

COMPARACIÓN ENTRE LA VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA Y EN ALEMANIA: EL VALOR CATASTRAL ESPAÑOL FRENTE AL VALOR UNITARIO (EINHEITSWERT) ALEMÁN Y LAS IMPLICACIONES FISCALES DE AMBOS

María Dolores Chica Palomo
mdchica@ujaen.es

Alexander Müller
Universidad Complutense de Madrid. Dep. Economía Financiera y Contabilidad II
alexander.muller@ccee.ucm.es

RESUMEN: La fiscalidad inmobiliaria es una de las formas de financiación más sustanciosas de las Haciendas Locales. Tiene una gran importancia recaudatoria, tanto en España como en el resto de países de la Unión Europea. En todos los sistemas impositivos europeos existen impuestos que gravan de alguna manera a los bienes inmuebles, circunscritos en casi todos los casos a la esfera local. De todos ellos, nos hemos centrado en la comparativa del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para el caso español-alemán, debido a la similitud del impuesto entre ambos y debido a la importancia de este impuesto para las arcas locales en ambos países. En ambos países el valor otorgado a los bienes inmuebles a efectos de este impuesto es fijado por la Administración territorial correspondiente. En España es el valor catastral y en Alemania es el llamado valor unitario (Einheitswert), estando en ambos casos muy alejado del valor que realmente tiene ese inmueble en el mercado. En algunos municipios alemanes el valor unitario está por debajo del 20% del valor real de mercado. El propósito de este trabajo es realizar un análisis de ambos tipos de valores, observar cuales son las similitudes y diferencias que existen entre ellos, destacando también las ventajas e inconvenientes de ambas formas de valoración para determinar cuál es el más cercano al valor de mercado.

Palabras clave: valor catastral, valor unitario, fiscalidad inmobiliaria, Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

1. INTRODUCCIÓN

El Catastro español es una institución que se regula en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y desarrollada por el Real Decreto 417/2006 de 7 de abril. Esta Ley es de aplicación en toda España, sin perjuicio de lo previsto en los Regímenes Forales Especiales de País Vasco y Navarra. En la Comunidad Foral de Navarra esta institución recibe el nombre de Registro de la Riqueza Territorial que es regulado por la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra. En el País Vasco el Catastro es una Institución regulada por cada una de las Diputaciones Forales que conforman el territorio foral.

Constituye un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Supone una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones Públicas, fedatarios y ciudadanos y puesta al servicio de los principios de justicia tributaria y generalidad. La competencia relativa a su formación y a su gestión le corresponde de forma exclusiva al Estado. El organismo que realiza las funciones de valoración, inspección, elaboración y gestión de la cartografía catastral es la Dirección General del Catastro.

Dada la trascendencia fiscal y extrafiscal del Catastro, ha sido tradicional que se atribuya al Estado tanto su regulación normativa como su gestión. En la Unión Europea, al ser el Catastro entendido como una herramienta de política económica de interés nacional, la competencia sobre el mismo también se encuentra en manos de cada una de las Administraciones Centrales de los Estados Miembros, con excepción de Alemania, donde la competencia recae en los “Bundesländer” (Estados Federales en Alemania) (Mirón, 2002).

En Alemania, el Catastro inmobiliario también constituye un registro de carácter público donde se describen los bienes inmuebles situados en el territorio alemán. Comenzó teniendo un carácter netamente fiscal, pero desde 1934 empezó a orientarse hacia una clara finalidad multipropósito puesto que es fuente de información para el buen funcionamiento de otros organismos de la administración alemana. Así los documentos recogidos en el catastro inmobiliario pueden ser usados como prueba documental en requerimientos judiciales y legales, y ser fuente de información en la aplicación de los impuestos, el planeamiento estatal, el desarrollo estatal, la regulación inmobiliaria, la valoración de los inmuebles (CT, 2010).

2. EL CATASTRO EN ESPAÑA

Aunque el origen y el uso principal del Catastro en nuestro país ha sido y es esencialmente fiscalista, junto con esta finalidad tributaria, los últimos 20 años han supuesto una evolución hacia su uso multipropósito, así la información catastral se ha puesto a disposición de otras instituciones, tal y como demuestra su utilización generalizada en la gestión y control de subvenciones nacionales o de la Unión Europea e incorporándose la información gráfica y la referencia catastral de los bienes inmuebles a las Escrituras Públicas, generándose un vínculo de cooperación entre el Catastro, el Notariado y el Registro de la Propiedad.

