

Todo sobre el I.B.I. (Impuesto de Bienes Inmuebles)



El de vivienda es un impuesto más y cada ciudad ofrece una distinta calidad de vida a sus vecinos, pero interesa comparar a cuánto asciende el IBI en nuestra ciudad y en las demás.

El coche y la vivienda, además del cuantioso desembolso que suponen, comparten otra peculiar similitud: generan anualmente **una factura suplementaria muy gravosa para la economía de las familias.**

Si en el vehículo se trata del seguro, su equivalente en el piso es **el IBI o impuesto de vivienda.**

Y si en un turismo de tamaño medio un seguro (a 3º y con bonificaciones) supone no menos de 80.000 pesetas al año, el IBI puede representar en nuestro país para una familia de clase media (piso de 100 m²) entre 25.000 y 65.000 pesetas.

Pero, a diferencia de lo que ocurre con el seguro del coche (el usuario puede cambiar de compañía, sumar bonificaciones por ausencia de siniestros, elegir entre varios formatos de la póliza) ante el IBI la capacidad de maniobra que queda al ciudadano es prácticamente nula.

CONSUMER ha comparado a cuánto asciende el impuesto de vivienda que paga este año 2001 una familia acomodada, otra de clase media y una de recursos económicos modestos que residen en un piso característico (superficie, calidad de construcción, zona de la ciudad...) de su propia clase social en 14 ciudades de todo el país.

La primera conclusión es que lo que desembolsan los ciudadanos difiere mucho según la ciudad en que se encuentre su vivienda.

En general, el impuesto de vivienda más caro se paga (en orden decreciente) en Barcelona, Santander, San Sebastián y Málaga, mientras que quienes soportan el IBI menos gravoso son quienes poseen una vivienda en Burgos, Logroño, Vitoria, Castellón y Murcia.

Y, de menos a más gravoso, puede decirse que Pamplona, Madrid, Valencia, Alicante y Bilbao cobran un IBI intermedio.

La cuota por m² en un piso atribuible a una familia acomodada es de 863 pesetas en Barcelona y de 822 pesetas en San Sebastián, mientras que en Madrid, Burgos, Murcia y Logroño no alcanza siquiera las 400 pesetas.

En las viviendas de clase media y baja ocurre el mismo fenómeno de disparidad entre ciudades. Una familia de recursos modestos paga un IBI de menos de 175 pesetas por m² en Vitoria, Burgos, Bilbao, Pamplona y Logroño, mientras que en Barcelona, San Sebastián, Málaga y Santander supera las 325 pesetas.

Si se trasladan estas cuotas a importes finales del IBI, en Barcelona un piso (superficie: 155 m²) paradigmático de una familia de clase media-alta supone aproximadamente este año un IBI de casi 134.000 pesetas, mientras que en Madrid, Murcia, Logroño y Burgos representa menos de 56.000 pesetas.

Son también onerosas San Sebastián, Málaga y Santander: cobrarían más de 100.000 pesetas por este piso.

Bilbao, Alicante y Valencia (entre 95.000 y 85.000 pesetas en este supuesto) son más caras que baratas para las familias acomodadas y Castellón, Pamplona y Vitoria (entre 77.000 y 68.000 pesetas) articulan una política fiscal de vivienda no muy gravosa para estos hogares.

En los pisos típicos de familias de clase media (100 m²), vuelven a destacar como muy caras Barcelona (un IBI de 65.000 pesetas) y Santander (56.000 pesetas); y ya menos, Málaga (44.600 pesetas).

Declarada de Utilidad Pública. Ayuntamiento de Madrid.
Registro Autonómico de Asociaciones ciudadanas: 16.931
Registro de Asociaciones Ayuntamiento de Madrid: 02.041
Telf: 649116241

CIF: G-81695025
e-mail: info@padresdivorciados.es

En el otro extremo, aparecen nuevamente Logroño, Burgos, Pamplona y Vitoria, que recaudarían menos de 30.000 pesetas por esa vivienda.

