



Facultat de Ciències Jurídiques
i Econòmiques · **FCJE**

Trabajo Fin de Grado

**ESTUDIO Y EVOLUCIÓN DEL IMPUESTO
SOBRE BIENES INMUEBLES**

Presentado por:

Josep Antoni Arnau Delgado

Tutor:

Modesto Jesús Fabra Valls

Grado en Gestión y Administración Pública

Curso académico 2017/2018

Abreviaturas

Art.: Artículo

BI.: Base Imponible

BL.: Base Liquidable

DGC.: Dirección General del Catastro

IBI.: Impuesto sobre bienes Inmuebles

LCI.: Ley del Catastro Inmobiliario

LOFCA.: Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas

LRHL.: Ley Reguladora de las Haciendas Locales

RM.: Referencia de Mercado

TRLRHL.: Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

VM.: Valor de Mercado

Índice

1. Introducción.....	3
2. Objetivos.....	5
3. Metodología	5
4. Las Administraciones locales	5
5. El impuesto	6
5.1 Potestades Tributarias.....	6
6. Elementos del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	7
6.1 Estructura material del hecho imponible	7
a) El Inmueble	7
b) El suelo. Bienes inmuebles rústicos y urbanos	8
6.2 Sujetos pasivos	10
a) Afección de los bienes.....	10
6.3 Exenciones.....	11
6.4 La Base imponible en referencia a las Ponencias de Valores.....	12
a) Diferencia entre valor catastral y valor de mercado o real	13
b) Procedimiento de valoración colectiva	14
c) El procedimiento de valoración individual	15
6.5 La Base liquidable	15
a) La reducción decenal.....	16
6.6 Cuota íntegra	17
a) Tipos incrementados	18
6.7 Bonificaciones aplicables	20
6.8 Devengo y periodo impositivo.....	21
7. Recaudación y evolución del IBI	22
7.1 EL IBI en Castellón.....	24
a) Comportamiento del sector de la construcción en Castellón de la Plana	26
b) Evolución en la recaudación en Castellón de la Plana.....	29
c) Tipos Impositivos y valores catastrales en el ámbito territorial	30
8. Conclusiones	33
9. Bibliografía.....	35
10. Síntesis en Inglés.....	36

1. Introducción

En la actualidad, aun cuando se contempla la lejana idea de la salida de la profunda crisis que durante estos últimos años nos ha impactado y junto con la incorporación de nuevas reformas y normas de carácter tributario; se ha puesto de manifiesto el malestar general de los ciudadanos por la gran cantidad de obligaciones pecuniarias. Las Entidades Locales cuentan con un conjunto de recursos que aparecen enumerados en el artículo 2.1 del *Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales*.

Entre todos los recursos que aparecen enumerados en el artículo mencionado, centraremos la atención en el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI de ahora en adelante). Este fue establecido por la Ley 39/1988 de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, de igual manera que el Impuesto sobre Actividades Económicas y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica, formando así el grupo de los “tres grandes impuestos” municipales conocidos mediante esta expresión dado que dentro de los impuestos municipales y, obviando los impuestos municipales potestativos, estos tres se recaudan mediante padrones estatales y su carácter es obligatorio.

El tributo local sobre que se hablara es, con diferencia, el impuesto que ha evolucionado mejor para el interés de las arcas públicas y que, de la misma manera, ha dado que hablar por su controversia en la aplicación. Los últimos datos publicados por el Ministerio de Hacienda confirman la tendencia al alza en la recaudación. Es más, los ingresos derivados de este tributo municipal se han duplicado en la última década.

En el presente documento se estudiará la evolución en la regulación del IBI y los cambios que este ha sufrido, sean para bien o para mal. Tras la *Ley 39/1988 de 28 de diciembre reguladora de las haciendas locales (LRHL)* las modificaciones más importantes las introdujo la *Ley 51/2002, de 27 de diciembre* cuyo texto refundido fue aprobado por el *REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, de 5 de marzo* atendiendo la 13ª disposición de la *Ley 19/2003, de 4 de julio* en la que se establecía que el gobierno debía elaborar en un plazo de un año desde la entrada en vigor de la misma el Teto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). Con el paso de los años estas modificaciones se distinguieron en dos campos diferentes:

- Por una parte, los esfuerzos recayeron en el otorgamiento a los ayuntamientos de una mayor autonomía para que de esta forma pudiesen graduar a su voluntad, respetando unos parámetros, el impacto que el impuesto pudiese suponer sobre los ciudadanos. Esta mayor autonomía se vio claramente reflejada en algunos de los elementos que forman el IBI. En relación con el tipo de gravamen, se concedió a los ayuntamientos la

potestad de establecer unos tipos variables que debían estar, como norma general, entre el 0,4 por ciento y el 1,1 por ciento. Estos tipos se aplicarían sobre la base liquidable para obtener la cuota íntegra. También se vio reflejada en las bonificaciones puesto que la Ley consignó a las ordenanzas municipales los aspectos mas importantes de su regulación para que de esta forma fueran los mismos Entes locales los que otorgarán las bonificaciones imperativas previa solicitud del interesado o las bonificaciones potestativas.

