



Aumentan las diferencias entre ciudades en el impuesto de vivienda

LAS TASAS DE BARCELONA DUPLICAN A LAS DE MADRID Y TRIPLICAN A LAS DE OTRAS CIUDADES

La hipoteca es el principal gasto adherido a la vivienda, pero no es el único oneroso al que deben hacer frente quienes poseen una. A éste se le suma el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), tasa de carácter anual que acompaña al propietario hasta que deja de serlo. Y el desembolso no es baladí. De hecho, el IBI es la principal fuente de ingresos impositivos para los ayuntamientos, a quienes corresponde su recaudación, tal y como establece la Ley (39/1988, de 28 de diciembre) reguladora de las Haciendas Locales y la Ley de 2002 que la reforma. La recaudación del IBI representa casi la mitad de los recursos de las arcas locales, por encima del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

En una coyuntura como la actual, de subida sostenida tanto de los tipos de interés (entre ellos, los hipotecarios) como del coste de la vida en general mientras los ingresos de los ciudadanos apenas crecen, el pago de impuestos como el IBI se está convirtiendo en particularmente gravoso para muchas familias.

CONSUMER EROSKI ha comparado la cuantía del impuesto de vivienda que ha pagado en 2006 una familia de lo que convencionalmente se define como clase acomodada o alta, otra de

clase media, la más numerosa en nuestro país, y una tercera de menos recursos a la que denominaremos, para simplificar, clase baja, que residen en un piso característico (superficie, calidad de construcción, zona de la ciudad) de su nivel económico-social en 18 ciudades de todo el país: A Coruña, Alicante, Barcelona, Bilbao, Burgos, Córdoba, Granada, Madrid, Málaga, Murcia, Oviedo, Pamplona, San Sebastián, Sevilla, Valencia, Valladolid, Vitoria y Zaragoza.

La primera conclusión del informe es que lo que pagan en concepto de IBI los propietarios no sólo varía mucho según la ciudad en que se encuentre su vivienda, sino que las diferencias, ya notables hace cinco años, se acentúan respecto a las constatadas en un estudio similar que esta revista publicó en 2001. Los datos son elocuentes: una familia de clase media (a la que se asignó a modo de simulación un piso de 100 metros cuadrados) en Barcelona paga 511 euros al año en concepto de IBI mientras que en Madrid ha de desembolsar sólo la mitad, 255 euros. La fiscalidad menos gravosa para este tipo de vivienda, inferior a 200 euros, se encontró en Pamplona, Granada, Murcia y Burgos.

Por su parte, San Sebastián fija, con sus 325 euros, el segundo IBI más caro de las 18 ciudades comparadas para esta vivienda de segmento medio; le sigue Vitoria, con 294 euros (casi el doble que en 2001, en una de las subidas más importantes de todo el estudio). Terminando con las familias de clase media, las de Sevilla, Bilbao y A Coruña pagan una cuota de IBI intermedia, entre 270 y 260 euros, siempre hablando del piso tipo empleado en el informe para estos hogares.

Las diferencias, muy importantes, son incluso más acusadas que las que se constataron hace cinco años. Entonces, la tasa del IBI en Barcelona, la más cara también hace cinco años, casi triplicaba a la más baja de las ciudades analizadas (de 390 euros a 149 euros). En 2006, la tasa de la ciudad condal casi cuadruplica a la de Burgos (de 511 euros a 149 euros, por una vivienda similar).

¿Qué es el IBI?

El IBI es un impuesto 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. Este impuesto incide sobre todos los bienes inmuebles, pero hay diferencias según su naturaleza urbana, rústica o especial. Se rige por la Ley Reguladora de Haciendas Locales.



En cuanto a la vivienda de las familias de clase baja (superficie de 83 m²), de nuevo la capital condal encabeza la lista con la cuota de IBI más onerosa, 203 euros, el doble que Bilbao y Pamplona (ambas, 100 euros). También se observa una diferencia abismal entre ciudades del sur y del norte del país, sirva como ejemplo que en Murcia una vivienda de estas características paga un IBI diez veces más barato que una similar en una zona de la ciudad equivalente en Barcelona.

Para calcular el impuesto de vivienda que pagan las familias de economía desahogada se ha comprobado el que correspondería a un piso de 155 m² en una zona elegante y céntrica de las 18 ciudades. El análisis revela que Valencia es la capital donde se paga una cuota más alta, 1.175 euros, el doble que en Madrid (563 euros) y casi tres veces más que en Granada (380 euros) por una vivienda, no lo olvidemos, de características muy similares. La cuota a pagar en Barcelona es la segunda más cara, 997 euros y A Coruña la tercera, con 746 euros.