Puede considerarse que este IBI en San Sebastián, Bilbao, Madrid y Alicante es también oneroso (entre 40.000 y 34.000 pesetas) y que Castellón, Murcia y Valencia se hallan en un término medio.

Por último, las familias de economía modesta pagan por su piso (el supuesto es una vivienda de 83 m²) más de 28.000 pesetas en Barcelona, San Sebastián y Santander, mientras que en Vitoria les vale con afrontar un desembolso de unas 8.500 pesetas al año y en Castellón, Burgos, Logroño, Bilbao y Pamplona el importe del IBI para este piso no alcanza 15.000 pesetas.



Más conclusiones.

En todos los ayuntamientos **la cuota por m² encarece según aumentan el tamaño y la calidad de la vivienda y según mejora la zona urbana.**

Y en general, los ayuntamientos despliegan una única línea de política fiscal en vivienda. Los que cobran mucho lo hacen a todos los tipos de piso, es decir, a todas las clases sociales, y al revés.

La cuota que finalmente paga el ciudadano en concepto de IBI depende de 2 variables:

A.- **el valor catastral** (valor del suelo más valor de construcción: pretende acercarse a la mitad del valor de mercado del piso) y

B.- **el tipo o coeficiente impositivo por el que se multiplica al valor catastral** para llegar a la cuota que el propietario debe pagar.

Desde 1990, el valor catastral medio de las viviendas en España ha aumentado un 78%, más del doble que la inflación (38%).

Lo que ocurre es que en algunas ciudades el valor catastral de las viviendas (de todas o de parte de ellas) es excesivamente bajo al no hallarse suficientemente revisado, mientras que en otras se encuentra menos alejado del valor de mercado.

Esta contingencia la afrontan los ayuntamientos aplicando tipos impositivos más o menos elevados (la ley establece un máximo y un mínimo), que en nuestro caso van desde el 0,25% de Pamplona hasta el 0,89% de Barcelona.

Pero en Barcelona, la ciudad que más recauda por IBI, el valor catastral por m² en una vivienda típica de la clase media ronda las 73.000 pesetas, mientras que en Pamplona (que no destaca en la carestía del IBI) roza las 110.000 pesetas.

En resumen, que para saber si su ayuntamiento es más o menos recaudatorio con este impuesto, el usuario debe fijarse **en la cuota final que paga cada tipo de vivienda**, no en **el valor catastral de éstas ni el tipo de gravamen que se le aplica a éste.**

¿Qué es el IBI?

Un tributo directo, real, objetivo y periódico que grava la propiedad, la titularidad de derechos reales de usufructo o de superficie o de una concesión administrativa sobre los bienes situados en cada término municipal.

El IBI incide sobre todos los bienes inmuebles pero hay diferencias según su naturaleza rústica o urbana.

Afecta a todos los inmuebles de naturaleza urbana, unidades urbanas, con una relación de propiedad delimitada a efectos fiscales. Está regulado en la Ley de Haciendas Locales.

El recibo: Es la unidad básica de información. Veamos sus elementos.

Valor catastral: De forma simplificada, es el valor del suelo más el valor de construcción de la vivienda. Normalmente, se acerca a la mitad del valor de mercado de la vivienda.

Base Imponible: Constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles no exentos.

Base Liquidable: Es diferente del valor catastral sólo en los municipios que han efectuado una revisión catastral a partir de 1997. Se determina aplicando un coeficiente (varía según el año de la última revisión) que reduce el valor catastral.

Tipo impositivo: Coeficiente expresado en porcentaje que ha de aplicarse a la base imponible para obtener la cuota final a pagar. Lo fija el Ayuntamiento, respetando unos mínimos y máximos que le vienen fijados.

Cuota: Resulta de la aplicación del tipo de gravamen a la base liquidable.
La cuota íntegra es la cuota del impuesto antes de aplicarle la posible bonificación.

Bonificación: Reducción de un porcentaje de la cuota, en ciertas viviendas: VPO (de protección oficial), cooperativas agrarias, etc.

