

El 52% de los pisos de Granada pagan más impuestos de los que deberían

- Los desequilibrios entre el precio de mercado de las viviendas y el valor catastral son el origen del problema
- En más de la mitad de los casos la desviación a la baja es de un 23%

Guadalupe S. Maldonado GRANADA

La convicción de que lo que uno paga sostiene los servicios públicos que disfrutan todos los ciudadanos puede mitigar el daño, pero abonar impuestos no es plato del gusto de nadie. Y todavía menos lo es pagar por encima de lo que a uno verdaderamente le corresponde. Pero sí, son muchos los ciudadanos que lo hacen. En el caso de la vivienda es más que evidente, según el informe realizado por la plataforma online www.cuantovalemicasa.net. Más de la mitad de los propietarios de inmuebles de Granada acaban pagando tributos por encima de lo que deberían, ya que existen grandes discrepancias entre el valor real del mercado y el valor liquidable o fiscal, que es el que determina impuestos como el de Transmisiones Patrimoniales, el de Sucesiones y Donaciones, el IBI o las plusvalías derivadas de

Los propietarios cuya vivienda se encuentre en esta situación pueden reclamar

La mayoría de las viviendas sin reformar, antiguas y en mal estado tienen este problema

la venta de viviendas.

Según explica Ignacio Marín, gerente y fundador de la plataforma de consultoría y valoración inmobiliaria, “el valor real del mercado debe ser la base imponible de esos impuestos”, pero el caso es que en un 52% acaban pagando más de lo que determina ese precio de mercado. El origen del problema está en el valor catastral, que es el que da lugar al valor liquidable o fiscal con el que se calculan los impuestos (valor catastral multiplicado por un coeficiente determinado por la Junta de Andalucía, que en el caso de Granada es del 2,73). El caso es que ese valor catastral que se utiliza como punto de partida, en más de la mitad de las viviendas analizadas, está bastante por encima del valor real, como resultado de la devaluación que ha experimentado el mercado inmobiliario en los últimos años de crisis.

“Nos encontramos con inmuebles con valor catastral superior al del mercado, que vulneran el principio de capacidad económica, que no permite valorar tributariamente un inmueble por encima de su valor de mercado, porque se grava una riqueza ficticia o inexistente”, explica Marín. Es decir, que en sus impuestos, los propietarios continúan pagando como si su vivienda valiera lo que valía antes de la crisis, y no lo que vale en el mercado ocho años más tarde. “Si el valor de mercado está por debajo del valor liquidable, el propietario está pagando más de lo debe”.

El estudio realizado por la plataforma online, que ha estudiado 800 pisos en la capital, determina que en un 52% de las viviendas analizadas el valor de mercado es inferior al valor liquidable. De esas viviendas en las que hay desequilibrios entre el valor real y el que se utiliza para determinar los impuestos, un 57% tienen una desviación a la baja de un 23%; y en un 43% de los casos la desviación está por debajo del 50%.

En el caso concreto del IBI, el valor catastral del inmueble, nunca puede superar el 50% del valor de mercado del inmueble, aunque esto sí que ocurre en un 42% de los activos analizados.

Las discrepancias de valores, según el estudio, tienen un origen que va más allá de la crisis económica, aunque esta última haya contribuido a agrandarlas. Los desequilibrios se deben a que la valoración catastral es una valoración colectiva y no singular e individualizada, “incapaz de determinar estado de conservación de la propia vivienda, calidades, mejoras, distribución, orientación y vistas, todos ellos factores determinantes en el valor final del bien”.

Ignacio Marín explica que el perfil de la vivienda cuyo valor de mercado es inferior al liquidable incluye inmuebles en edificios de más de 30 años; viviendas sin reformar; pisos con superficies superiores a los 120 metros cuadrados o con habitabilidad baja (elevada superficie de pasillo y vestíbulo, estancias interiores y un único baño); inmuebles en edificios sin ascensor o que no tengan vistas; y en general, viviendas en regular o en mal estado de conservación.

La situación en la que se encuentran todos los propietarios que pagan impuestos por encima de lo que deben tiene solu-



La plataforma www.cuantovalemicasa.net ofrece valoraciones gratuitas.

ción. Lo primero es determinar si realmente el valor del bien está por debajo del valor liquidable o fiscal, algo que facilita, de forma gratuita, el portal www.cuantovalemicasa.net, que pone a disposición de los ciudadanos valoraciones individualizadas para determinarlo. Posteriormente, una vez esté calculado el valor del bien, los afectados pueden recurrir ante

el Tribunal Económico Administrativo Regional (TEAR), presentado solicitud de la tasación pericial contradictoria o la reserva del derecho a promoverla.

Según explica Ignacio Marín, el plazo para solicitar la devolución de los ingresos indebidos es de cuatro años desde que se haya realizado el pago, y tienen derecho a solicitarlo tanto los contribuyentes como sus herederos.

LAS CLAVES

Estudio

El informe elaborado por www.cuantovalemicasa.net se ha realizado sobre 800 viviendas de la capital.

Resultados

El 52% de las viviendas analizadas tienen un valor de mercado inferior al valor liquidable, que es el que se usa para determinar impuestos como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales; el Impuesto de Sucesiones o Donaciones; o el IBI. Ese valor liquidable se basa en el valor catastral multiplicado por un coeficiente que viene determinado por la Junta de Andalucía y que en el caso de Granada es del 2,73%. El valor catastral nunca puede superar el valor real de mercado, pero eso se incumplen en la mayoría de las viviendas estudiadas.

Desequilibrios

Entre las viviendas en las que hay desequilibrios entre el valor real y el valor liquidable, en un 57% de los casos la desviación por debajo del valor liquidable es de un 23%; mientras que en un 43% la desviación por debajo es del 50%.

Perfil

Las mayores discrepancias se encuentran en viviendas de edificios con más de 30 años de antigüedad; sin reformar; con superficies superiores a los 120 metros cuadrados; con habitabilidad baja (elevada superficie de pasillo y vestíbulo, estancias interiores y un único baño); viviendas en edificios sin ascensor; viviendas sin vistas y obstáculos cercanos; y, en general, viviendas en regular o mal estado de conservación.

Recursos

Tras determinar si realmente el valor del bien está por debajo del valor liquidable o fiscal, los afectados que estén pagando más impuestos de los que deben pueden recurrir ante el Tribunal Económico Administrativo Regional, solicitando una tasación pericial contradictoria o la reserva del derecho a promover al. El plazo para solicitar la devolución de ingresos es de cuatro años desde que se haya realizado el pago.