Para la formación de un Catastro fiable son precisas dos tipos de actuaciones previas de gran importancia: de un lado, el trabajo cartográfico, es decir, todas aquellas operaciones tendentes a determinar exactamente la posición de los inmuebles, así como sus caracteres físicos con la mayor exactitud posible. De otra parte, los trabajos encaminados a fijar el valor catastral de los bienes inmuebles, su producción en bruto, y los gastos derivados de dicha producción (Fernández de Quincoces, 1990).

Como hemos indicado previamente, las labores de formación y mantenimiento de los Catastros inmobiliarios, incluida la asignación de los valores catastrales, son competencia exclusiva del Estado. Los fundamentos de la reserva estatal en materia catastral los encontramos en diversos principios constitucionales, como el de igualdad y el de eficacia en la actuación administrativa (Nieto, 2000). Quizás el principio de igualdad sea el que mejor fundamenta que la competencia sea estatal, debido a la necesidad de criterios valorativos uniformes, ya que el valor catastral va a tener una gran trascendencia en los distintos sectores del ordenamiento tributario.

2.1. Mecanismos de fijación del valor catastral en España

Se puede definir la valoración catastral como la puesta en práctica de un mecanismo valorativo, realizado por la Dirección General de Catastro, mediante la cual se fija el valor de todos los bienes inmuebles de España, el cual se almacena en la base de datos catastral y se toma como base para la aplicación de tributos. La Orden EHA de 14 de Octubre de 1998, establece que este valor sea, al menos, el 50% del valor que tienen esos inmuebles en el mercado. Por tanto, debe entenderse que el valor catastral no es un valor de mercado en sí, es un valor o referencia a efectos fiscales, una base para la exacción de impuestos.

Son tres los mecanismos para proceder a realizar la valoración de un bien inmueble: 1) el método de capitalización del rendimiento, que consiste en convertir en capital la renta neta generada; 2) el método del coste, basado en la obtención del valor como suma de los costes de los diversos productos que inciden en la formación de un bien inmueble, y 3) los métodos de comparación con el mercado, los cuales se basan en la realización de estudios de mercado, amplios y representativos, para que posteriormente en base a ese estudio se puedan crear propuestas y modelos y extender los resultados que se obtengan a todo el mercado inmobiliario y sus variaciones (Aguado, 2002).

Los métodos de valoración catastral de inmuebles de naturaleza rústica más usuales se pueden englobar en tres categorías. Una primera formada por aquellos modelos en los que únicamente se capitaliza la renta real o potencial que se le asigna al terreno derivándose del tipo de cultivo y calidad que el técnico del catastro estima adecuada basándose en los cuadros marcos que describen el territorio. Un segundo grupo, aplicable a extensos ámbitos territoriales, se forma por aquellos otros en los que se refunden informaciones de diversas fuentes para obtener un valor que se aproxime al real. Las informaciones que suelen emplearse son, entre otras, cartografías de usos del suelo, de potencialidad, de distancias a núcleos urbanos, etc. Por último nos encontramos con un bloque que engloba mecanismos que conducen a la identificación de algunas fincas que representen la realidad agraria municipal o comarcal, a las cuales se les da un valor unidad de superficie y el mismo se multiplica por el terreno que ocupan todas aquellas otras que tengan características similares (Alcázar y Ariza, 2004).

El proceso de valoración catastral es complejo, pero básicamente, en el ámbito rústico, se basa en las siguientes informaciones:

- Rendimientos medios de cada cultivo.
- Valores de mercado de la tierra de uso agrario.
- Ponencias de valores.
- Información particular de cada parcela existente en la base de datos catastral. Para cada una de ellas se conoce su situación (provincia, municipio, polígono), superficie, cultivo (clasificación) y capacidad productiva (calificación), con esta información objetiva se aplican de manera automática los tipos evaluatorios y se agregan los resultados de todas las subparcelas que conforman una parcela.