Deuda tributaria: Cantidad resultante de aplicar las bonificaciones a la cuota íntegra. Es lo que realmente se paga.

¿Cuándo se debe pagar el IBI?

El pago se exige anualmente, devengándose el 1º día del período impositivo, que coincide con el año natural. Las variaciones en los bienes gravados a lo largo del período impositivo no tendrán efectos para el IBI, e incidirán en los ejercicios siguientes.

El Ayuntamiento fija las fechas de pago, que difieren de unos a otros.

¿Todas las propiedades pagan el IBI?

Este impuesto se completa con exenciones, algunas objetivas y otras de naturaleza subjetiva y mixta. Hay otras por períodos limitados, con motivo de desastres naturales.

Mínimos exentos: Los bienes de naturaleza urbana cuya base imponible sea inferior a 100.000 pesetas están exentos de tributación. Y también los de naturaleza rústica cuando la base imponible de los situados en el municipio sea inferior a 200.000 pesetas.

Exenciones temporales: Ciertos montes y tramos en regeneración de masas arboladas pueden declararse exentos durante 15 años.

Exenciones permanentes: Determinados bienes propiedad de la Administración, Iglesia Católica, bienes de dominio público, etc.

¿Quién lo paga?

Los "sujetos pasivos", personas físicas y jurídicas propietarias de bienes inmuebles gravados sobre los que no recaigan derechos reales de usufructo o de superficie.

También los titulares de una concesión administrativa sobre inmuebles gravados o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectados. En cuanto al alquiler, las partes pueden pactar en contrato que la cuota del IBI corra a cargo del arrendatario.

¿Cómo se calcula la cuota del IBI?

Partiendo del valor catastral de la vivienda, al que hay que aplicar el tipo de gravamen, fijado por cada ayuntamiento. Al resultado (cuota) se le aplican las bonificaciones: reducción de la cuota para ciertas viviendas, VPO, cooperativas agrarias...

El resultado es el montante a pagar (deuda tributaria).

Si la última revisión catastral es posterior a 1997, se aplica un coeficiente reductor, de 0,9% el primer año, 0,8% el segundo y así hasta el décimo año en el que la base liquidable es igual al valor catastral.

¿Cómo se llega al valor catastral?

Es un complicado procedimiento administrativo que parte de estudios de mercado inmobiliario y concluye en la redacción de unas ponencias de valores en las que se refleja el valor de los inmuebles. Según la Ley Reguladora de Haciendas Locales, el valor catastral urbano está formado por el valor del suelo y el de las construcciones y se obtiene de datos obrantes en el Catastro.

Declarada de Utilidad Pública. Ayuntamiento de Madrid.
Registro Autonómico de Asociaciones ciudadanas: 16.931
Registro de Asociaciones Ayuntamiento de Madrid: 02.041
Telf: 649116241

CIF: G-81695025
e-mail: info@padresdivorciados.es

Se fija tomando como referencia el valor de mercado y tiende a acercarse a la mitad de éste, porque se aplica un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante de la Ponencia de Valores. El valor catastral se calcula mediante un procedimiento reglado, el sistema de valoración catastral, y se corrige según las características del inmueble.

¿Qué es la Ponencia de Valores?

Es el documento administrativo que recoge los valores del suelo y las construcciones, los criterios de valoración y coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiere, así como la delimitación de suelo urbano y los elementos para fijar los valores catastrales.

Se exponen al público para que puedan ser consultadas tras una revisión catastral.

El valor del suelo ¿cómo se calcula?

Teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas.

Al valor del suelo así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico.

¿Y el valor de construcción?

Se calcula teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose (cuando proceda) en función de la antigüedad, uso y conservación.

Pueden estimarse también el carácter singular y las obras de reforma.

AVISO IMPORTANTE:

Los datos, informaciones, interpretaciones y calificaciones que aparecen en este reportaje corresponden exclusivamente al momento en que se realizó y tienen, por tanto, una vigencia limitada, ya que este impuesto puede ser modificado en cualquier momento.

(Reportaje realizado por la Revista Consumer) Marzo 2002