

ORDEN de _____ de 2017 por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2018, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

El artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, establece que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración Tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

Los términos reglamentarios a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria, antes citado, han sido fijados por el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio. Por lo que se refiere al procedimiento de comprobación de valores, se ha dado cumplimiento a las disposiciones legales, de modo que, tal y como expresa la propia Exposición de Motivos, se ha procedido a “unificar la regulación contenida, fundamentalmente en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y (...) a establecer una regulación mínima común para todos los territorios de aplicación de determinados tributos cedidos en los que dada la competencia normativa de las comunidades autónomas se habían producido regulaciones singulares”.

Así, dispone el artículo 158.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, que “la aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar”.

De acuerdo con la habilitación contenida en el Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado, la presente Orden aprueba los coeficientes aplicables al valor catastral a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Sucesiones y

Donaciones, determina el periodo de tiempo de validez, establece las reglas para su aplicación y, asimismo, publica la metodología seguida para su obtención, dando cumplimiento al mandato contenido en las normas antes citadas.

En este sentido, el coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), para el año **2018**, se obtiene dividiendo el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) desde el año de aprobación de la Ponencia de Valores hasta el año **2017** entre el resultado de multiplicar el coeficiente de relación al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año **2018**.

La evolución del valor de mercado o coeficiente de variación del mercado inmobiliario se obtiene de las estadísticas sobre precios de vivienda, elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias de las compraventas de viviendas formalizadas en escritura pública, que, dado su número y distribución geográfica, es el principal indicador de la evolución del mercado inmobiliario de bienes urbanos.

El coeficiente de relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el año de aplicación de la revisión catastral, es de 0,5, de acuerdo con lo establecido en la Orden de 14 de octubre de 1998, del Ministerio de Economía y Hacienda, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores.

Con carácter general, la actualización del valor catastral de los bienes inmuebles urbanos se produce, anualmente, por la aplicación de un coeficiente fijado, en su caso, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, salvo para los municipios cuyas revisiones surtieron efecto entre los años 1998 y 2003, inclusive, en los que no se produce dicha actualización, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En consecuencia, los cálculos, metodología y consideraciones aplicadas para la definición de los coeficientes multiplicadores que sirven de fundamento a la presente Orden para aprobar los coeficientes, permiten alcanzar los siguientes objetivos:

Desarrollar el medio de comprobación de valores de bienes inmuebles establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo.

Facilitar a los interesados el valor de los bienes inmuebles objeto de adquisición o transmisión para hacer efectivo el ejercicio del derecho reconocido en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 76 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo.

De esta manera, la presente Orden establece los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de

naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura para aquellos hechos imponible que se devenguen en el año **2018**.

En su virtud, en uso de las atribuciones que me han sido conferidas,

DISPONGO :

Artículo 1. Objeto.

La presente Orden tiene por objeto aprobar los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar por referencia el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2018**, y establecer las reglas para la aplicación de los citados coeficientes.

Asimismo, tiene por objeto publicar la metodología empleada para su obtención, que figura en el Anexo I de la presente Orden.

Artículo 2. Coeficientes.

Se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar por referencia el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen en el año **2018**. Dichos coeficientes figuran en el Anexo II de la presente Orden para cada municipio de Extremadura.

Artículo 3. Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.

1. La estimación del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, con excepción de los suelos y los bienes de interés cultural, se realizará aplicando los coeficientes aprobados en el artículo anterior al valor catastral actualizado a la fecha del hecho imponible de aquellos bienes inmuebles con construcciones cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos:

- a) Residencial (viviendas y anexos).
- b) Oficinas.
- c) Almacén-Estacionamiento.
- d) Comercial, excepto mercados y supermercados.
- e) Industrial, excepto industrias fabriles y servicios de transportes.

2. La validez de la aplicación de los coeficientes, como medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, estará condicionada a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad del bien inmueble objeto de declaración.

3. Cuando el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor estimado conforme al apartado 1 de este artículo, prevalecerá aquél y no se procederá a la comprobación de valores, de acuerdo con lo establecido en los artículos 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y 71.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de

Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo.

4. Tratándose de bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que no sea de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la Administración podrá estimar su valor aplicando los coeficientes aprobados en el artículo anterior al valor catastral actualizado a la fecha del hecho imponible, una vez comprobada la coincidencia de las características físicas, económicas y legales de las bases de datos catastrales con las reales del bien.