Con estas fuentes la Dirección General del Catastro aplica la metodología de valoración catastral y deriva, en ese momento, para cada parcela, su valor catastral. Como se ha indicado el valor catastral lo es para un momento determinado y por ello hay que ir actualizándolo a medida que transcurre el tiempo. La opción apropiada para ello sería elaborar nuevos estudios de mercado y nuevos estudios de rendimientos para los cultivos (sí ha existido un cambio en su aprovechamiento). No obstante, estos procesos son caros y la Administración recurre a dictar anualmente unos coeficientes, que se publican en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado y que se utilizan como coeficientes de actualización. Los valores catastrales actuales proceden de estudios de rendimientos y de mercados propios de los años 80 actualizados anualmente según lo comentado.

Dado que las normas de valoración inmobiliaria son de naturaleza eminentemente técnica y además de gran complejidad, los estudios que se han desarrollado desde el punto de vista jurídico son más bien escasos y versan, sobre todo, en los diferentes mecanismos de fijación, revisión, modificación o actualización del valor catastral. Además la dificultad de la técnica valorativa en el ámbito catastral se ve acrecentada por el proceso dual de valoración, ya que por un lado, nos encontramos con el proceso general plasmado en la ponencia de valores y en

segundo lugar, con la valoración de un bien inmueble determinado. Ante esto, los tribunales tan sólo realizan control para determinar si en la realización de la valoración de un determinado bien inmueble se ha seguido el procedimiento legal, se han tenido en cuenta criterios objetivos, coeficientes de aplicación adecuados y si se han ajustado a los criterios recogidos en la ponencia de valores, pero lo que no hacen, en la práctica, es considerar si el resultado es acertado o no. No obstante, del análisis de la jurisprudencia se deduce que está cambiando su tendencia, así, por ejemplo, apoyada en pruebas de carácter pericial presentadas por los demandantes llega a reconocer la existencia de valores catastrales incorrectos (Mochón, 2001).

Podemos afirmar pues que, desde un punto de vista jurídico, el tema de la valoración de los inmuebles presenta problemas ya que la manifestación de riqueza que suponen los bienes inmuebles no aparece cuantificada y, por lo tanto, hay que acudir a otros mecanismos. Además aunque en las normas reguladoras de cada tributo haya referencias expresas al valor que constituye la base imponible del impuesto, hay que constatar que no se efectúa ninguna referencia a los principios y criterios valorativos (Colomer, 1999).

En nuestro ordenamiento jurídico el método que se usa para fijar el valor catastral es el método de la comparación con el mercado. Pero llegados a este punto, debemos hacer una reflexión, una cosa es la valoración catastral, que normalmente se realiza en base al método de comparación con el mercado y otra cosa es la comprobación del valor que los particulares establecen para sus bienes inmuebles. La mayor parte de la doctrina, (Colomer, 1999) considera que de los medios comprendidos en el artículo 57 de la LGT, los más adecuados para una comprobación del valor de un inmueble son el valor catastral y el dictamen de peritos de la Administración. Entendemos que esto es así debido a que dada la naturaleza impositiva del valor catastral éste puede considerarse como un valor “prudente” y “real”. Real en cuanto que se basa en estudios de mercado y técnicas valorativas, y prudente en cuanto que es un valor que no tiende a la sobreestimación que un particular puede hacer de sus intereses. No obstante, como ocurre en todo el ámbito jurídico, cada cual puede proceder a su propia interpretación del valor.

3. EL CATASTRO EN ALEMANIA

La seguridad jurídica en la propiedad de la tierra es una tradición muy arraigada en Alemania. Debido a la cesión de gran parte de la competencia legislativa a los Estados Federales (Bundesländer) en lo que al catastro se refiere, la inscripción de la propiedad del terreno se realiza de manera diferente, en función del Estado en el que se sitúa la propiedad.

En los inicios del siglo XIX el Catastro alemán tenía sobre todo la finalidad ordenar de administrativa y homogéneamente a la propiedad inmobiliaria y crear seguridad jurídica sobre la misma, sin embargo la idea de usar los mapas y registros para convertirse en un sistema multipropósito estaba presente desde el inicio.

Según se establece en el artículo 106.6 de la Constitución alemana (*Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland* de 23 de Mayo de 1949), la responsabilidad y la legislación en materia catastral le corresponde a los Estados Federales. Éstos, han aprobado propias normas en el ámbito catastral y cartográfico. En la mayoría de los estados la institución catastral tiene tres niveles:

- Autoridad suprema: que normalmente es atribuida al Ministro del Interior alemán, pero en otros Estados europeos esta función está desempeñada por el Ministro de Hacienda o por el Ministro de Construcción. Tienen encomendado el diseño de los principios y directrices de la actuación en materia catastral así como los aspectos principales y objetivos de la legislación en esta materia.