¿Cómo se fija la cuota del IBI?

La cuota que finalmente paga el ciudadano en concepto de IBI depende de dos variables, el valor catastral (el valor del suelo más el valor de construcción; normalmente, representa en torno a la mitad del valor de mercado de la vivienda) y el tipo o coeficiente impositivo. Para hacer el cálculo de la cuota íntegra que el propietario debe abonar cada año, se multiplica el valor catastral por un tipo impositivo cuyos mínimos y máximos están marcados por la Ley Reguladora de Haciendas

Locales de 1988, y su ley de reforma 51/2002. Para saber si la política fiscal de un ayuntamiento en materia de vivienda es más o menos gravosa, el usuario debe fijarse (además de, por supuesto, en la cuota final que paga), en el valor catastral de su vivienda y en el tipo impositivo que aplica el ayuntamiento.

Según afirman expertos en vivienda e impuestos consultados por CONSUMER EROSKI, se llega al tipo impositivo aplicando porcentajes sobre la cuota y ejecutando un cálculo de los ingresos y los gastos municipales que se han ido recaudando. De este modo, se entiende que algunos ayuntamientos incrementen en un determinado año este tipo impositivo en un 30% mientras que en otros años apenas lo modifiquen.

¿Qué bonificaciones o recargos aplican los Ayuntamientos?

La cuota íntegra de IBI que todo propietario debe desembolsar está sujeta también a bonificaciones especiales. ¿Cuáles son estas bonificaciones y qué Ayuntamientos las aplican? Según las ordenanzas fiscales consultadas en los ayuntamientos de las capitales estudiadas, en Sevilla y Córdoba las familias que instalen sistemas de aprovechamiento eléctrico de la energía solar para autoconsumo en sus viviendas, se beneficiarán de una reducción del IBI de hasta el 50%. Por otro lado, en Barcelona se aplica un recargo del 50% a inmuebles desocupados permanentemente, mientras que en Zaragoza es del 10%. ➤

EN LOS PISOS DE
FAMILIAS CON
RENTAS MODESTAS
SE APRECIAN
GRANDES
DIFERENCIAS
ENTRE EL
NORTE Y EL SUR

● ● ● ● Impuesto de la vivienda de 2006, en 18 ciudades

CIUDAD	VIVIENDA DE FAMILIA DE CLASE ACOMODADA ¹		VIVIENDA DE FAMILIA DE CLASE MEDIA ²		VIVIENDA DE FAMILIA DE CLASE BAJA ³	
	Cuota (Euros por m ²)	Cuota por IBI* (En euros)	Cuota (Euros por m ²)	Cuota por IBI* (En euros)	Cuota (Euros por m ²)	Cuota por IBI* (En euros)
Barcelona **	6,43	997	5,11	511	2,45	203
San Sebastián	4,28	663	3,25	325	1,83	152
Vitoria	3,89	603	2,94	294	1,94	161
Sevilla	4,37	677	2,71	271	1,29	107
Bilbao	4,36	676	2,64	264	1,21	100
A Coruña	4,81	746	2,61	261	1,17	97
Madrid **	3,63	563	2,55	255	1,51	125
Alicante	4,17	646	2,48	248	1,36	113
Zaragoza	2,79	432	2,37	237	1,63	135
Córdoba	3,97	615	2,33	233	1,46	121
Oviedo	3,18	493	2,32	232	1,13	94
Valladolid **	4,35	674	2,26	226	1,12	93
Málaga **	4,73	733	2,15	215	0,67	56
Valencia **	7,58	1.175	2,12	212	1,69	140
Pamplona	3,3	512	1,98	198	1,21	100
Granada	2,45	380	1,94	194	1,2	100
Murcia	2,72	422	1,78	178	0,25	21
Burgos	3,01	467	1,49	149	0,94	78

Datos oficiales. Fuente: ayuntamientos.

* Para calcular cuánto debe pagarse (aproximadamente) en concepto de IBI por una vivienda en cada ciudad, puede multiplicarse la cuota por metro cuadrado de esa ciudad en el tipo de familia al que podemos adscribirnos por el número de metros cuadrados de nuestra vivienda y así poder compararlo con otras ciudades. ** En estas ciudades la tasa de basuras, o una parte, se incluye dentro del IBI, aunque en ninguna de ellas se especifica la cantidad que corresponde a este concepto dentro del impuesto. La heterogeneidad es la norma en la cuantía de las tasas de basura de los municipios estudiados: la horquilla estimada oscila entre 17 y 148 euros al año. Estas cantidades, en general, también varían dentro de las ciudades en función de la categoría fiscal de la calle y el tamaño de la vivienda. (1) Piso modelo de 155 m² en una zona de la ciudad característica de familias acomodadas. (2) Piso modelo de 100 m² en una zona de la ciudad característica de familias de clase media. (3) Piso modelo de 83 m² en una zona de la ciudad característica de familias de clase baja.



