018	%	VMD 2017	%	%VAR 18/17
ALMERÍA	170.891.123	9,22%	235.405.964	7,74%	219.571.866	7,19%	6,73%
CÁDIZ	270.468.713	14,59%	458.917.484	15,08%	484.680.207	15,86%	-5,61%
CÓRDOBA	129.288.765	6,97%	221.083.153	7,27%	234.483.051	7,67%	-6,06%
GRANADA	185.658.536	10,01%	317.750.344	10,44%	341.679.518	11,18%	-7,53%
HUELVA	115.433.125	6,23%	199.064.313	6,54%	215.974.932	7,07%	-8,50%
JAÉN	97.036.583	5,23%	160.032.304	5,26%	164.818.754	5,39%	-2,99%
MÁLAGA	564.052.668	30,42%	847.082.285	27,84%	763.669.473	24,99%	9,85%
SEVILLA	321.161.501	17,32%	603.142.307	19,82%	630.788.927	20,64%	-4,58%
ANDALUCÍA	1.853.991.013	100,00%	3.042.478.154	100,00%	3.055.666.728	100,00%	-0,43%

Como se puede comprobar, a nivel global de Andalucía se produciría como promedio una bajada en el Valor Mínimo a Declarar por repercusión de m2 de suelo construido del 0,43%, siendo más acusada en la provincia de Huelva, donde descendería el 8,50%, en contraposición con la provincia de Málaga donde ascendería el 9,85%.

No obstante, la realidad del mercado inmobiliario urbano demuestra que hay municipios en los que se producen un mayor número de transacciones sobre inmuebles urbanos que en otros, mientras que en los municipios de menor tamaño, prácticamente no se registran transmisiones patrimoniales onerosas.

Para considerar esta circunstancia, se ha multiplicado el valor catastral medio de cada municipio al número de unidades urbanas de uso residencial (NumValCat) por el número de transmisiones recogidas en el fichero de Notarios y Registradores de la Propiedad utilizado en el cálculo de los coeficientes para 2018, desechando los valores de aquellos municipios que registran un número de transmisiones menores que 5. Se obtiene de esta forma la incidencia en el parque inmobiliario de uso residencial del movimiento inmobiliario de la aplicación de los coeficientes propuestos en los municipios que realmente tienen movimiento del mercado inmobiliario (NumValCat_18D).

Comparando a nivel municipal la aplicación del coeficiente vigente (VD_2017) con el coeficiente propuesto (VD_2018), se obtiene la incidencia de la aplicación de los nuevos coeficientes en los municipios que realmente tienen movimiento del mercado inmobiliario, descartando los valores de aquellos municipios en los que no existe.

Tabla 2							
	NumValCat_18D	%	VD_2017	%	VD_2018	%	%VAR VD 18/17
ALMERÍA	96.383.286.631	4,99%	108.670.995.298	3,24%	120.437.784.547	3,62%	10,83%
CÁDIZ	139.675.614.504	7,23%	246.531.776.735	7,34%	232.147.595.464	6,97%	-5,83%
CÓRDOBA	154.124.866.211	7,98%	274.473.504.573	8,17%	251.632.860.568	7,56%	-8,32%
GRANADA	169.262.944.011	8,76%	348.862.892.720	10,39%	305.561.876.203	9,18%	-12,41%
HUELVA	40.691.030.561	2,11%	80.409.085.128	2,39%	69.804.124.423	2,10%	-13,19%
JAÉN	28.472.613.093	1,47%	46.993.891.009	1,40%	44.706.725.455	1,34%	-4,87%
MÁLAGA	842.794.399.994	43,63%	1.122.919.073.889	33,44%	1.258.251.809.028	37,79%	12,05%
SEVILLA	460.332.025.989	23,83%	1.129.253.873.643	33,63%	1.047.306.931.177	31,45%	-7,26%
ANDALUCÍA	1.931.736.780.994	100,00%	3.358.115.092.994	100,00%	3.329.849.706.866	100,00%	-0,84%

Realizando este análisis, se observa que la variación global de la aplicación de los coeficientes al mercado inmobiliario que realmente se está transmitiendo supone una leve reducción (-0,84%) de los valores que se están declarando a nivel global de Andalucía. Como no puede ser de otra forma, se obtiene que las provincias en que la dinámica inmobiliaria es más acusada tendrían incrementos, destacando Málaga con un 12,05%, en contraposición a las provincias que aún están en fase de ajuste. En este sentido destaca la reducción de Huelva, con un -13,19%.

Para conocer la incidencia en los ingresos de la Comunidad Autónoma, sobre estos valores estimados se han aplicado los datos objetivos de recaudación neta (total recaudado menos devoluciones) del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados por declaraciones de bienes inmuebles de naturaleza urbana en el periodo 2013-2017.

