

Barcelona se mantiene como la capital con el IBI más caro

EN CUATRO AÑOS, APENAS HAN VARIADO LAS IMPORTANTES DIFERENCIAS ENTRE CIUDADES EN EL IMPUESTO DE VIVIENDA

● Una vez al año, el bolsillo de los propietarios de pisos y casas recibe una visita que no suscita precisamente entusiasmo. La protagoniza un recibo que responde al nombre de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). La escasa alegría que genera en la economía familiar se debe a que exige un desembolso considerable. Tanto es así que uno de cada seis euros de los casi 53.000 millones recaudados por los ayuntamientos españoles en 2008 proviene de esta tasa. Pero ese bolsillo sufre más o menos en función de la ciudad en la que se ubique la vivienda. Así lo ha constatado EROSKI CONSUMER tras comparar la cuantía del impuesto que ha pagado en 2010 una familia definida convencionalmente como *clase acomodada o alta*, otra de *clase media* (la más numerosa en nuestro país) y una tercera con menos recursos económicos, denominada *clase baja*. Todas ellas residentes en un piso característico (superficie, calidad de construcción, zona de la ciudad) de su nivel económico-social en 18 capitales: A Coruña, Alicante, Barcelona, Bilbao, Burgos, Córdoba, Granada, Madrid, Málaga, Murcia, Oviedo, Pamplona, San Sebastián, Sevilla, Valencia, Valladolid, Vitoria y Zaragoza.

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 589 euros al año en concepto de IBI (78 euros más que en un estudio similar elaborado por EROSKI CONSUMER en 2006) mientras que en Burgos ha de desembolsar una tercera parte de esa cuantía, 181 euros (32 euros más que hace cuatro años). Además, la tasa de la ciudad condal duplica la del 80% de las ciudades seleccionadas para este estudio y que facilitaron datos a la revista.

También Madrid fija con sus 429 euros el segundo IBI más caro de las 18 ciudades comparadas para esta vivienda de segmento medio, pero a mucha distancia de la capital catalana. Aunque en 2006 se cobraba en la capital



española la mitad que en la ciudad condal, en cuatro años se ha producido un incremento de casi el 70% en el recibo del IBI, la evolución más destacada del estudio. Esto se debe a dos factores: por un lado, el tipo impositivo ha subido en cuatro años un 12%. Por otro, el resto de incremento de la cuota se justifica por la incorporación paulatina del incremento de valor derivado de la revisión catastral. Además de en Burgos, la fiscalidad menos gravosa para este tipo de vivienda, inferior a 260 euros, se encontró en A Coruña, Málaga, Murcia, Pamplona, Valencia, Valladolid y Zaragoza.

Por su parte, San Sebastián fija, con sus 363 euros, el tercer IBI más caro para las familias de clase media de las 18 ciudades comparadas, seguida de Vitoria, con 335 euros (en la capital alavesa, se han tomado como referencia valores catastrales medios de tres barrios de la ciudad, Ensanche, Coronación y Adurza). Las de Alicante, Bilbao, Córdoba y Oviedo pagan una cuota de IBI intermedia, entre 270 y 300 euros, siempre hablando del piso tipo empleado en el informe para estos hogares.

En cuanto a la vivienda de las familias de clase baja (superficie de 83 metros cuadrados), la capital alavesa lidera la lista con la cuota de IBI más onerosa, 325 euros. La segunda en la lista es Barcelona, como ya lo hizo en 2006 (en este segmento se pagan 238 euros, 35 euros más que hace cuatro años). El desembolso en la capital catalana es el doble que el de Valladolid, Pamplona,

Oviedo, Burgos y Bilbao (todas, algo menos de 115 euros) y ocho veces más que en Murcia.

Para calcular el impuesto de vivienda que pagan las familias de economía desahogada se ha comprobado el que correspondería a un piso de 155 metros cuadrados en una zona elegante y céntrica de las 18 ciudades. El análisis, igual que en 2006, revela que Valencia es la capital donde se paga una cuota más alta, 1.275 euros, un 43% más que en Madrid (894 euros) y casi el triple que en A Coruña (442 euros) por una vivienda de características muy similares. La cuota a pagar en Barcelona es, de nuevo como en 2006, la segunda más cara, 1.258 euros. Las ciudades donde el pago de IBI menor en las familias con rentas más altas son Vitoria, Oviedo, Zaragoza, Murcia, Pamplona, A Coruña y Burgos (entre 442 euros y 597 euros).