- Por otra parte, aunque la regulación del IBI ha mantenido a grandes rasgos el esquema originario establecido por la *Ley 39/1988 de 28 de diciembre*; se han introducido cambios sustanciales en aspectos internos del impuesto, es decir, aquellos que afectan directamente el elemento determinante del impuesto. Concretamente estas permutas se manifestaron en el hecho imponible, los sujetos pasivos, la base imponible y la base liquidable. En relación con el sujeto pasivo, el TRLRHL introdujo la opción mediante la delegación a las normas a la LCI, a la titularidad individual o de una comunidad de propietarios. La regulación del hecho imponible sufrió un importante cambio mediante la aparición tripartita del suelo, remitiendo a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario la definición de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales y siendo estos de los que realmente dependería la cuantía, las bonificaciones y los tipos de gravamen a aplicar a cada tipo. El valor catastral del suelo continúa siendo la base imponible y únicamente se introduce un cambio, en 2002, mediante la implantación del coeficiente RM de 0,5 para que dicha base imponible coincida con el 50 por ciento del valor de mercado.

Fuera de las modificaciones que el IBI haya sufrido, el incremento en el ingreso tan acentuado se explica por varias razones. En primer lugar, se debe recordar la época de la bonanza inmobiliaria donde las perspectivas económicas indicaban un alza en los precios y en los salarios, pero de ninguna manera se pudo equiparar la subida al precio que adquirieron los bienes inmuebles. Esta tendencia inflada coincidió con nuevas revisiones catastrales que los ayuntamientos muy estratégicamente solicitaron dado que el plazo necesario de 10 años desde la última ya se había cumplido. En 2012, aprovechando aun los residuos que la burbuja inmobiliaria había dejado, los valores catastrales se duplicaron en la mayoría de los municipios mientras el valor de los bienes inmuebles se desplomaba hasta un 54%. Además, los ayuntamientos utilizaron su potestad para elevar casi hasta el tope los tipos de gravamen aplicables. Por tanto, con unos valores catastrales revisados y unos tipos incrementados, el ingreso se vio claramente afectado y el desacuerdo fue en aumento debido al visible “abuso” por parte de los Entes Locales.

2. Objetivos

Mediante el estudio y la realización de los campos a los que este trabajo se refiere, se pretender alcanzar los siguientes objetivos:

1. Asimilar el concepto de tributo.
2. Conocer el impacto que tienen ciertos tributos en la recaudación anual.
3. Conocer la diferencia entre el impuesto estudiado y otros.
4. Delimitar su ámbito de aplicación.
5. Abarcar el régimen jurídico al que están sometidos.

3. Metodología

Debido al carácter público del tema a estudiar, será necesario acceder tanto a documentación digital como en papel. Se dará gran trascendencia a las páginas oficiales del Estado Español, ya sea la del Ministerio de Hacienda o las correspondientes a administraciones autonómicas y locales. Incidiremos en documentos de y textos científicos, elaborados por profesionales en la materia. La información aportada tratará de ser presentada de la manera más clara y concisa. Otro recurso importante serán las leyes, reglamentos y decretos donde se encuentre regulado el impuesto y otras que estén estrechamente relacionadas con el mismo. Toda información o dato será citado y se hará referencia al artículo o párrafo del que se haya obtenido la información.

4. Las Administraciones locales

Puesto que más adelante centraremos toda nuestra atención en un impuesto local, cabe conocer de manera superficial que engloba la palabra “municipio”. En España, tras los pactos autonómicos¹ de 1981 y 1992, se establecieron 17 comunidades autónomas, incluyendo una comunidad foral (Navarra). Cada comunidad autónoma se constituye por una o varias provincias con un total de 50 en todo el territorio nacional. Además, cada provincia está dividida en un número variable de municipios, específicamente 8.124 en toda España. Los municipios son divisiones territoriales de más o menos tamaño que, en este caso, trascienden por su carácter administrativo y pertenecen a un

¹ Conjunto de acuerdos políticos que se establecieron posteriormente a la Constitución Española de 1978 que supusieron la reforma del antiguo modelo territorial centralizado del Estado español.

Estado en concreto. Estos pueden estar formados por una o más localidades, regidas por relaciones de vecindad. Dependen de un ayuntamiento, municipalidad, concejo o alcaldía, con división de poderes, pero siempre encabezados por un ejecutivo unipersonal.

5. El impuesto

Tras la breve introducción a la unidad municipal, otro punto de gran importancia es ser conocedor del concepto de “impuesto” ya que será el principal tema objeto de estudio en el presente documento. El impuesto es una clase de tributo considerado como una obligación monetaria en favor del acreedor tributario². Está regido y regulado por el derecho público y una de sus principales características es la no obligación de una contraprestación directa determinada por parte de la administración hacendaria; en otras palabras, la imposición de un impuesto por parte de una administración pública es unilateral y no supone una devolución efectiva o de otro tipo.

Los impuestos surgen a consecuencia de una necesidad inherente al Estado, la de financiar sus gastos. Por consiguiente, se deduce que los impuestos son cargas obligatorias que las personas y empresas deben pagar para financiar al estado y que sin estos impuestos el estado no podría financiarse ni, por tanto, “funcionar”³.

5.1 Potestades Tributarias

Aunque se hablará de ello de manera más extensa en las páginas siguientes, la *Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas* (LOFCA) limita las competencias de las Comunidades autónomas en materia tributaria y evita la creación de impuestos propios sobre hechos imponible ya gravados para evitar la conocida doble imposición⁴.

Otro punto a tener en cuenta es la limitación de la ley a los entes municipales. El poder tributario de los ayuntamientos se desprende de la propia Constitución Española y se concreta mediante la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Dicho de otra forma, el

² Entidad o administración que impone el impuesto y que, por tanto, lo recibe.