La recaudación a nivel provincial es distinta por varias razones, entre las que se encuentran el diferente número de transmisiones, los diferentes valores de mercado que se registran, así como la diferente distribución por provincia de las reducciones a las que tienen derecho los contribuyentes en la autoliquidación de los tributos cedidos. Estas razones originan que a nivel provincial haya que aplicar el % de recaudación efectiva según la siguiente tabla.

Tabla 3

PROVINCIA	REC. NETA EN EUROS 2013	%	REC. NETA EN EUROS 2014	%	REC. NETA EN EUROS 2015	%	REC. NETA EN EUROS 2016	%	REC. NETA EN EUROS 2017	%
ALMERIA	41.973.218	7,60%	54.360.093	7,90%	57.979.610	7,57%	61.569.182	7,84%	63.614.885	7,14%
CADIZ	62.744.541	11,37%	83.328.888	12,12%	89.719.497	11,72%	97.845.006	12,45%	101.169.287	11,36%
CORDOBA	25.507.957	4,62%	30.717.767	4,47%	34.327.549	4,48%	36.031.609	4,59%	41.063.096	4,61%
GRANADA	45.699.555	8,28%	53.908.325	7,84%	62.894.475	8,22%	66.330.713	8,44%	78.108.841	8,77%
HUELVA	23.186.775	4,20%	29.821.120	4,34%	31.548.248	4,12%	31.640.438	4,03%	35.640.597	4,00%
JAEN	17.380.439	3,15%	20.886.584	3,04%	24.932.662	3,26%	24.875.031	3,17%	27.205.049	3,05%
MALAGA	263.239.991	47,69%	319.386.147	46,44%	353.373.802	46,16%	355.443.243	45,24%	410.054.545	46,04%
SEVILLA	72.254.784	13,09%	95.366.469	13,87%	110.721.791	14,46%	112.027.816	14,26%	133.755.252	15,02%
TOTAL	551.987.260	100%	687.775.393	100%	765.497.634	100%	785.763.042	100%	890.611.556	100%

Explotando estos datos, es posible obtener el promedio de la tasa de variación anual de la recaudación por ITP-AJD en los últimos cinco años de forma provincializada.

Tabla 4

PROVINCIA	%VAR 14/13	%VAR 15/14	%VAR 16/15	%VAR 17/16	PROMEDIO DE TASAS DE VARIACIÓN RECAUDACIÓN
ALMERIA	29,51%	6,66%	6,19%	3,32%	11,42%
CADIZ	32,81%	7,67%	9,06%	3,40%	13,23%
CORDOBA	20,42%	11,75%	4,96%	13,96%	12,78%
GRANADA	17,96%	16,67%	5,46%	17,76%	14,46%
HUELVA	28,61%	5,79%	0,29%	12,64%	11,83%
JAEN	20,17%	19,37%	-0,23%	9,37%	12,17%
MALAGA	21,33%	10,64%	0,59%	15,36%	11,98%
SEVILLA	31,99%	16,10%	1,18%	19,39%	17,17%
ANDALUCÍA	24,60%	11,30%	2,65%	13,34%	12,97%

Suponiendo que la dinámica económica e inmobiliaria se mantenga conforme ha ido evolucionando en los ejercicios anteriores, la aplicación este dato a la recaudación neta del año anterior permite estimar la recaudación prevista para 2018.

Es significativo, que el promedio de tasas de variación anuales sea similar a la última registrada. Se hace necesario significar que la Orden de Coeficientes de 2016 se ha encontrado prorrogada durante la totalidad del ejercicio 2017, por lo que no se produjo variación del valor mínimo a declarar por esta vía. En consecuencia, el incremento de recaudación neta registrado no se corresponde con el impacto de la aplicación de una nueva Orden, sino a causas ajenas, como pueden ser una mayor dinámica inmobiliaria, una menor ocultación o una mejor gestión en la aplicación del tributo.

Por tanto, a esta variación hay que añadirle la variación por aplicación de la repercusión de los Valores Mínimos a Declarar a nivel municipal (VMD) obtenida anteriormente. Aplicándola al dato calculado para 2017, se obtiene la estimación de la recaudación para la anualidad 2018 con los datos catastrales y de aplicación de la nueva Orden de Coeficientes actualizados a la fecha de entrada en vigor de la misma.