- Autoridad superior: le corresponde al responsable de cada Estado Federal y tiene bajo su supervisión el territorio de diferentes municipios o ciudades. Tienen como misión supervisar la actividad de las agencias catastrales locales que pertenecen a su jurisdicción y prestarle todo el apoyo y la infraestructura necesaria para que realicen de forma correcta su función.
- Las agencias catastrales locales (“Kataster- oder Vermessungsämter”): cuyo ámbito de competencia cubre el territorio de un municipio y su objetivo es crear y administrar el catastro inmobiliario de dicho territorio.

La coordinación entre dichos niveles es necesaria e importante y las autoridades deben garantizarla. La valoración de la tierra efectuada con fines fiscales se realiza por la oficina de valoración bajo supervisión del gobierno. La valoración de la tierra para otros propósitos se realiza por tasadores o arquitectos vinculados con el Catastro.

3.1 El valor unitario alemán y los mecanismos para su fijación.

En España el valor catastral juega un importante papel en el ámbito de la fiscalidad inmobiliaria, pero en Alemania el valor que se usa en relación con dicha fiscalidad es el *valor unitario* (“Einheitswert”). Esta denominación tiene su fundamento en la *Ley de Valoración a efectos fiscales* (“*Bewertungsgesetz*”) de 16 de Octubre de 1934, siendo modificada por última vez el 24 de Diciembre de 2008 y que tiende a lograr una unidad de valoración fiscal común para dos impuestos del sistema tributario alemán, que son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI) y el Impuesto sobre Actividades Económicas (“*Gewerbesteuer*”). Anteriormente, el *valor unitario* era también aplicable al Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en Alemania. No obstante, tras diversas Sentencias del Tribunal Constitucional alemán de 1995 y 2006, esta competencia fue derogada.

La *Ley de Valoración alemana* recoge varios modos de fijación del valor unitario, siendo los más comunes el método de fijación principal (“*Hauptfeststellung*”) y el método de fijación posterior (“*Nachfeststellung*”). El primero es el más general y tiene en cuenta todas las circunstancias que rodean a los inmuebles a la fecha de la valoración. La norma establece que tiene que realizarse cada 6 años, pero la última reforma general que se realizó fue el 1 de Enero de 1964, en el territorio de la antigua Alemania federal (RFA) y el 1 de enero de 1935, en el territorio de la antigua Alemania democrática (RDA). Una continua actualización del *valor unitario* sólo se realiza en casos de modificaciones sustanciales de terrenos (por ejemplo su aglomeración o división).

En cuanto al mecanismo de fijación posterior del valor unitario, éste se produce en dos situaciones: cuando se trata de un nuevo bien o cuando pasa de estar exento de gravamen a ser objeto de gravamen. En estos casos, la valoración del bien se producirá en función de las circunstancias que rodeen al inmueble al comienzo del año siguiente a aquel en que han producido los motivos por los que se tiene que proceder a este método de valoración.

El valor unitario se calcula principalmente por el método del valor del rendimiento (“*Ertragswertverfahren*”) o por el procedimiento del valor de la construcción (“*Sachwertverfahren*”), o el valor real (“*Marktwert*”). En el primer caso, se tiene en cuenta la capacidad de producir algún tipo de renta por parte del bien, pero en el caso de que no se pueda apreciar cual es el aprovechamiento correspondiente, habrá que acudir al procedimiento del valor real y éste no es otro que el valor normal de mercado (“*Marktwert*”), en el que se tienen en cuenta el suelo, la construcción y las instalaciones exteriores. Como regla general, el valor resultante del procedimiento del valor real es más elevado que el que resulta

del procedimiento del valor del rendimiento. La competencia para fijar el valor unitario le corresponde a la Administración de los Estados Federales

Desde hace unos años, se está planteando la necesidad de acometer una reforma del IBI alemán porque la aplicación del valor unitario parece que genera desigualdades, es obsoleto y en la actualidad está muy alejado del valor real de mercado, ya que las últimas valoraciones se realizaron en 1935 y 1964. En estos últimos años, los municipios alemanes han incrementado de forma sucesiva el tipo de gravamen aplicable a la base imponible del IBI, siendo muy acusado en las grandes ciudades, las cuales han visto incrementado su coeficiente de ponderación hasta un máximo del 810% (caso de Berlín)

