

Valoración catastral de bienes inmuebles

de características especiales

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su artículo ocho, define una clase especial de bienes inmuebles que se diferencia de los tradicionales rústicos y urbanos, en primer lugar por la especialidad de la actividad a la que están destinados, y en segundo lugar por la complejidad del conjunto edificatorio necesario para su funcionamiento.



La maquinaria está ligada de forma definitiva al funcionamiento de los inmuebles de características especiales. En la foto, una instalación de generación eléctrica de ciclo combinado. (Foto Iberdrola).

La primera característica viene claramente determinada en la Ley al establecer como condición para que un inmueble tenga la clasificación de especial que se destine a una de las siguientes actividades:

- La producción de energía eléctrica, la producción de gas, el refinado de petróleo y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses.
- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.

El segundo requisito, es decir las condiciones que definen la complejidad del conjunto, ha quedado establecido en el reglamento dictado en desarrollo de la Ley (RD 417/2006), donde se remite cada caso específico a la legislación sectorial. Los inmuebles para

los que se hace necesaria mayor concreción son los destinados a la producción de energía eléctrica, producción de gas, puertos y aeropuertos.

Las especialidades de los inmuebles clasificados en esta categoría son varias, ya que además de la singularidad que presentan en relación con las técnicas constructivas ligadas a las particularidades de su uso y funcionamiento, presentan también diferencias en la identidad del inmueble al englobar varios derechos de concesión y territorios de distintos municipios. Por último hay que resaltar las especialidades que presentan en relación con su régimen tributario.

La categoría de BICE ha sido avalada por el Tribunal Supremo (sentencia de 12 de enero de 2007 entre otras) ratificando la

El Gobierno está tramitando el Real Decreto por el que se aprobarán las normas técnicas para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales

importancia de estos inmuebles en el marco general de la tributación inmobiliaria local. No obstante se hacían necesarias algunas correcciones, precisiones o aclaraciones en los conceptos, así como en el régimen especial que presentan estos inmuebles con antelación suficiente a la puesta en práctica de la valoración que deberá realizarse para todos ellos a lo largo del año 2007, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª del Texto Refundido de la Ley del Catastro.

Estas aclaraciones, que han sido recientemente incorporadas en la Ley de Reforma de la Legislación Mercantil con el patrocinio e impulso de la FEMP, afectan tanto al citado Texto Refundido como a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y se concretan en los siguientes apartados:

- No exclusión de la maquinaria en el cálculo del valor catastral. Este ajuste normativo debe considerarse como una precisión a los elementos que la propia Ley, aprobada en 2002, ya establece como parte integrante de tales inmuebles. Efectivamente, la maquinaria está ligada de forma definitiva al funcionamiento de estos inmuebles, condición establecida en la redacción original de la Ley en su artículo 8.1, por lo que su mención expresa como parte integrante de los mismos evitará interpretaciones no fundamentadas en esta redacción que puedan llegar a la contradicción de eliminar la maquinaria en ciertos tipos de inmuebles en los que precisamente ésta configura su mayor parte, en consonancia con la Sentencia del TSJ de Navarra de 15 de junio de 2006 en la que se señala, respecto de una central eléctrica, que "sin los elementos esenciales de la central (se refiere a la maquinaria) ésta se desnaturaliza automáticamente".

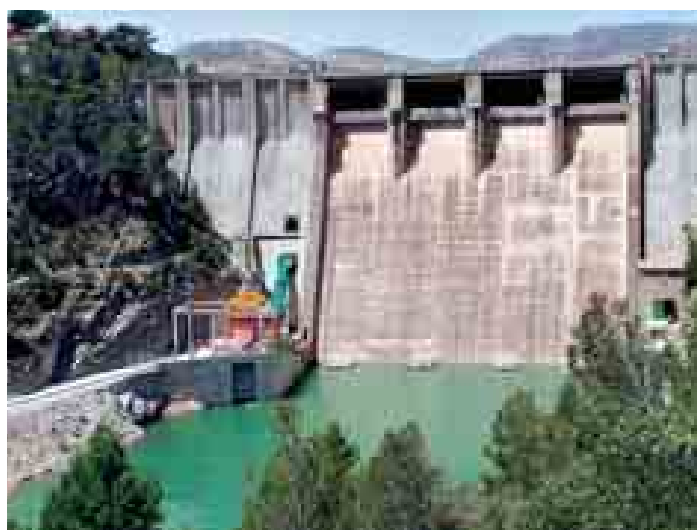
- Modificación del sustituto del contribuyente y la forma de participación de cada concesionario en el valor total del inmueble. Esta reforma se hace necesaria para corregir el efecto que se puede producir, con la legislación hasta ahora vigente, al hacer recaer en el concesionario que satisface el mayor canon toda la carga del pago de la cuota y su repercusión entre el resto. Con ella se da respuesta a la compleja casuística de estos inmuebles en relación con los diferentes sistemas de concesión administrativa. A tal efecto se define el valor de cada parte del inmueble sujeta a concesión y ésta será la base de cálculo de la cuota diferenciada que se ha de determinar para cada concesionario. Se respeta de esta forma la unicidad del inmueble a efectos catastrales, pero se posibilita la tributación independiente de cada derecho de concesión incluido en el mismo.

