

MEMORIA que se acompaña al proyecto de Orden HAP, por la que se aprueba la actualización de los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, y se efectúan modificaciones técnicas en la metodología para su obtención, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones devengados durante el ejercicio 2018

1. Antecedentes y justificación.

En el artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se establece que la base imponible de ambos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

A este respecto, el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Concretamente, se recoge en este artículo que "dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, 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".

Para ello, al valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se le aplica 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.

Asimismo, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.1 establece que, en caso de aplicación del medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, se exigirá que "la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar".

A estos efectos, la presente orden contempla una remisión normativa como cláusula de salvaguardia, estableciendo que la metodología empleada para la obtención de los coeficientes es la dispuesta por la Orden de 23 de agosto de 2012, del Consejero de Hacienda y Administración Pública ("Boletín Oficial de Aragón", número 172, de 4 de septiembre de 2012), disponiendo igualmente que serán de aplicación las disposiciones, reglas y efectos previstos en la misma.

La presente orden, teniendo en cuenta lo dispuesto en la norma anteriormente señalada, tiene por objeto aprobar y dar publicidad a los coeficientes aplicables en 2018 a determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana de una serie de municipios radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, que se incluyen en los anexos de la misma, así como modificar puntualmente la metodología aprobada en dicha orden.

Dado el tiempo transcurrido desde la publicación de la citada Orden, así como los nuevos estudios estadísticos por municipios, se considera oportuno perfeccionar algunos aspectos originariamente contemplados en dicha norma.

Concretamente, en la metodología original, para el cálculo del coeficiente de variación del mercado inmobiliario en el año x (CVMIx) se establecían tres grupos de municipios: c.1) Coeficientes de variación del valor del mercado inmobiliario en los municipios de ámbito rural; c.2) Coeficientes de variación del valor del mercado inmobiliario en los municipios de Huesca y Teruel y entorno periurbano del municipio de Zaragoza; c.3) Coeficientes de variación del valor del mercado inmobiliario en los municipios de especial relevancia turística.

Respecto al primer grupo de municipios, el más amplio, se ha observado que presenta unas condiciones heterogéneas que permiten atender a una mayor diferenciación entre la dinámica inmobiliaria distinguiendo los municipios que presentan mayor crecimiento poblacional de aquellos otros donde la crisis demográfica y la despoblación resultan más evidentes. De esta manera, como modificación de la metodología, se distinguen dos nuevos grupos de municipios cuyo cálculo se realizaría de forma diferenciada, y progresivamente, a los ya existentes.

De esta forma, se crea el grupo "c.4) Coeficientes de variación de los municipios capitales de comarca". La diferenciación de este grupo se fundamenta en la influencia que sobre el mercado inmobiliario representa la mayor disponibilidad de servicios en las capitales de comarca. El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha estimado atendiendo a la correlación entre la variación del citado mercado y la evolución de la población de los municipios capitales de comarca e incluidos en su área de influencia.

Asimismo, en la metodología originaria se diferenciaban los municipios potencialmente con mayor capacidad de generar valor inmobiliario. En concreto, se definieron los municipios de relevancia turística, relacionados con el turismo de nieve, como aquellos que poseían una intensidad de plazas turísticas media alta (plazas per cápita $\geq 0,5$) y con viviendas per cápita igual o superior a la unidad, junto con un tamaño de posibles viviendas secundarias por encima de 500. Todo ello, con la condición de estar a una hora o menos, medida en tiempo de desplazamiento, de una estación de esquí. Sin embargo, en la revisión del análisis del mercado inmobiliario efectuado en su momento,

se advierte que existen municipios que, no cumpliendo con las características consideradas para definirlo como turístico de nieve, están siendo infravalorados por el hecho de contar con ciertos atractivos turísticos.

En consecuencia, se crea el grupo "c.5) Coeficientes de variación de los municipios con actividad turística no intensiva". Comprende el grupo de municipios que poseen ciertos atractivos turísticos que hacen del municipio un lugar de referencia de ocio y entretenimiento para los no residentes en el mismo.

Con el objeto de intentar clasificar de manera objetiva, sin entrar en otras consideraciones sobre la definición o delimitación de lo que es, a otros efectos, un atractivo turístico, los municipios integrados en este grupo se singularizan ahora en atención a los datos de número de viviendas per cápita y número de plazas turísticas disponibles. El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha estimado atendiendo a la correlación entre la variación del citado mercado y la evolución de la población de los municipios incluidos en ambos grupos en los que se reconoce la incidencia de la actividad turística sobre el mercado inmobiliario.

Finalmente, debe indicarse que, cuando se produce, en un municipio determinado, una concurrencia entre el criterio de capitalidad comarcal y el criterio de actividad turística no intensiva, se ha optado por primar este último por resultar menos restrictivo en cuanto a la posibilidad de transacción inmobiliaria ajena a la propia dinámica de la población.

Por otra parte, el punto 12.º de la disposición final segunda del Texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, autoriza al Consejero competente en materia de Hacienda para regular, mediante orden, "la aplicación y metodología de los medios de valoración y el procedimiento para la comprobación de valores de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

2. Contenido de la norma.

2.1. Actualización de los coeficientes.

En primer lugar, la Orden aprueba, respecto a los municipios incluidos en su anexo I, la actualización de los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar, por referencia al mismo, el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones devengados o que se devenguen durante el ejercicio 2018.

