

Actualización de valores catastrales (?amnistía catastral?)

La Dirección General del Catastro activará un proceso extraordinario de regularización para localizar los inmuebles cuyos propietarios (particulares o empresas) no tributan por ellos o lo hacen de forma incompleta. Es lo que se denomina la ?amnistía catastral? un proceso muy similar a la famosa amnistía fiscal y que además de evitar una multa de hasta 6.000 euros permitirá regularizar cientos de miles de inmuebles. En España existen muchos inmuebles y alteraciones constructivas realizadas sin declarar al Catastro (por ejemplo, una caseta de campo que ha acabado convertida en vivienda, una ampliación de la casa, una habitación más en la terraza de su ático,?), miles y miles de metros cuadrados de viviendas, casetas y parcelas no declarados y que se podrán regularizar con el simple pago de una tasa de 60 euros. Es lo que se denomina la amnistía catastral, un proceso muy similar al de la famosa y polémica amnistía fiscal y que además de evitar una multa de hasta 6.000 euros permitirá regularizar cientos de miles de inmuebles. Esta falta de declaración provoca que la recaudación obtenida en algunos impuestos sea inferior a la que debiera ser: - Este es el caso del IBI y de la plusvalía municipal, que se calculan exclusivamente a partir de los valores catastrales. - Y también afecta parcialmente a la recaudación de otros impuestos, como por ejemplo el IRPF. Los propietarios de un inmueble no alquilado o que no constituye su vivienda habitual deben imputarse una mayor renta de entre el 1,1% y el 2% de su valor catastral. **Procedimiento de regularización catastral 2013-2016** Para dar cumplimiento a la modificación, que con efectos desde 1 de enero de 2013, la Ley 16/2012 ha introducido en la Ley del Catastro Inmobiliario, la Dirección General del Catastro ha analizado la situación de los valores catastrales en los distintos municipios españoles, con el objeto de determinar el valor catastral vigente y el de mercado. Con el objetivo de que afloren estas propiedades irregulares la Dirección General del Catastro activará un proceso extraordinario de regularización para localizar los inmuebles cuyos propietarios (particulares o empresas) no tributan por ellos o lo hacen de forma incompleta. Es lo que se denomina Procedimiento de regulación catastral 2013-2016 y que fue incluido por el Ministerio de Hacienda entre las medidas tributarias que el Gobierno impulsó a finales del pasado año para procurar el saneamiento de las cuentas públicas y combatir el fraude. **Tasa de regularización catastral** Para poner en marcha esta ?amnistía catastral?, se ha creado **la tasa de regularización catastral**, tributo de carácter estatal, cuyo hecho imponible es la referida regularización y cuyos sujetos pasivos son las personas y entes que deban tener la condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en el ejercicio en que se inicie la regularización. Se devengará con el inicio del procedimiento y su **cuantía será de 60 euros** por inmueble objeto del procedimiento. Por tanto, si alguno de sus inmuebles no consta en el Catastro o sí consta, pero no ha declarado las alteraciones catastrales realizadas en él, podrá regularizar sus datos catastrales pagando una tasa de sólo 60 euros y sin tener que satisfacer sanciones por ello, y evitar así una multa de hasta 6.000 euros. **¿Cómo se realiza este proceso de regularización catastral?** - El Catastro irá publicando en el BOE cuándo y en qué localidades se realizará esta regularización, de forma que todo el proceso haya acabado con anterioridad al 31-12-2016, si bien este plazo podrá ser ampliado. - El Catastro (una vez haya investigado los inmuebles) notificará los nuevos valores catastrales a los propietarios, junto a la tasa de los 60 euros. - El procedimiento se debe iniciar de oficio por acuerdo del órgano competente. La iniciación se ha de comunicar a los interesados, a quienes se concede un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones. Las actuaciones pueden entenderse con los titulares catastrales aunque no se trate de los obligados a realizar la declaración. - El expediente se debe poner de manifiesto a los interesados para la presentación de las alegaciones durante un plazo de 15 días desde la fecha de la notificación. Si una vez transcurrido este plazo, los interesados no han formulado alegaciones, la propuesta de regularización se convierte en definitiva y se procede al cierre y archivo del expediente, entendiéndose dictado y notificado el correspondiente acuerdo de alteración contenido en la propuesta de regularización desde el día siguiente al de finalización del mencionado plazo. - El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa es de 6 meses desde que se notifique a los interesados el acuerdo de iniciación o la propuesta de regularización. El vencimiento del plazo máximo de resolución determina la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones. - Si una vez iniciado el proceso de regularización en su localidad, no le notifican, también podrá solicitar por escrito a su ayuntamiento que le regularicen sin sanciones. Es importante señalar que los efectos derivados de dicha regularización serán desde el momento en que se realizó el acto, hecho o negocio por el que se originó la incorporación o modificación. Una circunstancia que obligará a la regularización tributaria por los años no prescritos y cuya liquidación corresponderá al municipio. **Atención.** La regularización tiene efectos desde la fecha en la que se alteró la finca. Por lo tanto, en teoría, el Ayuntamiento podrá liquidarle los importes que pagó de menos en los recibos del IBI de los últimos cuatro años. En cualquier caso, la regularización le servirá para poner al día su propiedad, evitando futuras incidencias, sobre todo en caso de que decida vender su inmueble. M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB:

www.mromeroconsultores.es