³ NURIA RUEDA LÓPEZ; CRISTINA MINGORANE ARNÁIZ. “Análisis de la financiación local: imposición directa e indirecta. 12/2008. Pág 1-10

⁴ Esto es la acción de gravar una misma renta más de una vez por impuestos similares.

Estado limita el margen de actuación de los organismos autonómicos o municipales a la hora de adaptar los tributos a la situación de su región de manera que estos poseen cierta discrecionalidad para elegir, por ejemplo, si aplicar un 5% o un 10% en un determinado impuesto siempre y cuando no se superen esos límites.

6. Elementos del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Como se verá más adelante, la regulación de este impuesto es la que más modificaciones ha sufrido desde su entrada en vigor. Antes de tomar en consideración las modificaciones en virtud de lo citado en la justificación de motivos de las diversas leyes que lo han estructurado, comentaremos los diversos elementos del tributo para contextualizar cada una de las transformaciones producidas con el transcurso de los años. Para ello se tomará como referencia la base jurídica donde se regula el IBI, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, citando expresamente cuando corresponda el artículo al que se hace referencia.

6.1 Estructura material del hecho imponible

a) El Inmueble

El Art. 61 de la LRHL, establece que el hecho imponible del IBI *“está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que están afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles”*.

Aunque no se haga ninguna definición específica y solamente se limite a relacionar los diferentes elementos integrantes y características en los que quedan divididos; el elemento material de la definición que la LRHL proporciona, es el bien inmueble. Esta es una lista cerrada y ningún otro título jurídico puede suponer la constitución del hecho imponible, de manera que diferentes derechos como el de uso y habitación o propiedad dividida están excluidos y en caso de concurrir alguno de ellos con los citados expresamente por el Art. 61 de la LRHL el hecho imponible quedaría delimitado únicamente por uno de ellos, atendiendo al orden en que se han expuesto.

Delante de la carencia ya mencionada de una definición concreta para el elemento material, es decir, el bien inmueble, encontramos una enunciación más clara en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según el cual se trata de una “...*parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso*⁵...”. Cabe decir que en la misma definición se incluyen también aquellos bienes inmuebles que no respondan al régimen general como puede suceder en trasteros, plazas de “parking” o propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Ejemplo:

- *Si sobre un bien inmueble concurren dos individuos, uno con un derecho real y otro con el derecho de propiedad; sería aquel poseedor del derecho real el que debería hacer frente al impuesto sobre bienes inmuebles*

- *Supuestos de no sujeción*

El TRLRHL recoge en el Art. 61 los supuestos de no sujeción al IBI. Estos son los siguientes:

- Las carreteras, los caminos, demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.
- Los bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados y sean de dominio público o estén afectos a un servicio público, además de aquellos bienes patrimoniales.

b) El suelo. Bienes inmuebles rústicos y urbanos

Con la entrada en vigor de la *Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956* se introdujo la clasificación tripartita del suelo, vigente aun hoy en día gracias a la legislación autonómica. Con la nueva Ley de Suelo estatal de 2007 y posterior Texto refundido que

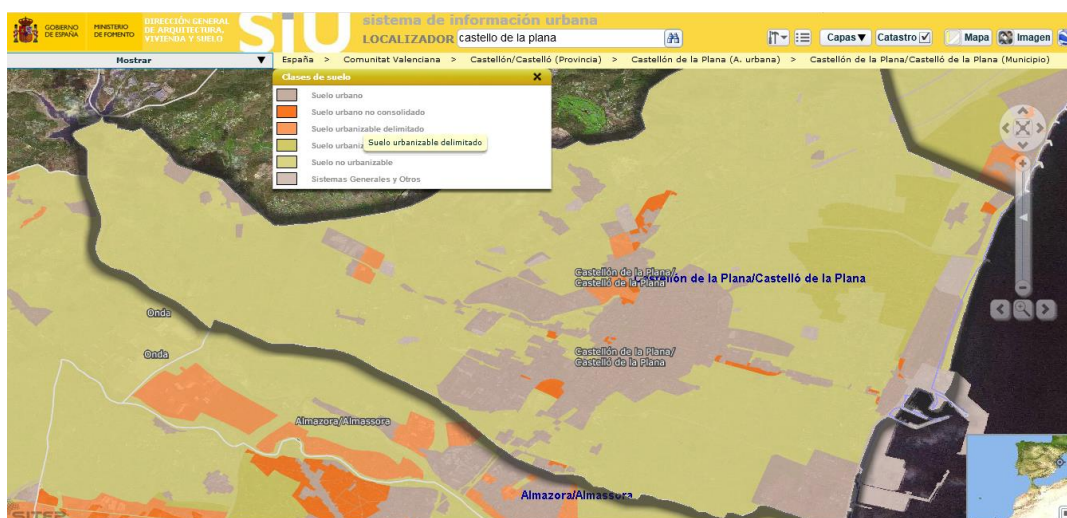
⁵ Expresión jurídica que referencia aquella situación en que una cosa o derecho pertenece a varias personas en común sin existir partes diferenciadas a cada uno de los propietarios o titulares del derecho

la derogó, el Estado ha otorgado la competencia de clasificar el suelo al legislador autonómico⁶.

