



Lezoko Unibertsitateko Udala

## **REVISION CATASTRAL DE BIENES DE NATURALEZA URBANA 2017 PREGUNTAS FRECUENTES**

### **1. ¿Me ha llegado una carta de diputación comunicando los valores catastrales para el año 2017, que tengo que hacer?**

En la comunicación enviada por la DFG se manda la valoración catastral para el año 2017, así como todos los datos que constan en el catastro relativos al bien inmueble (vivienda, garaje, trastero, local...) del cual es usted el titular. Lo que tiene que hacer es comprobar si esos datos son correctos.

### **2. ¿Tengo que ir obligatoriamente a retirar la notificación a las oficinas municipales o de la hacienda foral?**

No. Los datos que se envían en la comunicación enviada al domicilio y los datos que hay en la notificación que se retiran en las oficinas son esencialmente los mismos. Si usted no está de acuerdo con la valoración puede presentar recurso de reposición ante el servicio de Tributos Locales o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Foral sin necesidad de recoger dicha notificación.

### **3. ¿Cuántas comunicaciones tengo que recibir?**

Se envían tantas comunicaciones como fincas figuran en sus escrituras. Por ejemplo si según las escrituras Ud. es titular de una vivienda que tiene como anejos un garaje y un trastero, recibirá una única comunicación con todos los datos de vivienda-garaje-trastero en la misma; sin embargo, si Ud. es titular de una vivienda, un garaje y un trastero sin que sean anejos, recibirá tres comunicaciones, uno por la vivienda otro por el garaje y otro por el trastero.

### **4. ¿En qué datos me tengo que fijar?**

Hay varios datos que deben ser comprobados:

- 1.- Titularidad de la finca: comprobar si los titulares que se señalan son los correctos, si falta alguno, si los porcentajes de titularidad son correctos...
- 2.- Datos físicos de la finca: dirección, tipología del edificio, destino, superficie de la finca, anejos, año de construcción...

### **5. ¿De dónde se ha cogido el dato de la superficie?**

Los m<sup>2</sup> de la superficie pueden proceder de un documento público o de un plano que se haya presentado en el catastro. La superficie indicada puede ser la útil o la construida en función de lo que figure en el documento. Si se ha medido en plano normalmente será superficie útil.



Lezoko Unibertsitateko Udala

## **6. ¿Que tengo que hacer si algún dato no coincide?**

Si considera que algún dato de la comunicación enviada es incorrecto, puede presentar un recurso de reposición ante el Servicio de Tributos Locales o una reclamación económico-administrativo ante el Tribunal Económico-Administrativo Foral, a través del registro electrónico de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por correo postal o de forma presencial en cualquier oficina habilitada acompañando la documentación que justifique la corrección del error (escritura, plano...).

El plazo finaliza el 30 de diciembre de 2016.

## **7. ¿Tengo que pagar algo ahora?**

No. Los nuevos valores catastrales se aplicarán para el cálculo del IBI- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua contribución urbana) que se emite en mayo-junio de año 2017.

## **8. ¿Si me sube el valor catastral tengo que pagar más por el IBI del año 2017?**

No necesariamente. Para cálculo de la cuota del IBI se aplica un tipo municipal sobre el valor catastral. Después de una revisión catastral, este tipo municipal puede variar, por lo que su efecto en el IBI puede ser neutro, o puede aumentar o disminuir la cuota a pagar.

## **9. No he recibido ninguna comunicación en mi domicilio, ¿dónde puedo ir a recogerlo?**

Si no ha recibido comunicación antes del 15 de Noviembre, puede acceder a la misma en la Web de la Diputación Foral de Gipuzkoa previa identificación mediante clave operativa o firma electrónica reconocida.

Además, se pueden recoger las notificaciones en las oficinas del Ayuntamiento donde se ubica el bien, en la Oficina del Catastro de Gipuzkoa (Calle Okendo 20 de San Sebastián) o en cualquiera de las oficinas de Atención Ciudadana del Departamento de Hacienda y Finanzas.

## **10. ¿Qué es una revisión catastral?**

La revisión Catastral es el procedimiento por el cual la administración, en este caso la Diputación Foral de Gipuzkoa, revisa el valor catastral asignado a los inmuebles que figuran en el catastro. La última revisión catastral de bienes de naturaleza urbana en todo el territorio de Gipuzkoa se realizó el año 2001 y entró en vigor en el año 2002.



Lezoko Unibertsitateko Udala

### **11. ¿Qué es el valor catastral?**

El valor catastral es un valor fiscal que se determinará de forma objetiva por la Diputación Foral de Gipuzkoa a partir de los datos obrantes en el Catastro y que se emplea principalmente para calcular la base imponible de algunos impuestos, en especial el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El valor catastral se establece para cada inmueble teniendo en cuenta tanto sus características específicas (superficie, uso del edificio, destino, año de construcción, etc.), como su ubicación en el municipio.

### **12. ¿Por qué se revisan los valores catastrales?**

El motivo que nos ha llevado a realizar esta revisión ha sido la necesidad de que los valores resultantes se ajusten a la realidad del mercado inmobiliario que permita adecuar la presión fiscal al valor de los inmuebles, mejorando la equidad de las contribuciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Paralelamente, por parte de los ayuntamientos correspondientes, se han ajustado los tipos impositivos a las nuevas valoraciones.

Además la Diputación Foral de Gipuzkoa está obligada por Norma a realizar periódicamente revisiones catastrales. La última revisión se realizó en el año 2001 y los valores han sufrido cambios no reflejados en los actuales valores catastrales.