Asimismo, se aprueban, respecto a los municipios incluidos en el anexo II, los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar, por referencia al mismo, el valor real de bienes inmuebles de naturaleza urbana con construcciones cuyas tipologías

constructivas sean de los siguientes usos: oficinas, almacenamiento, comercial e industrial (excepto los bienes de interés cultural, mercados y supermercados, industrias fabriles y servicios de transportes), a efectos de la liquidación de los hechos impositivos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones devengados o que se devenguen durante el ejercicio 2018.

2.2. Modificación técnica de la metodología.

La metodología empleada para la obtención de los coeficientes aprobados en la presente orden es la establecida por la Orden de 23 de agosto de 2012, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sobre los hechos impositivos devengados o que se devenguen durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención (Boletín Oficial de Aragón número 172, de 4 de septiembre de 2012), siendo igualmente de aplicación las disposiciones, reglas y efectos previstos en la misma.

La modificación de la metodología empleada para la obtención de los coeficientes multiplicadores implica el cálculo de los coeficientes en función de una nueva clasificación de los grupos de municipios en la letra c) "Coeficiente de variación del mercado inmobiliario en el año x (CVML_x)" del anexo I de la citada Orden de 23 de agosto de 2012, con la siguiente denominación y contenido:

c.1) Coeficientes de variación del valor del mercado inmobiliario en los municipios de ámbito rural.

Para los municipios del ámbito rural de la Comunidad Autónoma de Aragón donde están incluidos todos los municipios exceptuados Huesca y Teruel, el entorno periurbano del municipio de Zaragoza y los municipios de especial relevancia turística, los Coeficientes de Variación del Mercado Inmobiliario se han estimado estudiando las correlaciones entre la variación del citado mercado y la evolución de su población. Al existir una correlación altamente significativa ha parecido éste mejor método que la utilización directa de los datos estadísticos oficiales cuya base de obtención nada o poco tiene que ver con la realidad del mercado inmobiliario de los pequeños ayuntamientos que componen la mayor parte del territorio de la Comunidad Autónoma.

No obstante, dado que, aunque el índice de evolución de la población tiene una incidencia directa sobre el índice de demanda y, por consiguiente, del precio de la vivienda, presenta igualmente una clara aleatoriedad en su evolución dinámica, lo que implica que, en la presente metodología, esta estimación se utilice únicamente en los supuestos en que su aplicación suponga una minoración de los coeficientes deducidos directamente de los datos estadísticos recogidos de los registros oficiales elaborados por el órgano competente del correspondiente ámbito nacional o autonómico.

En consecuencia, no podrá suponer un incremento de los coeficientes resultantes de la evolución del mercado inmobiliario en el ámbito nacional o en el de la Comunidad Autónoma, debiendo utilizarse siempre los coeficientes mínimos.

c.2) Coeficientes de variación del valor del mercado inmobiliario en los municipios de Huesca y Teruel y entorno periurbano del municipio de Zaragoza.

Para los municipios de Huesca y Teruel el coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha calculado con sus datos estadísticos propios recogidos de los registros oficiales elaborados por el ministerio correspondiente

Para el entorno periurbano del municipio de Zaragoza, el coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha calculado utilizando los datos estadísticos recogidos por el órgano correspondiente de la Administración del Estado para el municipio de Zaragoza, por tener el mercado inmobiliario una evolución similar.

c.3) Coeficientes de variación del valor del mercado inmobiliario en los municipios de especial relevancia turística.

En los municipios de especial relevancia turística, el cálculo del citado coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha efectuado estimando de forma significativa, por el método de regresión múltiple, la variación de precios del mercado inmobiliario a través de dos variables conocidas como son el Índice del Valor Añadido Bruto y el Índice de Vivienda per Cápita.

c.4) Coeficientes de variación de los municipios capitales de comarca.

En los municipios capitales de comarca o incluidos en su área de influencia, el coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha estimado atendiendo a la correlación entre la variación del citado mercado y la evolución de la población de los municipios capitales de comarca e incluidos en su área de influencia.

Atendiendo a las mismas consideraciones expuestas en el grupo c.1), el valor de este coeficiente no podrá suponer un incremento de los coeficientes resultantes de la evolución del mercado inmobiliario en el ámbito nacional o en el de la Comunidad Autónoma, debiendo utilizarse siempre los coeficientes mínimos.»

c.5) Coeficientes de variación de los municipios con actividad turística no intensiva.

Diferenciados de los municipios de especial relevancia turística del grupo c.3), que se relacionan directamente con el turismo de nieve, en el resto de municipios considerados turísticos en función de los datos disponibles de número de viviendas per cápita y número de plazas turísticas disponibles, el coeficiente de variación del mercado inmobiliario se ha estimado atendiendo a la correlación entre la variación del citado mercado y la evolución de la población de los municipios incluidos en ambos grupos en los que se reconoce la incidencia de la actividad turística sobre el mercado inmobiliario.»

3. Informe técnico-estadístico

El informe emitido por el Instituto Aragonés de Estadística, cuya copia se adjunta, se incorpora a esta Memoria como justificación documental de índole técnica y estadística.

4. Memoria económico-financiera

La aplicación de la orden no comporta ninguna repercusión económica previsible, no pudiendo preverse, en consecuencia, ni una disminución de los ingresos ni un incremento de los gastos, salvo las que puedan derivarse del mayor o menor tráfico inmobiliario con incidencia en los impuestos que gravan las sucesiones, las donaciones y las transmisiones patrimoniales, circunstancias ante las que la presente orden es neutral en su dimensión económico-financiera.

Zaragoza, 18 de abril de 2018.

EL DIRECTOR GENERAL
DE TRIBUTOS,



Francisco Pozuelo Antoni.