El instrumento que debe efectuar la clasificación del suelo es el Plan general de Ordenación Urbanística. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo en el que esté construido. La *ley 6/1998 sobre régimen del Suelo y Valoraciones* se limita a definir los suelos rústicos como aquellos que no son urbanos, entendiendo como suelos de naturaleza urbana aquellos clasificados por el planeamiento urbanístico⁷ como tal, además de los terrenos urbanizables a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle y que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la ley mencionada en este mismo párrafo. En la tercera rama encontramos aquellos inmuebles de características especiales. Estos constituyen un conjunto complejo de uso especializado que por su carácter unitario y por estar anclados de forma definitiva a su ubicación para su funcionamiento, se configuran a efectos catastrales como “únicos”. Serán los siguientes:

- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje
- Los aeropuertos y puertos comerciales
- Los destinados a la producción de energía
- Las presas, saltos de agua y embalses.

A modo de ejemplo, en el ámbito territorial que posteriormente será objeto de estudio encontramos la siguiente distribución del suelo.



⁶ ALCAZAR MOLINA; MANUEL-G. Revista Cartográfica, 2006, Número 82

⁷ Se trata de un instrumento básico de ordenación integral del territorio, donde se clasifica el suelo y se determina el régimen aplicable en uno o diversos municipios. En la CV se regula por la Ley 5/2015 de 25 de julio.

6.2 Sujetos pasivos

El artículo 63 del TRLRHL, expresa que son sujetos pasivos del IBI las personas naturales y jurídicas, las herencias yacentes y comunidades de bienes y demás entidades que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible del IBI. Estos derechos se han nombrado en el apartado anterior, a modo de resumen, para constituirse como sujeto pasivo de este impuesto se debe poseer el derecho de concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos, un derecho real de superficie, un derecho real de usufructo o un derecho real de propiedad (Dirección General del Catastro. 2002, nº44).

a) Afección de los bienes

El Art. 65 de la Ley 39/1988 (predecesora de la regulación del IBI), en su nueva redacción regula la afección de los bienes al pago de la deuda tributaria en el supuesto específico de que el sujeto pasivo cambie. Por consiguiente, los notarios quedan obligados por ley a solicitar información y advertir a los interesados del cambio y la posibilidad de la existencia, si fuera el caso, de deudas pendientes a efectos del IBI. Este hecho abre el abanico de posibilidades en cuanto a la relación entre los notarios públicos y la entidad local que ejerce la recaudación, desarrollando mucho más allá la simple exhibición por las partes del último recibo del IBI pagado.

Supongamos ahora las opciones para los entes sin personalidad jurídica expuestos en el Art. 33 de la *Ley General Tributaria*. Para estos se establece la responsabilidad solidaria de los partícipes conforme a su inscripción en el Catastro Inmobiliario y en consonancia al Art. 3.3 que establece la posibilidad de que se haga constar en el Catastro la cuota e identidad de los miembros o partícipes de las entidades sin personalidad jurídica mediante acuerdo unánime entre estos. De forma que, si estuvieran inscritos con la respectiva cuota de participación, responderían en proporción a las mismas. En caso contrario, la responsabilidad se exigiría por partes iguales.

6.3 Exenciones

El IBI, como se ha mencionado y como más adelante se mostrará, es uno de los impuestos que mejor está lidiando con la crisis y por tanto está en el centro de todas las miradas. Al gravar un bien inamovible durante años y sumando la inexistencia de modificaciones coyunturales, se asegura una fuente de ingresos constante.

Del artículo 62 del TRLHRL se deduce la existencia de tres clases de exenciones:

Exenciones de oficio o automáticas. Son las siguientes:

- Inmuebles que sean propiedad del Estado, de las Comunidades autónomas o de las entidades locales que estén directamente afectas a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.
- Los bienes comunales propiedad del Ayuntamiento cuyo aprovechamiento se realiza por el común de los vecinos.
- Los inmuebles de la Iglesia católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre Asuntos económicos.
- Los inmuebles de los que sea titular la Cruz Roja Española.

Exenciones rogadas. Estas serán aplicadas previa solicitud del interesado siempre y cuando concurren los requisitos legales para ello. Estas son las siguientes:

- Aquellos bienes inmuebles destinados a la enseñanza por centros docentes acogidos de manera parcial o en su totalidad al régimen educativo.
- Los declarados monumento o jardín histórico de interés cultural y estén registrados como integrantes del Patrimonio Histórico Español.
- Superficies donde se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas.

Exenciones potestativas. Dependerán de la voluntad municipal para establecerlas y, por tanto, se aplicarán exclusivamente en aquellos ayuntamientos que decidan hacerlo y los dispongan en su ordenanza municipal. Estas podrán ser:

- Las exenciones aplicadas a los bienes de titularidad pública, cuando estén afectos al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros.

6.4 La Base imponible en referencia a las Ponencias de Valores

Centraremos especial atención en el estudio de este elemento en particular puesto que más adelante será una herramienta necesaria para el entendimiento de los entresijos del impuesto.

El texto original de la LRHL contempla un amplio modelo para el cálculo y valoración de los bienes inmuebles; estableciendo las definiciones necesarias, los criterios para la determinación del valor catastral, los regímenes para su fijación, modificación y mantenimiento. Específicamente, en el Art. 65 de la LRHL, se deduce que el valor catastral sigue siendo la base imponible del IBI, aunque el Art. 66 exponga los diferentes aspectos para su determinación, notificación e impugnación. El esquema original vigente desde 1988 se mantiene prácticamente en su totalidad atendiendo a la evolución y adaptación a los sucesivos desarrollos normativos con intención de dotar al procedimiento de una mayor flexibilidad⁸ y adecuación a cada situación. Retrocediendo al primer texto perfeccionado de la LRHL se preveía, en su artículo 70, el inicio de la valoración mediante la delimitación de los tipos de suelo basándose en las distintas ordenanzas y disposiciones urbanísticas vigentes. Tras la sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo, las competencias urbanísticas incumben a las Comunidades Autónomas, por lo que es necesario atenerse a cada normativa específica según el ámbito territorial donde se encuentre el bien objeto de estudio o valoración. Mediante la *Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario* (LCI) se introdujo el concepto de “actualización automática” de las ponencias significando la aparición de los procesos simplificados de valoración, exentos de la necesidad de la aprobación de nuevas ponencias de valores para valorar, sin gestiones de más, posibles suelos urbanos.