Las familias numerosas se benefician de reducciones o bonificaciones en el IBI. En Bilbao, Madrid, Murcia, San Sebastián, Valencia y Vitoria se aplican descuentos que van desde el 10% hasta el 90%, dependiendo del valor catastral de la vivienda y del número de hijos.

Tasas de basura en el IBI: ¿están los ciudadanos informados de lo que pagan?

CONSUMER EROSKI ha comprobado que los ayuntamientos de Barcelona, Madrid, Valencia, Málaga y Valladolid aumentan el tipo impositivo de IBI con el fin de poder eliminar la tasa de recogida de basuras, por lo que parte del total del impuesto recaudado se destina al pago del servicio de recogida de basuras. Lo que se pretende, al parecer, es reducir los costes de gestión manteniendo los ingresos. Esta decisión es competencia de los consistorios y debe adoptarse por acuerdo del pleno municipal. Debido a la ausencia en los cinco ayuntamientos citados de un desglose de lo que representa la tasa de basuras dentro del IBI, es imposible conocer qué proporción representa y hasta qué punto encarece el impuesto. Tampoco las tasas de basura del resto de capitales permiten fijar una estimación válida porque sus cuantías son muy dispares (van de los 17 a los 148 euros al año). Lo que resulta más llamativo y menos aceptable para el ciudadano que paga los impuestos es la escasez de información. Tal y como aseguran los profesionales en la materia, muchos usuarios desconocen si pagan o no las tasas de basura dentro del recibo del IBI, en una tasa aparte, o incluso con el recibo del agua. ◀



Las 9 claves del IBI

1 Enero: pagar la contribución.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se paga anualmente y se devenga el primer día del periodo impositivo, que coincide con el año natural. Es decir, si se adquiere una vivienda el 10 de enero, la contribución la paga el anterior propietario. Cada Ayuntamiento fija y determina las fechas de pago, que pueden variar de unos consistorios a otros. Algunos permiten el pago del IBI en dos plazos semestrales.

2 ¿Quién paga el IBI?

Los sujetos pasivos, es decir, la persona física o jurídica propietaria del bien

inmueble sobre el que recae el impuesto. También pagan los titulares de una concesión administrativa sobre bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectados. En cuanto al alquiler, las partes pueden acordar en el contrato que esta cuota la pague el arrendatario.

Cuando se adquiere un inmueble es obligatorio presentar declaración, debido a la alteración jurídica que se produce respecto a la titularidad sobre el bien. El titular debe presentar el modelo que establezca el Ministerio de Economía y Hacienda. Si no lo hace, se le impondrá una multa. Además, si la per-

sona que transmite el inmueble tuviese débitos por este impuesto anteriores al cambio, responderá el adquirente si no hace cambio de titularidad ante la Dirección del Catastro, si la transmisión no consta en documento ante notario o si está escrito en registro público. Por ello, es muy importante cuando se adquiere una vivienda informarse de la existencia o no de deudas pendientes por parte del propietario del inmueble.

3 ¿Está su vivienda exenta?

Se han creado ciertas exenciones, unas de carácter objetivo y otras subjetivas o mixtas. Además, las hay por



periodos limitados, algunas se conceden previa solicitud, mientras que otras se conceden de manera permanente. Disfrutan de una exención permanente determinados bienes propiedad de la Administración, la Iglesia Católica, Cruz Roja, etc.

4 Si no está exenta... quizá pueda acogerse a una bonificación.

El artículo 74 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (RD Legislativo 2/2004 de 5 de marzo) contempla unas bonificaciones en la cuota del impuesto y la posibilidad de que en determinados casos los

Ayuntamientos establezcan otras (por familia numerosa, utilización de energías renovables,...). La Ley marca una reducción entre el 50 y el 90% para inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, durante el tiempo de urbanización o de construcción y un año más a partir del año de terminación de las obras. Este plazo no podrá exceder de tres años desde la fecha de inicio de las obras.