### **13. ¿Cual es el proceso para determinar el valor catastral?**

El valor catastral se determina de forma objetiva conforme a la información que consta en el Catastro, aplicando los parámetros y criterios recogidos en las Ponencias de Valores y en la normativa del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El procedimiento para la asignación de nuevos valores catastrales, está regulado por Norma Foral, y consta de dos fases diferenciadas:

1. Aprobación de la ponencia de valores: La Diputación Foral de Gipuzkoa elaborará las correspondientes ponencias de valores en las que se recogerán los criterios, tablas de valoración, planeamiento urbanístico vigente con la delimitación de suelo de naturaleza urbana que corresponda. De las ponencias de valores la Diputación dará audiencia a los Ayuntamientos respectivos para que informen lo que estimen procedente. Posteriormente, tras su aprobación se publican en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en los tablones de edictos de los ayuntamientos, dando un plazo para presentar recurso de reposición o reclamación económica administrativa. Este plazo finalizó el 13 de Octubre.
2. Asignación individualizada de los valores catastrales: Una vez aprobadas las Ponencias de Valores por parte de Diputación, se asigna un nuevo valor a cada inmueble. El nuevo valor es objeto de notificación edictal a través del Boletín Oficial de Gipuzkoa. La notificación individual se realiza por personación entre el 1 y el 30 de Noviembre de 2016.



Lezoko Unibertsitateko Udala

#### **14. ¿Cómo se calcula el valor catastral?**

El valor catastral se determina de forma objetiva conforme a la información que consta en el Catastro aplicando los parámetros y criterios recogidos en las Ponencias de Valores y en la normativa del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Los principales factores de la valoración son los siguientes:

- Ubicación en el municipio. Para ello se divide el municipio en diferentes zonas catastrales, que se establecen para cada uso, en base a los resultados de estudios de mercado.
- Superficie.
- Uso del objeto urbano (residencial, industrial, comercial,...).
- Coeficientes correctores. Se determinan coeficientes que minoran o incrementan el valor. Se tienen en cuenta factores como la planta de la vivienda, vivienda interior, año de construcción, etc.

#### **15. ¿En qué me afecta la revisión de los valores catastrales?**

El valor catastral es la base para el cálculo de algunos impuestos y tasas municipales, siendo el más destacado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Como este nuevo valor catastral entra en vigor el 1 de enero de 2017, la repercusión en dicho impuesto tendrá efectos a partir de dicha fecha.

Los ayuntamientos fijarán un tipo impositivo con el que se determinará la cuota que corresponde a cada inmueble en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en función de los nuevos valores catastrales y las previsiones de recaudación que tengan.

A partir del mes de noviembre se comunicará a cada titular cuáles son los nuevos valores catastrales de sus inmuebles.

#### **16. ¿Van a subir los valores catastrales por igual?**

No. Cualquier proceso de revisión catastral se fundamenta en un análisis de los valores de mercado actualizados del municipio, por lo que es posible que algunos bienes inmuebles suban y que otros bajen.

#### **17. ¿Qué es la ponencia de valores?**

Es el documento que recoge los criterios, tablas de valoración, planeamiento urbanístico vigente con la delimitación de suelo de naturaleza urbana que corresponda y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales.

La Ponencia de Valores se elabora por la Diputación Foral de Gipuzkoa y de esta ponencia de valores da audiencia a los ayuntamientos respectivos a fin de que informen lo que estimen procedente.



Lezoko Unibertsitateko Udala

La Diputación Foral de Gipuzkoa aprueba el texto definitivo de las ponencias de valores y estas se someten a exposición pública por un plazo de 15 días, durante el cual los interesados podrán interponer recurso de reposición o reclamación económica administrativa ante el TEAF. Dichas reclamaciones no suspenderán la ejecutoriedad del acto. Este proceso y los plazos de recurso citados ya han concluido.

### **18. ¿Qué son las zonas catastrales?**

Son divisiones homogéneas del municipio para particularizar determinados parámetros de valoración aplicables a los inmuebles que se encuentren en ellas.

Las correspondientes ponencias de valores dividirán el ámbito territorial de cada delimitación del suelo de naturaleza urbana en zonas y, en su caso, subzonas catastrales, determinando para cada una de ellas los valores básicos de repercusión del suelo y, en su caso, costes de construcción.

Durante la fase de exposición al público, se mostrarán tanto las zonas como los valores básicos de repercusión así como los demás documentos que integran las ponencias.

### **19. ¿Dónde puedo conocer más sobre la valoración?**

Todo lo referente a la valoración lo puedes encontrar en las Ponencias de Valores, que incluyen las normas técnicas de valoración referidas a cada municipio.

Poner link a ponencias

### **20. ¿Como sé cuál es el nuevo valor catastral de mis inmuebles?**

Una vez aprobadas las Ponencias de Valores, se asigna un nuevo valor a cada inmueble. El nuevo valor debe ser notificado individualmente a cada sujeto pasivo mediante su personación o de la persona autorizada al efecto, en las oficinas públicas que se determinen antes de finalizar el año anterior al de su entrada en vigor.

La Diputación Foral de Gipuzkoa enviará por correo a los simples efectos informativos, una comunicación individualizada por cada bien inmueble con los mismos datos que constan en la notificación.

### **21. ¿Quiénes van a recibir la comunicación de los valores catastrales?**

Las comunicaciones de los nuevos valores catastrales, se enviarán a la persona titular con mayor porcentaje de participación en el mismo o al titular que aparezca en primer lugar en el título de propiedad.



Lezoko Unibertsitateko Udala

Cualquier persona cotitular, podrá recoger la notificación del valor catastral del bien en el ayuntamiento donde se ubique, en cualquier oficina tributaria de la Hacienda Foral o en la oficina del catastro.