¿CÓMO CALCULAR 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 impositivo o de gravamen. 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 el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba

IMPUESTO DE LA VIVIENDA DE 2010 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* (Euros)	Cuota (Euros por m ²)	Cuota por IBI* (Euros)	Cuota (Euros por m ²)	Cuota por IBI* (Euros)
Barcelona***	8,12	1.258	5,89	589	2,86	238
Madrid	5,77	894	4,29	429	2,44	202
San Sebastián	4,86	753	3,63	363	2,07	172
Vitoria**	3,85	597	3,35	335	3,92	325
Bilbao	4,83	749	2,92	292	1,34	111
Alicante	4,67	724	2,78	278	1,52	126
Oviedo	3,79	588	2,77	277	1,35	112
Córdoba	4,60	713	2,72	272	1,71	142
Zaragoza	3,03	470	2,58	258	1,78	147
Valladolid***	4,88	757	2,54	254	1,24	103
Murcia	3,68	571	2,49	249	0,30	25
Valencia***	8,23	1.275	2,25	225	1,84	153
Pamplona	3,72	576	2,23	223	1,36	113
Málaga***	4,77	739	2,21	221	0,73	61
A Coruña	2,85	442	2,09	209	1,11	92
Burgos	3,73	578	1,81	181	1,23	102

Datos oficiales. Fuente: Ayuntamientos. Los consistorios de Granada y Sevilla se negaron a facilitar los datos.

(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.

*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 particular, 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 el caso de Vitoria, para calcular la cuota por metro cuadrado se han tomado como referencia los valores catastrales medios de tres barrios de la ciudad: Ensanche, Coronación y Adurza, donde estaban situados los tres inmuebles propuestos. ***En Barcelona, Valladolid, Valencia y Málaga, la ciudadanía no paga una tasa de recogida de basura doméstica como tal, sino que este servicio se financia con la recaudación total de impuestos, entre ellos, con la del IBI. Málaga y Valencia reconocen que se ajusta el tipo impositivo con el fin de sufragar parte de este servicio.



¿Cómo leer el recibo?

Cuando llega una factura a casa, leerla puede suponer sumergirse en un mar de dudas, en una maraña de conceptos que no hacen más que confundir. El recibo es fundamental para el contribuyente porque es la unidad básica de información que posee. Estos son algunos de los elementos que lo componen y que es fundamental conocer:

1 Valor catastral: Es el valor de un inmueble. Se obtiene a partir de los datos del Catastro Inmobiliario y, de forma simplificada, es el valor del suelo más el valor de construcción de la vivienda. Por lo general, este valor se acerca a la mitad del valor de mercado de la vivienda.

2 Base Imponible: Está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles no exentos de reducciones o bonificaciones.

3 Base liquidable: Es el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que se aplican desde la entrada en vigor de un procedimiento de valoración colectiva. Es diferente al valor catastral sólo en los municipios que han efectuado una revisión catastral con posterioridad al 1 de enero de 1997 y se determina aplicando un coeficiente (varía según el año de la última revisión) que reduce el valor catastral. La función de esta reducción es moderar con carácter general el impacto tributario derivado del incremento de los valores catastrales tras las revisiones. La reducción afecta únicamente a inmuebles urbanos y se aplica de oficio, es decir, sin solicitud de los contribuyentes.

4 Tipo Impositivo o de gravamen: Es un 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 determinados (el tipo de gravamen mínimo será el 0,4% cuando se trate de bienes inmuebles urbanos, y el máximo será el 1,10%).

5 Cuota tributaria: Es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo que, en su caso, corresponda. La cuota tributaria es la cuota íntegra del impuesto antes de aplicarle una posible bonificación.

6 Bonificación: Es la reducción de un porcentaje de la cuota en algunas viviendas, como las Viviendas de Protección Oficial (VPO),

las cooperativas agrarias, por ser familia numerosa, por construcción, urbanización y promoción inmobiliaria, etc.

7 Deuda tributaria: Es la cantidad resultante de aplicar las bonificaciones a la cuota íntegra. Es lo que realmente se paga. Una vez conocidos todos estos aspectos, ¿cómo comprobar que lo que se paga es la cantidad correcta? La fórmula es relativamente sencilla. La cuota final en concepto de IBI depende del valor catastral (el valor del suelo más el valor de construcción) y el tipo impositivo. Para hacer el cálculo de la cuota íntegra que el propietario debe abonar cada año, se multiplica el valor catastral por el tipo impositivo. Después, hay que tener en cuenta las posibles bonificaciones que le correspondan a esa vivienda.

El recibo que pagan los barceloneses de este segmento medio duplica el del 80% de las ciudades seleccionadas para este estudio



¿Cuáles son los derechos del contribuyente?

Muy poco o nada sabemos de los derechos de cada uno en el pago de nuestros impuestos y, especialmente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Aunque se desconozcan, existen. Así, el contribuyente tiene derecho a:

- Que en el Catastro figuren debidamente descritos en sus características físicas, jurídicas y económicas todos los inmuebles de los que sea titular.
- Que sus propiedades se encuentren correctamente valoradas conforme a la Ley.
- Que se le notifique, en tiempo y forma, los valores catastrales de los bienes inmuebles de los que sea titular obtenidos de los procesos de valoración colectiva de carácter general, parcial o el procedimiento simplificado de valoración colectiva.
- El conocimiento de los elementos y criterios tenidos en cuenta en la valoración.
- Ser notificado de las variaciones de valor por las alteraciones declaradas o de procedimientos realizados por el Catastro.