4. EL VALOR CATASTRAL ESPAÑOL Y EL VALOR UNITARIO ALEMÁN Y LA IMPORTANCIA DE AMBOS COMO VALOR FISCAL.

Como poníamos de manifiesto al comienzo de este documento tanto en España como en Alemania, el catastro ha tenido gran importancia para la fiscalidad de ambos países. En España el valor catastral es utilizado para el cálculo de impuestos de índole local como es el caso IBI, en el que la cuota tributaria se obtiene mediante la aplicación de un tipo de gravamen a la base imponible, siendo dicha base el valor catastral. En el Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el valor del terreno que se transmite será el que en ese momento tenga dicho terreno a efectos del IBI, que no es otro que el valor catastral.

En el caso de impuestos que se encuentran cedidos a las Comunidades Autónomas, como es el caso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, los inmuebles y demás bienes se computan por su valor real, pero las Comunidades Autónomas pueden utilizar el valor catastral como medio de comprobación o como valor indicativo.

En cuanto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para los inmuebles urbanos que no sean vivienda habitual, es decir, las segundas viviendas o los bienes inmuebles vacíos no arrendados, se imputa como renta a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o bien el 1,1% del valor catastral, si se ha producido una revisión catastral o se ha valorado colectivamente el municipio en el que radique el inmueble a partir del 1 de enero de 1994, o bien el 2% del valor catastral, si la última revisión catastral realizada en el municipio es anterior a 1994. En el caso de inmuebles rústicos o urbanos que produzcan rendimientos del capital inmobiliario por encontrarse arrendados o por haberse constituido o cedido derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, la cuota del IBI tiene la consideración de gasto deducible de tales rendimientos, y recordemos que la cuota de este impuesto se obtiene por medio de la aplicación de un tipo de gravamen a la Base Imponible. También es deducible, entre otros conceptos, la amortización del inmueble, para cuyo cálculo se utiliza el mayor valor de los siguientes: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral sin incluir el valor del suelo, ya que el suelo no se amortiza, tan sólo se amortiza la construcción o el vuelo.

En el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes del Impuesto sobre la Renta de los no Residentes, el valor catastral de dicho inmueble se utiliza como base imponible y el tipo de gravamen aplicable será del 3%.

En Alemania, tal y como indicábamos previamente, el único impuesto que sigue basándose en el valor unitario es el IBI (“Grundsteuer”) que se regula por La Ley del Impuesto (“Grundsteuergesetz”) de 7 de Agosto de 1973 (en adelante GrStG) y tiene por objeto el gravamen de la propiedad inmobiliaria situada en territorio alemán. Existen dos tipologías, la primera el “Grundsteuer A”, que se aplica sobre terrenos con uso de agricultura o uso de

silvicultura, y el “Grundsteuer B”, aplicable a terrenos urbanizables y urbanos y las correspondientes construcciones. Los coeficientes de ponderación municipal del “Grundsteuer A”, habitualmente son inferiores que los del “Grundsteuer B”. Existen exenciones del impuesto para un amplio colectivo de entidades, entre ellos los entes públicos, fundaciones o las comunidades religiosas.

La liquidación del impuesto se basa en un esquema sencillo y se realiza en tres etapas, en la primera de ellas, se fija el valor unitario (“Einheitswert”) de los bienes inmuebles gravados, mediante uno de los procedimientos comentados anteriormente. La segunda fase tiene como objeto la fijación de la base imponible (“Steuermessbetrag”), la cual se obtiene mediante la aplicación al valor unitario de los coeficientes establecidos en los artículos 14 y 15 de la GrStG. Tal y como se observa en la tabla 1, estos coeficientes dependen del uso del inmueble y se miden en unidades por mil:

Tabla 1. Coeficientes para determinar la base imponible del IBI alemán (“Steuermessbetrag”).

