

La necesidad de revisar anualmente el impuesto de bienes inmuebles

Felipe Rufino Laffitte

Consejero delegado de IMPUESTALIA, S.L

Felipe Rufino Laffitte es consejero delegado de IMPUESTALIA, S.L., una empresa dedicada en exclusividad a la optimización de los tributos asociados a la tenencia y transmisión de bienes inmuebles que cuenta con múltiples éxitos en los últimos años, entre ellos la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26/10/2021 que anula la plusvalía municipal. Hablamos con él para conocer mejor la tributación local y especialmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que constituye la figura más importante del sistema tributario español para las entidades locales desde el punto de vista recaudatorio, además de una importante partida de gasto de las empresas y los ciudadanos españoles.

¿A qué se dedica IMPUESTALIA?

Somos una firma dedicada en exclusividad a la optimización de los tributos asociados a la tenencia y transmisión de bienes inmuebles. Desde nuestros inicios, en el año 2011, solo actuamos sobre tributación local, si bien, por su importancia recaudatoria y el número de contribuyentes afectados, son el IBI y la Plusvalía Municipal los que centran nuestros principales esfuerzos.

¿Cuál es el perfil de sus clientes?

Evidentemente, al recaer estos tributos sobre la titularidad de bienes inmuebles, nuestros clientes son sus propietarios o usuarios. Y no sólo grandes tenedores sino, dado el notable esfuerzo económico que supone el pago anual del IBI, también medianos y pequeños titulares.

¿Qué nos puede decir de los impuestos locales y qué pueden hacer estos tenedores para lograr ahorros fiscales?

Debemos advertir previamente que la aplicación práctica de estos tributos, y especialmente el cálculo del IBI, es complicada por la profusa nor-

mativa aplicable y su constante actualización, por la complejidad de sus cálculos, así como por la diversidad de entes con competencias sobre ellos. Por ello vemos necesario que se asesoren con expertos que le permitan concluir si se está pagando o no con arreglo a Ley.

Dicho lo cual, diferenciaría por un lado la plusvalía municipal que tiene un desempeño puntual una vez que se transmite el inmueble y requiere de un estudio concreto en un momento determinado, y, por otro, el IBI y el IAE, que tienen un carácter periódico y se abonan anualmente. Esto nos permite realizar una radiografía a fondo del inmueble, cómo está descrito y valorado en el Catastro y concluir si está correctamente registrado y, caso de ser erróneo, pedir su corrección para que se liquide con arreglo a Ley.

El catastro tiene una enorme relevancia al fijar el valor catastral sobre el que se calculan las cuotas tributarias y, observamos en nuestros análisis los ahorros que se logran son frecuentes y, en muchos casos, relevantes. En este sentido, sólo en el IBI, nuestros clientes se han ahorrado o les han devuelto por ingresos indebidos, más de 45 Mlls €.

Fruto de nuestra experiencia, percibimos la necesidad de revisar anualmente el IBI, y para ello desarrollamos un Servicio de Análisis Catastral Continuo compuesto por una base de datos con los datos catastrales de todos los inmuebles de España, sobre la que actúan 55 algoritmos diseñados específicamente para identificar ahorros. Mediante el mismo proporcionamos un servicio continuado de asesoramiento fiscal, al revisar periódicamente la valoración catastral de todos los inmuebles existentes en nuestra cartera, que entre otras cuestiones, nos permite que las resoluciones favorables obtenidas en inmuebles de nuestros clientes sean extrapolables a otros in-

muebles similares de otros clientes. A través de este servicio, en el 15% de los inmuebles de nuestra BB.DD. de clientes hemos presentado reclamaciones posteriormente.

¿Cómo funciona el análisis de inmuebles?

Consiste en un análisis detallado y periódico del valor catastral compuesto por la suma del valor del suelo y del valor de las construcciones. Para los inmuebles urbanos existen una serie de normas de carácter muy técnico que establecen los elementos que componen las características y descripción de la finca y cómo deben realizarse los cálculos a fin de obtener el valor catastral que sirve de base para el cálculo de la final cuota tributaria del impuesto. Sin embargo, ocurre con frecuencia que la descripción es equívoca y alcanza valores irreales, por lo que debe ser corregido para ajustarlo a la realidad y se pague lo justo.

En parte esto se produce porque el Catastro no puede valorar inmueble por inmueble y aplicar las reglas valorativas con la exactitud que sería deseable. A lo que se suma que debe realizarse en cada municipio a través de la "ponencia municipal de valores". Este documento es un acto administrativo que dispone cómo han de calcularse los valores de suelo y construcción, y define la interpretación de las reglas valorativas.

¿Puede aclarar un poco más el concepto 'ponencia de valores'?

Se trata de instrumentos jurídicos para el cálculo del valor catastral aplicables a los inmuebles ubicados en un municipio



concreto. Al ser un instrumento municipal son muy diversos, y nos encontramos diferencias no menores entre unos y otros. Fíjese que, según Ley, las ponencias habrían de redactarse y publicarse al menos cada diez años, pero es raro el caso en que esto sucede así, y podemos encontrarnos con algunas que fueron publicadas incluso en los años 80 y, la mayoría, son de hace más de una década.

¿Qué hace IMPUESTALIA para corregir estas valoraciones catastrales?

Advertido el error, nosotros impugnamos el acto administrativo o iniciamos un procedimiento de revisión.

Iniciado este procedimiento, se suele lograr un reconocimiento en primera instancia y, caso de denegación total o parcial, continuamos en la vía de recurso hasta su finalización. Pero es más: el análisis al que antes me refería no se hace una sola vez, sino que mediante el "servicio de análisis catastral continuo" proporcionamos un asesoramiento catastral permanente y, si advertimos más ahorros a lo largo del tiempo por la evolución normativa o por resoluciones en inmuebles similares, proponemos al cliente iniciar un nuevo procedimiento de revisión administrativa.

¿Esas revisiones suelen tener éxito?

Le puedo decir que nuestro éxito está certificado por el Departamento de Estadística e Investigación Operativa de la Facultad de Ciencias Matemáticas de la Universidad Complutense de Madrid en cuantía superior al 90% de los supuestos. Precisamente, nuestros honorarios solo se generan si tenemos éxito.

IMPUESTALIA solo en el IBI, ha ahorrado o conseguido que les devuelvan a sus clientes, más de 45 Mlls €

La firma cuenta con múltiples éxitos en los últimos años, entre ellos la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26/10/2021 que anula la plusvalía municipal, acreditando una tasa de éxito en sus reclamaciones superior al 90%