5. Tratándose de viviendas no descalificadas, acogidas a algún régimen de protección oficial y que tengan un precio máximo de venta autorizado administrativamente a la fecha de devengo del impuesto, el valor comprobado por aplicación de la estimación por referencia no podrá ser superior al precio máximo legal de venta de este tipo de viviendas. En estos casos el precio máximo autorizado prevalecerá cuando sea menor que el valor resultante de la aplicación del medio de comprobación de estimación por referencia aprobado en la presente Orden.

Artículo 4. Información sobre valores.

A los efectos establecidos en los artículos 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre y 76 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo, los interesados en conocer el valor que la Administración Tributaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior para los bienes especificados en su apartado 1.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

Disposición adicional primera. *Habilitación para su ejecución.*

Se autoriza a la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el ámbito de su competencia, para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden.

Disposición adicional segunda. *Aplicación en ejercicios sucesivos.*

Los coeficientes aprobados en la presente Orden serán de aplicación a los hechos imponibles que se devenguen con posterioridad a 31 de diciembre de **2018**, en tanto en cuanto no se lleve a cabo su actualización.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día 1 de enero de **2018**.

Mérida, a --- de diciembre de **2017**

La Consejera de Hacienda y Administración Pública,
PILAR BLANCO-MORALES LIMONES

ANEXO I

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO II

Para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año **2018** se ha seguido la misma metodología que en los ejercicios anteriores, con la incorporación del análisis de los datos de mercado disponible procedente de diversas fuentes de información.

El coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de las Ponencias de Valores hasta el año **2017**, y el producto del coeficiente de relación al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC), desde el año de aplicación de la revisión catastral hasta el año **2018**.

$$CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$$

Siendo:

CMVC: coeficiente multiplicador del valor catastral por el que ha de multiplicarse el valor catastral actualizado para obtener el valor real del bien inmueble.

CVMI: coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

RM: coeficiente de relación al mercado.

CAVC: coeficiente de actualización del valor catastral.

Estos coeficientes se calculan de la siguiente manera:

a) Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI).

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario se utilizan las estadísticas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda sobre precios de vivienda, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias de las compraventas de viviendas formalizadas en escritura pública, cuya serie histórica abarca desde el primer trimestre de 1987.

El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se obtiene dividiendo el precio del metro cuadrado de vivienda en el año **2017** por el del año de aprobación de la ponencia de valores. Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales. En el primer caso, se comparan los valores del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo, los valores medios anuales. Cuando no estén publicados los valores de todos los trimestres del último año y, por tanto, el valor medio anual, para obtener la variación en el primer caso se considera el último trimestre disponible y, en el segundo, la evolución de los cuatro últimos trimestres disponibles.

Para aquellos municipios cuyo año de aprobación de ponencias sea anterior a 1987, se toma como valor inicial el correspondiente al de 1987.

Los coeficientes se calculan utilizando las tablas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda para los siguientes criterios:

Media de Extremadura.
Media de la Provincia de Badajoz.
Media de la Provincia de Cáceres.
Media para los municipios mayores de 25.000 habitantes.

De ellas se deducirían los siguientes coeficientes de variación del mercado inmobiliario:

CVMI autonómico, con la media de Extremadura.
CVMI provincial, con las medias de cada una de las dos provincias, Badajoz y Cáceres.
CVMI tamaño municipio, con la media para los municipios mayores de 25.000 habitantes.

b) Coeficiente de relación al mercado (RM).

El coeficiente de relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el año de aplicación de la revisión catastral, es de 0,5, de acuerdo con lo establecido en la Orden de 14 de octubre de 1998, del Ministerio de Economía y Hacienda, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores.

c) Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC).

Se obtiene multiplicando los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación de la Revisión Catastral y el año **2018**.

Para los municipios cuyos valores catastrales revisados han surtido efecto entre el año 1998 y el año 2003, ambos inclusive, el coeficiente de actualización del valor catastral permanece constante durante 10 años.

Para cada municipio se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media de Extremadura, media de la provincia de Badajoz, media de la provincia de Cáceres y media para los municipios mayores de 25.000 habitantes) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales. De los valores obtenidos se considera el valor medio.