Por otro lado, las VPO pueden disfrutar de una bonificación del 50% y los bienes rústicos de las

Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra disponen de descuentos del 95%. Estas tres primeras bonificaciones tienen que ser solicitadas en el Ayuntamiento para resultar aplicables. Además de las señaladas, tienen una bonificación del 50% los inmuebles situados en Ceuta y Melilla.

5 ¿Cuánto tiene que pagar?

El cálculo de la cantidad a pagar es muy sencillo. Hay que partir del valor catastral de la vivienda, al que se le aplica el tipo impositivo o de gravamen que fija el Ayuntamiento para ese año. Al resultado (cuota) se le

aplican las bonificaciones que en cada caso correspondan. De todo ello se obtiene la deuda tributaria. Si la última revisión catastral es posterior a 1997, se aplica al valor catastral un coeficiente reductor de 0,9% el primer año, 0,8% el segundo y así hasta el décimo en el que la base liquidable es igual al valor catastral.

6 ¿De dónde se obtiene el valor catastral?

El valor catastral se obtiene tomando como referencia el valor de mercado. Normalmente se calcula aplicando un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante en la

MUCHOS PROPIETARIOS
DESCONOCEN SI PAGAN
LA TASA DE BASURAS
CON EL IBI



ponencia de valores. En esta valoración se tienen en cuenta la antigüedad de la construcción, su estado de conservación, la localización de la finca, etc.

7 Cada año se paga más ¿por qué?

La cuota depende del valor catastral y del tipo impositivo, pero... ¿por qué sube el IBI si en la mayoría de los casos el tipo impositivo es el mismo que años anteriores? Aunque el tipo impositivo sea el mismo, lo que varía es el valor catastral. Las causas que provocan estas alteraciones en el valor catastral son: la constante evolución de los valores de mercado, la depre-

ciación monetaria, las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal, como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, cambio en la clasificación o calificación del suelo, etc.

8 Si su inmueble tiene un nuevo valor, se lo notificarán.

Las Gerencias Territoriales de la Dirección General del Catastro o a través de entidades locales o territoriales son las encargadas de notificar el nuevo valor catastral de su bien inmueble. Esta notificación se envía al domicilio del interesado. Por otra parte, el contribuyente puede solicitar esta

información en las oficinas del Catastro o mediante la Línea Directa del Catastro. Los nuevos valores serán efectivos en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año siguiente a la notificación.

9 ¿Y si no estoy de acuerdo?

Si no se está de acuerdo con la valoración que se ha hecho de los bienes, el titular puede reclamar a través de dos tipos de recursos de los que tendrá que elegir uno de ellos. En primer lugar, se puede interponer un recurso de reposición ante la Gerencia del Catastro que haya dictado el acto. Una segunda posi-

bilidad es presentar una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo.

Independientemente de la vía elegida, el plazo para presentar el recurso es de un mes desde la recepción de la notificación por parte del Catastro mediante correo certificado entregado en mano. El Centro de Gestión Catastral tiene como límite para entregar la notificación el 31 de diciembre de cada año. En cualquier caso, haya o no recurso, el contribuyente tiene la obligación de pagar el recibo del IBI, la reclamación viene después.