En a la misma *Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario* encontramos la definición de valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el valor catastral del inmueble, determinados mediante el estudio objetivo de los datos presentes en el Catastro Inmobiliario⁹. Este registro administrativo depende del Ministerio de Hacienda y de las Administraciones Públicas donde constan los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de característica especiales. El valor catastral de los bienes inmuebles se determinará

⁸ BENITO BERICOCHEA MIRANDA: “Impuesto sobre bienes inmuebles y valor catastral: una reforma pendiente”, 2012. Pág 19.

⁹ En este registro podemos encontrar definidas diferentes características del inmueble como su localización, uso, superficie, representación gráfica, referencia catastral y titular del inmueble. La inscripción en el catastro es obligatoria y gratuita.

mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada, ambos conceptos explicados a continuación.

Prescindiendo de las consideraciones en los diferentes procesos de determinación del valor catastral, la expresión matemática que define el cálculo de la base imponible desde sus inicios es la siguiente:

$$\text{Base imponible} = VM * \text{Coeficiente RM}$$

Siendo:

- VM: El valor del bien en el mercado y atendiendo que $VM \geq VCatastral = BI$
- Coeficiente RM: Ponderación establecida en 0,5.

a) Diferencia entre valor catastral y valor de mercado o real

En el catastro pues, encontramos el valor catastral del inmueble gravado¹⁰, siendo este la base sobre la que se aplica el IBI. La diferencia entre el valor catastral y el valor real de mercado es que el primero, con carácter general, nunca podrá superar al segundo. El significado de valor real que presenta la jurisprudencia es muy variable y expone párrafos como “cualidad de las cosas en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero, teniendo existencia verdadera y efectiva” (Sentencia del Tribunal Supremo de 18/5/1993) u otras como “el precio que se está dispuesto a pagar por un bien” (Sentencia del Tribunal Supremo 1/12/1993). Por tanto, se entiende que el valor real, entre todas las definiciones empleadas, es el valor de mercado que representa las transacciones entre particulares¹¹ y que el valor catastral es la representación del valor del bien en términos teóricos para calcular ciertos impuestos. En otras palabras, para cumplir la definición expuesta, el ministerio de hacienda mediante Orden Ministerial fijo un coeficiente de referencia al mercado del 0,5. La determinación del valor catastral se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores, tratándose esta de un documento administrativo en el que se recogen, dependiendo de los casos; los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación.

¹⁰ Para encontrar el valor numérico catastral se puede consultar la *sede electrónica del catastro* a través de la página: <http://www.catastro.meh.es/esp/sede.asp>.

¹¹ MARTÍNEZ AZUAR; SARASA PEREZ: Inmuebles y fiscalidad, Alicante, 2004. Pág 170-197.

No hay que confundir el porcentaje de referencia o coeficiente RM que aplicamos sobre el valor de mercado para obtener el valor catastral con el tipo impositivo, concepto que mas adelante se explica y se utiliza para obtener la cuota íntegra.

b) Procedimiento de valoración colectiva

El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles, siempre que sean de una misma clase¹², podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a un colectivo de bienes, se observen diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que en su respectivo momento sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, sea por una modificación en el planeamiento urbanístico o por distintas circunstancias, sirviendo de esta forma para homogeneizar y referenciar de manera uniforme su valor con el de mercado. Este proceso puede ser, a su vez:

- De carácter general. Cuando la valoración afecta en su totalidad a los bienes inmuebles de la misma clase, pudiéndose iniciar una vez transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados de la última valoración y habiendo transcurrido diez años desde dicha realización.
- De carácter parcial. Se aplica cuando la valoración afecta no a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase sino a una parte, en una o varias zonas.
- De carácter simplificado. Esta es una valoración que tiene por objetivo determinar los nuevos valores catastrales ante una modificación del planeamiento que pueda suponer una variación en el aprovechamiento urbanístico, manteniendo los usos anteriormente especificados. Este procedimiento se inicia mediante acuerdo que se publica por edicto en el Boletín Oficial de la Provincia en cuestión.

¹² Siendo tres las clases; urbanos, rústicos, de carácter especial.

c) El procedimiento de valoración individual

De carácter más sencillo al anterior, el procedimiento de valoración individual se utiliza cuando es necesario la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado atendiendo a sus nuevas características. Se trata de valoraciones que responden a procesos para formalizar declaraciones, comunicaciones y solicitudes o para subsanar discrepancias observadas en los actos de inspección catastral.