Coeficiente (en ‰)	Uso del bien inmueble
6,0	Agricultura (solo la edificación)
2,6	Casas unifamiliares (para los primeros 38.346€ del valor unitario)
3,5	Casas unifamiliares (resto)
3,1	Casas de dos viviendas
3,5	Todas las demás edificaciones

La última etapa consiste en la aplicación a la base imponible del tipo de gravamen que haya fijado el municipio en el que esté situado el inmueble. El coeficiente municipal es un poderoso instrumento, con el cual los municipios en Alemania pueden manipular sus ingresos por este impuesto. Según el porcentaje del coeficiente aplicado, la cuota del impuesto, fácilmente puede duplicar, triplicar e incluso cuadruplicarse. El promedio alemán del coeficiente en los municipios con más que 50.000 habitantes se sitúa en 2008 en el 494%, siendo Berlín la ciudad que aplica el coeficiente máximo permitido (810%) (IFST 2009)

Otro índice que podría demostrar la escasa cuantía del valor unitario alemán, lo vemos en la evolución de la recaudación, en términos relativos. La tabla 2 muestra la participación del IBI en el total de la recaudación en Alemania, en el período entre 2002 y 2008, se observa como se incrementó levemente hasta el año 2005 y ha disminuido continuamente desde entonces. Esto parece sorprendente, porque los municipios alemanes practicaban en el mismo período una política fiscal de continuo aumento de sus coeficientes de ponderación, lo que en principio tendría que haber tenido como consecuencia, un incremento en recaudación. En España, como puede observarse en la tabla 3, la importancia del IBI en la recaudación impositiva total, en términos relativos, se mantiene constante en el periodo estudiado y en valores similares a los de Alemania.

Tabla 2. Participación del IBI en el total de la recaudación impositiva en Alemania.

Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
IBI (%)	1,8	2,2	2,2	2,3	2,1	2,0	1,9

Fuente: IFST (2009)

Tabla 3. Participación del IBI en el total de la recaudación impositiva en España.

Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
IBI (%)	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8	2,1

Fuente: Comisión Europea (2010).

Si comparamos el valor catastral español con el valor unitario alemán y su incidencia en el IBI, observamos como en el caso de España, dicho valor es más adecuado al valor real que tienen los bienes inmuebles, puesto que es el que se usa como base imponible. Sin embargo, el valor unitario alemán, está más anticuado y necesita ser incrementado con los coeficientes establecidos en la normativa para poder convertirse en la cuota del impuesto. En España, la recaudación por el IBI es la fuente principal de recursos para los municipios, sin embargo en Alemania, la recaudación por este impuesto está por detrás de la conseguida por el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), esto hace que nos planteemos si podría deberse a la obsolescencia del valor unitario.

Según los datos oficiales de la Comisión Europea, el IBI en Alemania supone solamente el 18,5% de la recaudación impositiva de los municipios. El grueso de la recaudación local lo ocupa el IAE (69,4%), en el tercer lugar encontramos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (12,1%), que en Alemania tiene carácter local. Este dato puede ser valorado de forma positiva, porque subraya que los municipios alemanes no dependen excesivamente del IBI para satisfacer sus necesidades de financiación. Por otro lado puede ser valorado de forma negativa, porque indica una posible falta de eficiencia recaudatoria de este impuesto, si lo comparamos con la recaudación en otros países europeos, tal y como se observa en la tabla 4.

Tabla 4. Importancia recaudatoria del IBI en Alemania entre los impuestos locales (2007).

Impuesto	Recaudación anual (millones de €)	Relevancia impuesto	Sobre total PIB alemán	Sobre total tributos alemanes
IBI	10.710	18,5%	0,44%	1,11%
IAE	40.110	69,4%	1,65%	4,19%
ITP	6.960	12,1%	0,28%	0,72%
TOTAL	57.780	100%	2,37%	6,02%

Fuente: Comisión Europea (2009a, b y c)

Además, como puede observarse en la tabla 5, España obtiene un 49% de su recaudación municipal de impuestos que gravan los bienes inmuebles, siendo el porcentaje muy superior al de Alemania. No obstante, este porcentaje es mayor en Reino Unido (99,7%) y en Francia (51,6%).

Tabla 5. Importancia de la recaudación basada en inmuebles.

País	% sobre total impuestos municipales
Reino Unido	99,7%
Francia	51,6%
España	49,0%
Italia	21,7%
Alemania	18,5%

Fuente (García, 2009)

Otra aplicación del *valor unitario* se produce a efectos del IAE en Alemania. Para evitar una doble imposición, en relación al IBI, la norma fiscal alemana del IAE (“Gewerbesteuer-gesetz”, GewStG) obliga a realizar ajustes fiscales, cuando procedan. En el caso del IAE son ajustes fiscales negativos (“Kürzungen”, Art.9 GewStG), que disminuyen la base imponible de la actividad.