Los casos concretos estudiados

CIUDAD	NIVEL	CALLE	SUPERFICIE	VALOR CATASTRAL (En euros)	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA (En euros por m ²)	CUOTA IBI A PAGAR ¹ (En euros)
A CORUÑA	Acomodado	Avd. Linares Rivas	282 m ²	288.332		4,81	1.357
	Medio	Fernando Macías	118 m ²	65.505	0,494 %	2,61	308
	Bajo	Carelias	97 m ²	24.180		1,17	114
ALICANTE	Acomodado	Avd. Maissonave	136 m ²	110.732		4,17	568
	Medio	Isabel La Católica	86 m ²	42.729	0,737 %	2,48	213
	Bajo	Avd. Novelda	53 m ²	13.535		1,36	72
BARCELONA	Acomodado	Doctor Fleming	102 m ²	143.085		6,43	656
	Medio	Consejo de Ciento	87 m ²	70.500	0,75 %	5,11	445
	Bajo	Binefar	80 m ²	45.598		2,45	196
BILBAO**	Acomodado	Alameda Urquijo	126 m ²	57.721		4,36	550
	Medio	Islas Canarias	94 m ²	26.070	0,9522 %	2,64	248
	Bajo	Camino Iturrigorri	85 m ²	10.775		1,21	103
BURGOS	Acomodado	Avd. La Paz	179 m ²	123.607		3,01	539
	Medio	Pablo Casal	80 m ²	27.363	0,451 %	1,49	119
	Bajo	Fernán González	50 m ²	10.731		0,94	47
CORDOBA	Acomodado	Paseo de la Victoria	138 m ²	88.588		3,97	548
	Medio	Santa Rosa	95 m ²	36.015	0,6147 %	2,33	221
	Bajo	Parque Figueroa	68 m ²	16.232		1,46	99
GRANADA	Acomodado	San Antón	135 m ²	55.204		2,45	331
	Medio	Avd. de Italia	95 m ²	30.709	0,60 %	1,94	184
	Bajo	Luis de Vicente	76 m ²	15.240		1,20	91
MADRID	Acomodado	Juan Esplandiú	137 m ²	146.609		3,63	497
	Medio	Alonso Heredia	86 m ²	72.333	0,532 %	2,55	219
	Bajo	Sierra de Meira	45 m ²	20.385		1,51	68
MALAGA	Acomodado	Plaza de la Marina	154 m ²	105.223		4,73	729
	Medio	Cristo de la epidemia	140 m ²	43.492	0,6927 %	2,15	301
	Bajo	Avd. de la Paloma	71 m ²	6.881		0,67	48
MURCIA	Acomodado	Isidoro de la Cierva	124 m ²	70.914		2,72	337
	Medio	Arrixaca	90 m ²	34.883	0,690 %	1,78	160
	Bajo	Orilla de la Vía	85 m ²	3.958		0,25	21
OVIEDO	Acomodado	Avd. Galicia	163 m ²	80.403		3,18	518
	Medio	Padre Suárez	84 m ²	30.311	0,644 %	2,32	195
	Bajo	Río Sella	74 m ²	13.080		1,13	84
PAMPLONA*	Acomodado	Monjardín	163 m ²	179.930		3,30	547
	Medio	Irunlarrea	101 m ²	65.720	0,3042 %	1,98	200
	Bajo	Avd. San Jorge	93 m ²	36.906		1,21	112
SAN SEBASTIAN	Acomodado	Avd. Zumalacárregui	125 m ²	314.892		4,28	535
	Medio	Paseo Duque Mandas	90 m ²	172.177	0,1699 %	3,25	293
	Bajo	Sierra de Aralar	69 m ²	74.466		1,83	127
SEVILLA	Acomodado	Avd. Buhaira	135 m ²	89.514		4,37	590
	Medio	Urb. Ciudad Verde	103 m ²	36.562	0,847 %	2,71	279
	Bajo	Relampaguito	70 m ²	12.124		1,29	91
VALENCIA*	Acomodado	Colón	124 m ²	99.652		7,58	940
	Medio	Bilbao	105 m ²	23.176	0,974 %	2,12	222
	Bajo	Conde Torreñel	65 m ²	11.708		1,69	110
VALLADOLID	Acomodado	Acera de Recoletos	132 m ²	102.578		4,35	574
	Medio	Aragón	100 m ²	40.486	0,5592 %	2,26	226
	Bajo	Arca Real	78 m ²	15.559		1,12	81
VITORIA	Acomodado	General Álava	126 m ²	249.374		3,89	491
	Medio	Badaya	85 m ²	125.993	0,197 %	2,94	248
	Bajo	Errekaleor	62 m ²	61.228		1,94	121
ZARAGOZA	Acomodado	Gran Vía	181 m ²	92.840		2,79	504
	Medio	Paseo de Cuéllar	105 m ²	45.839	0,5433 %	2,37	249
	Bajo	Don Pedro de Luna	78 m ²	23.431		1,63	127

DATOS OFICIALES. FUENTE: AYUNTAMIENTOS

(1) Estas cantidades, correspondientes a inmuebles reales, difieren de las utilizadas como referencia en el informe. La razón es que, con el fin de poder realizar comparaciones válidas, se ha establecido una superficie tipo única (83 metros cuadrados en el caso de una familia con rentas modestas, 100 metros cuadrados en el caso de una familia de clase media, y 155 metros para una familia de clase acomodada). Sobre esta superficie tipo se ha aplicado la cuota por metro cuadrado que se indica en la tabla.

* En Pamplona y Valencia la última revisión del valor catastral se produjo en 1998 y 1997 respectivamente, por lo que la base liquidable resulta de aplicar al valor catastral el coeficiente reductor correspondiente. ** Bilbao fija sus valores catastrales en las ponencias de valores de 1970-78 por lo que el valor catastral no se acerca al valor real de mercado y se ha recurrido a la fijación de un tipo impositivo más elevado de lo habitual.