6.5 La Base liquidable

Desde la aparición del impuesto sobre los bienes inmuebles se presentó una fuerte resistencia social encontrada ante el intento de utilizar el valor de mercado de los bienes como base imponible del IBI. Como mediador a este problema se decidió actuar sobre la base imponible o valor catastral y no sobre la base de mercado para, de esta manera, atenuar el impacto tributario de las nuevas revisiones. Se decidió incidir sobre el valor catastral respecto al valor de mercado en vez de en la base imponible sobre el valor catastral dado que conceptualmente es más sencillo entender el hecho de “pagar por la mitad de lo que vale”. Todo ello estableciendo el conocido coeficiente RM de 0,5. No obstante, estas medidas no parecieron ser suficientes para acabar con las resistencias frente a las nuevas revisiones catastrales y a través del *Real Decreto-Ley 5/1997* que modificó en parte la anterior *Ley 39/1988, de 28 de diciembre*, se estableció una reducción en la base imponible del impuesto. La reducción se instauró mediante la introducción de un nuevo concepto en el IBI, el de Base Liquidable.

La Base Liquidable del impuesto será el resultado de practicar, de oficio, sobre la base imponible, dicha reducción siempre y cuando el bien inmueble objeto se encuentre en una de estas dos situaciones expuestas en el Art. 67 del TRLRHL:

- Inmuebles cuyo valor catastral se incremente como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general en virtud de la aplicación de la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997 o de sucesivas ponencias totales de valores.
- Inmuebles situados en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores cuyo resultado haya sido la aplicación de la reducción expuesta en el párrafo anterior siempre que su valor catastral se altere.

En referencia a los inmuebles de características especiales, se introdujo la posibilidad de aplicar un tipo de reducción siempre que el valor catastral resultante de la nueva

aplicación de una nueva ponencia de valores superase el doble del que, como inmueble de esa clase, tuviera previamente asignado.

La expresión matemática para obtener la base liquidable sería:

$$BL = Coef.Reduc.* BI$$

Siendo:

- BL: Base Liquidable
- Coef. Reduc.: Coeficiente de reducción aplicable sobre la base imponible
- BI: Base Imponible que coincide exactamente con el Valor Catastral.

a) La reducción decenal

Este es un concepto adscrito a la reducción que se aplica en el la Base Imponible. Esta reducción en la Base Imponible del impuesto (el nuevo valor catastral) no posee plena vigencia hasta transcurridos 10 años desde la nueva valoración. Desde el punto de vista exclusivamente fiscal, la reducción decenal apaciguo en gran medida las resistencias mostradas ante las nuevas valoraciones catastrales. No obstante, este es un mecanismo controvertido y hasta cierto punto, engañoso. Tal y como se ha mencionado, el ámbito temporal de la reducción que se aplica en los supuestos expuestos en el punto anterior será de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales. El coeficiente reductor tendrá un valor de 0,9 el primer año y se reducirá paulatinamente hasta llegar al 0,1, donde desaparecerá. Es en este punto donde la reducción obtiene su punto de controversia dado que, aunque durante los primeros años se amortigua el nuevo valor catastral durante los años venideros adquiere en su totalidad el valor real y en ese punto la nueva ponencia de valores es firme e irrecurrible.

Ejemplo de reducción en el IBI:

Supongamos un inmueble situado en Castello de la Plana en el año X cuyo valor catastral es de 50.000€. En Castello de la Plana se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter general que con efectos X + 1 hace ascender el valor catastral a 70.000€.

- La reducción se calcula sobre la base positiva entre el nuevo valor catastral y la base imponible del anterior ejercicio:

$$V_{\text{reducción}} = VC \text{ año } X + 1 - VC \text{ año } X = 20.000€$$

- El coeficiente anual de reducción es de 0,9 el primer año disminuyendo en 0,1 a cada año:

Año	Base imponible / Valor catastral	Reducción	Base Liquidable = Base Imponible - Reducción
X	50.000	-	
X + 1	70.000	20.000 * 0,9 = 18.000	52.000
⋮	70.000		
X + 9	70.000	20.000 * 0,1 = 2.000	68.000
X + 10	70.000	-	70.000

6.6 Cuota íntegra

Llegados a este punto, disponemos de una base liquidable que, al menos en teoría, será siempre inferior al 50% del valor del mercado, a la que, en los casos previstos en la ley se les puede aplicar una reducción. Necesitamos ahora un modelo para determinar unas cuotas reducidas que no supongan unos cambios bruscos producidos por las oscilaciones del mercado y que supongan la subsanación del importe monetario.

Conocemos a este concepto como cuota íntegra y es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen correspondiente. El TRLRHL diferencia entre los tipos de gravamen según sean aplicables a bienes inmuebles de naturaleza rústica, urbana o inmuebles de características especiales. Conforme al Art. 72 del TRLRHL se establecen los tipos de gravamen en:

Impuesto sobre los bienes inmuebles

Clases de inmuebles	Mínimo (%)	Máximo (%)
Inmuebles urbanos	0,4	1,10
Inmuebles rústicos	0,3	0,9

En el apartado dos del mismo artículo se establece el tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales que, con carácter supletorio, será del 0,6 por ciento. No obstante, cada ayuntamiento podrá establecer para cada grupo de ellos un tipo diferenciado que en ningún caso podrá ser inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento.

a) Tipos incrementados

Junto al tipo de gravamen establecido para los distintos tipos de suelo, los ayuntamientos podrán incrementar el porcentaje aplicable cuando concurren ciertas circunstancias establecidas en el TRLRHL. En caso de concurrir más de una se podrá optar por hacer uso de la totalidad de ellas, algunas o una sola. Estos tipos suplementarios serán:

Puntos porcentuales	Bienes urbanos	Bienes rústicos
Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07	0,06
Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
Municipios cuyos ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la <i>Ley 7/1985, de 2 de abril</i>	0,06	0,06
Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por ciento de la superficie total del término	0,00	0,15

Ejemplo cálculo de cuota íntegra:

Supongamos el mismo inmueble objeto de estudio en el ejemplo anterior y situado en Castellón de la Plana. Su Valor catastral es de 70.000€ y se encuentra en el centro de la ciudad por lo que es un bien inmueble de naturaleza urbana.