- Aplicación de la base liquidable. La regla que modera el incremento producido por un procedimiento de valoración colectiva servirá para graduar la entrada en tributación en aquellos casos en que el nuevo valor de los BICE exceda del doble del valor vigente.

Proyecto de reglamento

Una vez aclarados los conceptos anteriores, y para cumplir con lo establecido en el Texto Refundido se está tramitando el Real Decreto por el que se aprobarán las normas técnicas para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales, todo ello con el fin de sistematizar, homogeneizar y dar mayor seguridad jurídica a los criterios de valoración de este tipo de bienes inmuebles.

El proyecto de reglamento establece los criterios de valoración y los límites entre los que se fijará el valor de suelo en la ponencia de valores especial para los distintos grupos de bienes inmuebles de características especiales. Así, se dispone que el suelo que debe considerarse es el ocupado por el inmueble y que su valor se determinará por aplicación, a las áreas o sectores que se delimiten, de un valor unitario por superficie de suelo o de un valor de repercusión por superficie construida, según el caso. Se exceptúan del criterio general las autopistas, carreteras y túneles de peaje, en los que el valor del suelo estará integrado en el del coste de las construcciones singulares.



Las presas, saltos de agua y embalses están dentro de la calificación de inmuebles especiales. (Foto Iberdrola).

Por otra parte las construcciones de los inmuebles especiales a efectos de su valoración se diferencian en convencionales y singulares. En las primeras, los criterios para determinar su valor se establecen por referencia a las normas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos, con excepción de la valoración de las construcciones convencionales ubicadas en las centrales térmicas y en las centrales nucleares, las cuales están integradas en el valor del conjunto del inmueble.

El valor de las construcciones singulares, se determinará en función de los módulos de coste unitario que resultan de multiplicar el módulo básico de construcción de orden uno (MBC1), definido en la normativa de valoración catastral de bienes inmuebles urbanos, por el coeficiente que corresponda de entre los establecidos en el cuadro que contiene el Anexo del Proyecto, fijado en función del tipo de bien inmueble de características especiales y de las distintas unidades diferenciadas de valoración, siendo éstas:

- La potencia instalada en cada una de las unidades de producción de las centrales térmicas.

- La medida de volumen, volumen por unidad de tiempo, o unidad de los elementos constructivos de las regasificadoras.
- La medida de superficie, volumen, unidad o potencia de los elementos constructivos y unidades de producción de las refinerías.
- La potencia instalada en cada central nuclear.
- La medida de longitud, superficie, volumen o masa de los elementos constructivos o partidas presupuestarias esenciales de presas, saltos de agua y embalses.
- La medida de longitud o superficie de los elementos constructivos de los aeropuertos.
- La medida de longitud o superficie de los elementos constructivos de los puertos.

A estos módulos se les aplicarán los coeficientes que les correspondan en función de la vida útil, y la obsolescencia tecnológica o funcional que se aprecie en el inmueble ★

Fernando Aragón Amunarriz

Subdirector General de Valoración e Inspección.

Dirección General del Catastro

Aprobada la nueva Ley Contable con los cambios propuestos por la FEMP

El 1 de enero de 2008 entrará en vigor la Ley de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable. Esta nueva Ley, a su paso por el Senado, incorporó algunas enmiendas propuestas por la FEMP relacionadas con los bienes inmuebles de características especiales (BICES) con el apoyo de varios Grupos Parlamentarios.

En concreto, una disposición adicional viene a modificar la Ley del Catastro Inmobiliario y la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en el sentido de incluir la maquinaria como parte integrante de los inmuebles de características especiales. Con el objeto de evitar que la valoración de este tipo de inmuebles genere un excesivo crecimiento en la cuota del IBI, se propone moderar el impacto tributario de la nueva valoración en los casos en que el nuevo valor de los inmuebles supere el doble de su valor anterior. Esto se hará mediante el establecimiento de una base liquidable en el IBI que permitirá diluir el impacto tributario de la nueva valoración durante un periodo de diez años ★

Los parques eólicos cotizarán como BICES

Los parques eólicos cotizarán como Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICES), tras la sentencia emitida por el Tribunal Supremo, que declara "nulo de pleno derecho" el artículo del Decreto de la Ley del Catastro que excluía las instalaciones eólicas de esta consideración.

La sentencia, emitida por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, da la razón a la Federación Gallega de Municipios y Provincias (FEGAMP), en su recurso contra el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El Alto Tribunal considera que los parques eólicos están incluidos en el "régimen especial" en el que se encuentran otras instalaciones de producción eléctrica, como las centrales hidroeléctricas y embalses, centrales térmicas o centrales de ciclo combinado. El fallo permitirá a los Ayuntamientos aplicar a los parques eólicos un tipo impositivo del 1,3% como mínimo, frente al 0,4% del régimen ordinario que percibían hasta ahora, lo que supondrá para las Entidades Locales triplicar la recaudación por la instalación de los parques ★