Tabla 5						
PROVINCIA	RECAUDACIÓN NETA EN EUROS 2017	PROMEDIO DE TASAS DE VARIACIÓN RECAUDACIÓN	%VAR VD 18/17	%VARIACIÓN RECAUDACIÓN NETA ESTIMADA 2018/2017	RECAUDACIÓN NETA FINAL ESTIMADA EN EUROS 2018	% SOBRE EL TOTAL DE ANDALUCIA
ALMERIA	63.614.885	11,42%	10,83%	22,25%	77.768.418	7,56%
CADIZ	101.169.287	13,23%	-5,83%	7,40%	108.653.625	10,56%
CORDOBA	41.063.096	12,78%	-8,32%	4,45%	42.892.193	4,17%
GRANADA	78.108.841	14,46%	-12,41%	2,05%	79.710.812	7,75%
HUELVA	35.640.597	11,83%	-13,19%	-1,35%	35.158.023	3,42%
JAEN	27.205.049	12,17%	-4,87%	7,30%	29.191.874	2,84%
MALAGA	410.054.545	11,98%	12,05%	24,03%	508.598.672	49,43%
SEVILLA	133.755.252	17,17%	-7,26%	9,91%	147.008.746	14,29%
TOTAL	890.611.556	12,97%	-0,84%	12,13%	1.028.982.364	100,00%

Como resultado de todas operaciones, sería predecible un incremento en la recaudación neta total por este concepto en el impuesto de transmisiones patrimoniales a nivel de Comunidad Autónoma del 12,13%, focalizado en las localidades costeras en las que se producen el mayor número de transacciones y los más significativos incrementos en los valores de mercado.

La Ley 5/2017, de 5 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2018 contempla en el estado de ingresos para transmisiones patrimoniales (artículo 20. aplicación económica 200) 1.129.075.555 euros. La base imponible de este tributo no sólo la constituyen bienes inmuebles de naturaleza urbana. También es aplicable a bienes inmuebles de naturaleza rústica, vehículos, embarcaciones, aeronaves, etc. No obstante, la recaudación por estos conceptos se aproxima al 10% de la correspondiente a los bienes de naturaleza urbana. De forma simplificada, se podría comparar la recaudación que hemos estimado (1.028.982.364 euros) supondría el 90% de lo presupuestado para 2018 (1.016.167.999 euros). Como se puede observar, estas cifras no difieren considerablemente.

En cualquier caso, hay un dato básico para determinar el nivel de recaudación, como es el número de transacciones en el que resulta muy difícil hacer cualquier estimación de tendencias, teniendo en cuenta las amplias variaciones del mercado en los últimos ejercicios, que se han focalizado en zonas concretas que, precisamente por eso, pueden estar más o menos agotadas en su continuidad.

Como prueba de todo esto es que, a pesar de las bajadas de coeficientes para los años 2013, 2014, 2015 y 2016 con respecto a los años anteriores fueron del 12,9%, 7,7%, 10,5% y del 0,4% la recaudación neta por transmisiones patrimoniales de inmuebles urbanos aumentó un 10,24% en 2013, 24,6% en 2014, un 11,30% en 2015 y un 2,65% en 2016. Incluso manteniéndose los mismos coeficientes, como en 2017, se produjo un incremento de recaudación neto por este concepto del 13,34%.

Aplicando estas consideraciones a la nueva propuesta, se puede afirmar que el hecho de disminuir o mantener los coeficientes multiplicadores del valor catastral no conlleva necesariamente una disminución en la recaudación neta.

Al igual que en el caso del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sería necesario cuantificar el impacto en la recaudación del impuesto de Sucesiones y Donaciones. A fecha actual no se disponen de datos de recaudación por este concepto desagregando el dato específico de fincas urbanas. Sin embargo, la recaudación neta por este concepto asciende aproximadamente a un tercio de lo recaudado por transmisiones patrimoniales, con lo que se podría hacer una traslación directa sobre la cuantía anteriormente obtenida.

A nivel general, se aprecian indicadores que apuntan al repunte del sector. Los incentivos al crédito minorista, así como las buenas perspectivas respecto a la total liquidación del stock de viviendas, contribuyen al optimismo. Probablemente, aunque los precios se mantengan o bajen levemente por el exceso de oferta en las zonas de interior, en 2017 se han registrado un número significativo mayor de transmisiones que en los años anteriores. Aún mayor movimiento inmobiliario se registrará en el año 2018, por lo que, muy probablemente, desde el punto de vista de la recaudación, se obtendrá un resultado que pudiera resultar muy

positivo para los ingresos públicos, aunque su cuantía exacta, a fecha de hoy, es imposible predecir.

Sevilla, 25 de abril de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

A circular official stamp in green ink. The outer ring contains the text "JUNTA DE ANDALUCÍA" at the top and "SEVILLA" at the bottom. Inside the ring, it says "CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA" and "DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS". A blue ink signature is written across the stamp, and a blue ink scribble is present to the left of the stamp.

Fdo. Diego Martínez López