Esta reducción tiene el objetivo de evitar la doble imposición que podría ocurrir cuando en el cálculo de la base del IAE no se permitiría la deducibilidad del IBI ya pagado en el municipio. Para evitarla, la empresa puede deducirse el 1,2% del valor unitario (*Einheitswert*) del inmueble, que corresponde aproximadamente a la carga fiscal efectiva que sufren los bienes inmuebles con uso comercial o industrial.

5. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Existe uniformidad en la opinión pública alemana para exigir una reforma de los *valores unitarios*, por un lado debido a su obsolescencia y por otro lado por el menor grado de eficiencia, en comparación con otros impuestos en Alemania (IFST 2009).

Las críticas más comunes, que frecuentemente se mezclan con críticas al IBI alemán, se pueden resumir en los siguientes argumentos:

- Antigüedad de los valores unitarios que se aplican en la actualidad y que provienen del año 1935 (territorio antigua RDA) y de 1964 (territorio antigua RFA).
- Alto coste administrativo y poca eficiencia recaudatoria
- Incentivos fiscales para terrenos sin construcciones y una mayor carga para terrenos con construcciones
- No tomar en consideración la capacidad de generar rentas (terrenos comerciales)
- Peligro de explotación fiscal del contribuyente por parte de los municipios

Sin embargo, no existe uniformidad sobre el modelo con el cual estos defectos podrían ser subsanados. Las propuestas de reforma del IBI abarcan un amplio abanico de posibilidades que van desde un impuesto puro sobre el valor del suelo a un impuesto puro sobre el aprovechamiento o utilización del inmueble. En el primer caso, el objeto de gravamen del impuesto es el valor del suelo, siendo la tributación proporcional a dicho valor. No obstante, este modelo adolece de no tener en cuenta el valor del edificio, lo cual puede generar desigualdades e injusticias tributarias, puesto que una parcela pequeña, pero con una gran construcción tiene una tributación menor que una parcela muy amplia con un edificio muy pequeño (García, 2009).

El Instituto Alemán de Urbanismo ha planteado un modelo de IBI que se basa en el valor del suelo, pero con una corrección en función de la superficie de la construcción. El Estado de Baviera ha presentado también un modelo de IBI basado en la superficie del inmueble y en la superficie útil de la construcción. En este caso, se quiere establecer como base un valor por metro cuadrado de superficie, determinado por los Comités de Tasación del Suelo Urbano (*“Gutachterausschuss für Grundstückswerte”*) y al multiplicar la superficie del inmueble y la de la construcción y sumar ambos resultados se obtiene un valor que será la base imponible del impuesto y sobre ella se aplicarán los tipos de gravamen establecidos por los municipios. Esta misma propuesta prevé además la derogación del *“Grundsteuer A”*.

La Conferencia de Ministros de Finanzas de los Estados Federales (*“Bundesfinanzministerkonferenz”*) ha propuesto otro modelo de reforma del impuesto. Tiene su fundamento en el valor referencial de los inmuebles, que se basa en los precios de mercado y en el valor estimado, de forma objetiva para los edificios (García, 2009).

En el caso de España, el valor catastral, formado por el valor del suelo y por el valor de la construcción, es más cercano al valor real de mercado y el IBI es el impuesto local que mayor

volumen de ingresos genera. Aunque no puede ser considerado tan obsoleto y tan antiguo como el de Alemania si es necesario que se produzca una revisión al alza de dicho valor, siendo deseable que por lo menos alcance el 50% del valor real de mercado.

6. CONCLUSIÓN

Desde hace ya tiempo en España, desde las diferentes administraciones territoriales se está demandando una revisión al alza del Valor Catastral. Igual tendencia existe en Alemania, donde el Valor Unitario lleva sin ser actualizado desde 1964. Lógicamente esto influye en la recaudación obtenida por el IBI de ambos países. En España, la Ley de Presupuesto actualiza el Valor Catastral mediante los coeficientes de actualización. En Alemania, las revisiones de la cuota del IBI sólo se han efectuado a través de la subida del tipo de gravamen aplicable, pero ya hay diversas propuestas de revisión del valor unitario.

Por lo tanto, de la clara premisa de que tanto el valor unitario alemán como el valor catastral español están necesitados de una revisión al alza debido a su gran diferencia con el valor de mercado y a su importante papel en el ámbito fiscal. No obstante el valor catastral español es más coherente en su uso fiscal que el valor unitario alemán.