Tras consultarlo en la página del catastro, se manifiesta que el tipo general aplicable es del 0,7475% para los bienes inmuebles de esa clase. No contemplamos reducciones ni tipos incrementados:

$$\text{Cuota íntegra} = \text{Tipo Impositivo} * \text{Base Liquidable}$$

- El Importe a abonar sería pues:

$$\text{Cuota íntegra} = 0,007475 * 70.000$$

- Un total de 523,25€.

Por norma general, para la fijación de los tipos, deja de ser un factor determinante la población de derecho de los municipios, permitiendo a cualquier población llegar al tipo máximo. Los ayuntamientos gozan desde los inicios de una amplia autonomía, ya que han podido establecer, sin salir de los parámetros establecidos, tipos diferenciados para los bienes inmuebles urbanos, de acuerdo con los usos establecidos para valorar las construcciones. No obstante, quedarán fuera de esta posibilidad los inmuebles de uso residencial y, en todo caso, estos tipos incrementados sólo podrán aplicarse al 10 por ciento de los inmuebles que, para cada uso, tengan mayor valor catastral. La Ordenanza Municipal será la que fije el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos a partir de los cuales serán de aplicación los tipos incrementados¹³.

¹³ Indicativo de la evolución legislativo puesto que en la redacción original del proyecto de Ley no se excluían de la aplicación de tipos diferenciados los inmuebles de uso residencial ni se limitaban al 10 por ciento los bienes objeto de estos tipos.

6.7 Bonificaciones aplicables

De acuerdo con el TRLRHL cabe la aplicación de dos tipos de bonificaciones; con carácter imperativo y potestativas. En las primeras de ellas y conforme al Art. 73 del TRLRHL tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, previa solicitud de los interesados antes de empezar las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a esta. Sin cambios se ha mantenido la duración de esta bonificación, establecida como lazo de disfrute el tiempo de urbanización o de construcción pudiéndose alargar un año más contando a partir del día después de la finalización de las obras y siendo el máximo tres años.

En este Artículo se regula también la bonificación del 50 por ciento en las viviendas de protección oficial durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado y finalizado el primer plazo se podrá volver a aplicar. Por último, también se podrá aplicar una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra a los bienes rústicos de las cooperativas agrarias.

En referencia a las segundas, las potestativas, y atendiendo a lo expuesto en el Art. 74 del TRLHRL, las ordenanzas municipales podrán establecer una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto en los bienes urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o prerrogativa de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero, etc. siempre que se prevea en la legislación y el planeamiento urbanístico. La segunda bonificación discrecional consiste en la aplicación a los bienes inmuebles cuyos valores catastrales hayan variado a consecuencia de una valoración colectiva, de una disminución en la cuota íntegra del impuesto equivalente a la diferencia positiva entre la cuota íntegra del ejercicio en vigor y la cuota íntegra del ejercicio anterior.

En la redacción del Art. 74 se contemplan, además, dos bonificaciones cuya finalidad es disminuir la presión fiscal:

- La primera de ellas actúa para amortiguar la tributación sobre los bienes inmuebles de características especiales, estableciendo hasta un 90 por ciento de bonificación

sobre la cuota íntegra a favor de cada grupo de bienes y, de manera muy sorprendente, con autonomía municipal completa para instaurar su duración.

- La segunda y última, pero no por ello menos importante, es la bonificación destinada a favorecer a aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia números. Sorteando hasta cierto punto la caracterización del Impuesto que se ha definido siempre como real y objetivo¹⁴. Las ordenanzas municipales podrán establecer hasta un 90 por ciento de bonificación en estos casos cuya duración, como en el caso anterior, será fijada libremente por los Ayuntamientos.

6.8 Devengo y periodo impositivo

Atendiendo el Art. 75 del TRLRHL, el devengo se mantiene el primer día del periodo impositivo, que coincide con el año natural. Ello implica que las variaciones de orden físico, económico o jurídico en los bienes gravados o alteran la cuota del impuesto del ejercicio en que se produzcan, sino que como se prevé en el Art. 75.3 del TRLRHL *“Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales. La efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.”* En otras palabras, si se adquiriese un inmueble en fecha 20 de enero, a no ser que así se pactase entre las partes, la deuda del IBI recaería sobre el anterior propietario y el acto tendrá efectividad en el ejercicio inmediatamente posterior a este, es decir, en 2016.

¹⁴ Recordemos que el IBI es un Impuesto real y objetivo por lo que conforme a estas dos cualidades tiene por fundamento un presupuesto objetivo, cuya específica naturaleza se constituye independientemente del elemento personal. Por consiguiente, existe cierta contradicción en la aplicación de esta bonificación potestativa en concreto.

7. Recaudación y evolución del IBI

La *ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales (LRHL)* fue la ley originaria del Impuesto sobre bienes Inmuebles (IBI). Esta lo definió como un tributo directo de carácter real sobre el valor de los bienes inmuebles.