Las familias de clase media de la ciudad condal pagan tres veces más que las burgalesas (589€ frente a 181€)

el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

El hecho de que los consistorios apliquen un mayor o menor tipo impositivo no quiere decir que el contribuyente pague más o menos cuota de IBI. El valor catastral es la segunda variable que interviene en la deuda total a desembolsar. Por ejemplo, San Sebastián es la ciudad con el tipo impositivo más bajo, pero si analizamos el total a desembolsar por cuota de IBI en una familia de clase media, esta cifra asciende a 363 euros, la tercera ciudad más cara. Por su parte, Bilbao es la capital con el tipo impositivo más alto, pero las familias de clase media pagan la mitad de IBI que la ciudad más cara, Barcelona (292 euros frente a 589 euros). Asimismo, hay que reseñar que en la capital vizcaína cuentan con el tipo de gravamen más alto porque sus valores catastrales no han sido revisados desde las ponencias de 1970-1978 (las ponencias de valores son sistemas para revisar y actualizar los valores catastrales de los inmuebles), con lo que no se acercan al valor real de mercado y se ha recurrido a la fijación de un tipo impositivo más elevado de lo habitual.

PERO ¿POR QUÉ AÑO TRAS AÑO SE INCREMENTA LA CUOTA DEL IBI?

Como se ha mencionado con anterioridad, 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. Según afirman expertos en vivienda e impuestos consultados por EROSKI CONSUMER, 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.

Pero entonces, ¿por qué sube el IBI si, en ocasiones, el tipo es el mismo que en años anteriores? El motivo son las variaciones del valor catastral, debidas a la evolución de los valores de mercado de las viviendas. Y ¿cuáles son las causas que provocan las alteraciones del valor catastral? El valor catastral puede variar a lo largo del tiempo por la evolución de los valores de mercado, la depreciación monetaria, las modificaciones del planeamiento urbanístico, el cambio de uso de la edificación o las alteraciones físicas de los inmuebles por nueva construcción, rehabilitación, demolición, etc.

MÁS INFORMACIÓN
www.consumer.es

¿Qué bonificaciones aplican los Ayuntamientos?

Familias numerosas: Obtienen un descuento en función del número de hijos que componen el núcleo familiar y el valor catastral de la vivienda. El descuento no será superior al 90% de la cuota final a pagar en la mayoría de las ciudades. Pamplona es en la única de las 18 ciudades seleccionadas en este informe donde no existe este tipo de bonificación.

Vivienda de Protección Oficial: También se realizará un descuento en el recibo del IBI en las viviendas de protección oficial, hasta un 50% de la cuota íntegra del impuesto en todas las capitales estudiadas.

Sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar: Según las normativas específicas de cada ciudad, las familias que instalen este tipo de sistemas para autoconsumo en sus viviendas obtendrán una reducción del IBI de hasta el 50% en Barcelona, Bilbao, Córdoba, Sevilla y Vitoria. En la capital madrileña la bonificación es hasta el 40%, en Zaragoza hasta el 20% y en Málaga hasta el 15%.

Nivel de renta: Vitoria y Granada aplican un descuento al recibo del IBI cuando la unidad familiar

sea propietaria de una única vivienda que constituye su residencia habitual y sus ingresos no superen los 21.000 euros en Vitoria o no sean más de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional (633,30 euros al mes) en Granada. El Ayuntamiento granadino establece otra condición para percibir esta rebaja: el valor catastral de la vivienda no puede superar los 50.000 euros.

Promoción del alquiler: San Sebastián y Vitoria también establecen en sus ordenanzas un 25% la primera y un 50% la segunda de bonificación al propietario de una vivienda de titularidad privada que se acoja al 'Programa de Vivienda Vacía', un plan que pretende conseguir que las viviendas deshabitadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma Vasca sean puestas en el mercado de la vivienda de alquiler. En Bilbao, por su parte, establecen otra bonificación del 90% de la cuota del impuesto a los inmuebles ubicados en el Casco Viejo y rehabilitados según un Plan Especial de Rehabilitación de esa zona de la ciudad. Por último, en Granada y Burgos se establece una rebaja en el recibo del IBI por domiciliar el pago de este tributo: en la capital burgalesa un 2% y en la granadina un 5%.

Recargo en el recibo del IBI a las viviendas deshabitadas: regulado pero no practicado

La Ley Reguladora de Haciendas Locales establece en su artículo 72 que los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto cuando se trate de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Desde la inclusión en la legislación vigente de este posible recargo, muchos ayuntamientos se han mostrado favorables a adoptarlo. De hecho, A Coruña, Barcelona, Sevilla, Vitoria y Zaragoza lo incluyeron en sus ordenanzas. El recargo iba desde el 10% en la capital aragonesa al 25% en la coruñesa y al 50% en el resto.

Sin embargo, su aplicación se ha frenado y ninguno de los ayuntamientos consultados favorables a este recargo lo aplica. La causa: las dificultades derivadas de la falta de una definición concreta de lo que es una vivienda.