Como se ha indicado previamente las propuestas de modificación del valor unitario alemán se basan en una combinación de elementos como la construcción, la superficie, el valor del suelo, aspectos todos ellos que son tenidos en cuenta por el valor catastral español, por eso pensamos que el modelo de valor catastral español puede ser usado como indicativo a seguir en las propuestas de reforma alemana.

7. BIBLIOGRAFIA

Aguado, D. (2002). La valoración de los bienes inmuebles. Normativa del proceso. *Catastro*, nº45, tercera época.

Alcázar, M.G.; ARIZA, F.J. (2004). Situación actual de la valoración catastral rústica en España: Propuesta de un modelo alternativo, *Catastro*, nº 52, tercera época.

Colomer, C. (1999). *Valoración fiscal de inmuebles: relaciones entre impuestos*. Editorial Fundación San Pablo CEU, Valencia.

Fernández de Quincoces, M. (1990). El Catastro y las Comunidades Autónomas. *Revista Catastro*, nº 6.

García Martínez, A. (2009). El Impuesto Alemán sobre Bienes Inmuebles: líneas de reforma. *Tributos Locales*, Nº92.

HEIB, M. (2008). *Unternehmenssteuerreform* (Reforma de los impuestos societarios). Primera edición. Editorial Beck. Múnich

Huber-Jilg, P. et. al (2008). *Steuerlehre* (sistema fiscal alemán). Editorial Europa-Lehrmittel. Haan-Gruiten (Alemania)

IFST (Insitut Finanzen und Steuern) (2009). *Entwicklung der Realsteuerhebesätze der Gemeinden mit 50.000 und mehr Einwohnern im Jahr 2008 gegenüber 2007* (Evolución de los

coeficientes de ponderación del IBI; comparación del 2008 al 2007 en municipios con más que 50.000 habitantes). IFST-Schrift n° 452. ISBN 3-89737-147-2

Ministerio de Finanzas de Bavaria y Rheinland-Pfalz (2004). *Reform de Grundsteuer* (Reforma del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en Alemania). Informe del Ministro de Finanzas de Bayern ante la Conferencia Alemana de los Ministros de Finanzas

Mirón, J. (2002). Actuaciones destinadas a mejorar la situación del Catastro en los países candidatos. *Revista Catastro*.

Mochón, L. (2001). *El valor catastral y los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana. Una aproximación al concepto de valor catastral*. Editorial Comares. Granada. 2ª Edición.

Nieto, J.J. (2000). La competencia estatal sobre el Catastro. *Revista Catastro*, n° 38.

Stöckel, R. (2005). *Bundesfinanzhof fordert verfassungskonformen Grundstückswert* (El Tribunal Supremo de Alemania exige un valor unitario conforme a la Constitución alemana). Editorial NWB, p.421-428. Herne

7.1. Legislación consultada.

Bewertungsgesetz (Ley de Valoración alemana del 1 de febrero de 1991): en su versión actual del 24 de diciembre de 2008.

Gewerbsteuergesetz 2008 (Ley del Impuesto sobre Actividades Económicas del 12 de agosto de 2008): en su versión actual del 17 de marzo de 2009.

Grundsteuergesetz (Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), en su versión original del 7 de agosto de 1973.

7.2. Páginas web consultadas

CT 2010, Countrydata, Germany, Cadastraltemplate.org

<http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/de.htm> visitada a 2 de Mayo de 2010.

<http://www.eurocadastre.org>

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=*&kw2=-&kw3=-&year=2010&coll=ES+-+Tax+on+real+estate

Comisión Europea (2009a): (Importancia recaudatoria del IAE en Alemania en 2007)

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=checked&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DE+-+Trade+tax

Comisión Europea (2009b): (Importancia recaudatoria del IBI en Alemania entre los impuestos locales en 2007)

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=checked&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DE+-+Tax+on+real+estate+-+Real+property+tax

Comisión Europea (2009c):

(ITP, Importancia recaudatoria del ITP en Alemania entre los impuestos locales en 2007))

http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxinv/getcontents.do?mode=normal&kw1=checked&kw2=-&kw3=-&year=2009&coll=DE+-+Tax+on+real+estate+-+Real+property+transfer+tax