Desde su implantación hasta hoy, se han producido continuos cambios en la normativa reguladora del impuesto debido a diferentes motivos, que, por lo general, responden a cuestiones para restablecer conceptos evadidos con anterioridad, medidas para aumentar la autonomía municipal u otras cuestiones sobrevenidas junto con la evolución del impuesto.

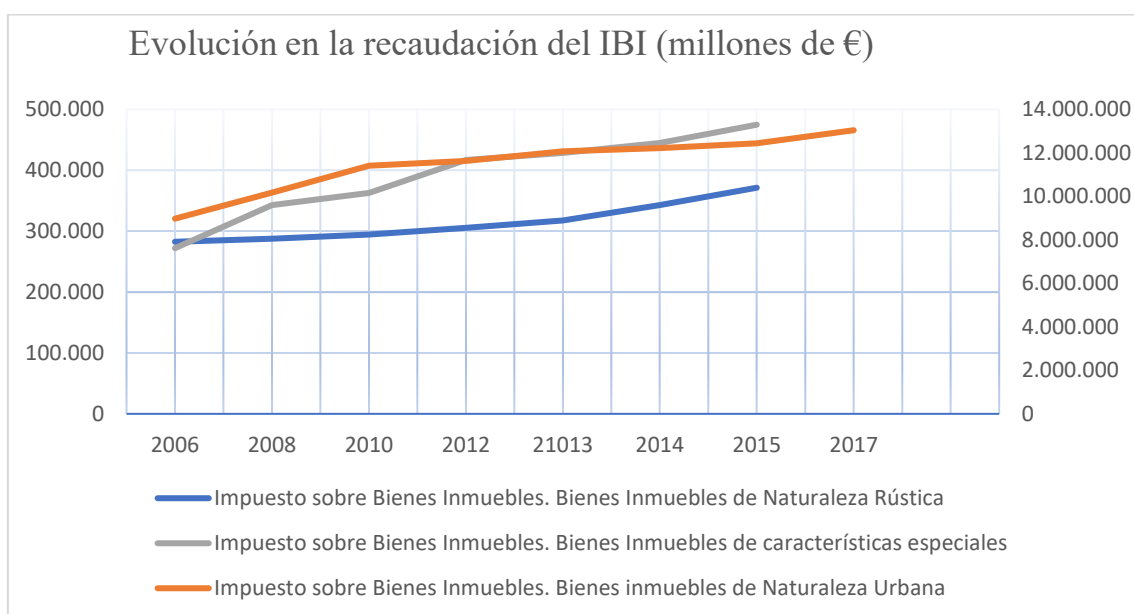
Estas modificaciones mas numerosas durante los primeros años se plasmaron en el año 2002 con la entrada en vigor de la *Ley 51/2002, de 27 de diciembre* cuyo texto refundido fue aprobado por el *REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, de 5 de marzo* atendiendo la 13ª disposición de la *Ley 19/2003, de 4 de julio* en la que se establecía que el gobierno debía elaborar en un plazo de un año desde la entrada en vigor de la misma el TRLRHL y suponiendo un cambio sustancial en muchos aspectos de los impuestos locales, pero sobre todo en lo que refiere al IBI.

En general, y según se estableció en la exposición de motivos de la nueva Ley, se mantuvo el esquema general adoptado por la ley originaria, introduciendo algunas novedades en las cuestiones de sujetos pasivos, base liquidable o bonificaciones; tal y como se ha explicado en las páginas anteriores. A modo de resumen; en relación con el hecho imponible, se ha podido observar que se mejora técnicamente su determinación mediante las nuevas clasificaciones de suelo y la aplicación de las normas reguladas en la *Ley del Catastro Inmobiliario*. En relación con el sujeto pasivo el TRLRHL mejora principalmente en cuanto a su configuración, añadiendo al mismo tiempo el régimen de las titularidades en la *Ley del Catastro Inmobiliario*, que posibilita, si fuera necesario, la inscripción de varios propietarios a la constancia del catastro.

Llegados este punto, conocemos prácticamente en su totalidad el IBI y sus elementos, pero sabemos poco acerca del impacto que supone en la recaudación anual para las arcas públicas.

Desde el inicio de la crisis económica en 2008, el sector de la vivienda se ha sometido a continuos cambios y ha experimentado una fuerte evolución. En concreto, en los últimos años se ha vivido la conocida “crisis del ladrillo”. Hubo un tiempo en que las grúas se levantaban por encima de los edificios proporcionando una estampa tan singular como antiestética, una época en que los camiones rebosaban las vías terrestres

de circulación cargados con toneladas de material para la creación de nuevos habitáculos y todo ello negando la visible burbuja Inmobiliaria¹⁵ que suponía, al menos, un 20 por ciento de la economía española. Cuando la burbuja cayo por su propio peso de se produjo un retroceso acelerado en la construcción de nuevas promociones inmobiliarias. En ese punto los Ayuntamientos recaudaban más y más cada año puesto que existían mas bienes Inmuebles sujetos al IBI. Contrariamente a lo que de manera racional se pudiese deducir, aun con el parón en la construcción, las entidades locales aumentaron su recaudación: Ver gráfico



1 Gráfico. Elaboración propia. Ministerio de Hacienda.

Tras el estudio de los datos extraídos de los presupuestos anuales de las entidades locales desde 2006 se observa como a medida que retrocedemos en los años la recaudación del IBI disminuye sustancialmente. La recaudación referente al IBI de los bienes Inmuebles de características especiales y el IBI de los Bienes Inmuebles pasa de ingresar 271.988 y 282.513 respectivamente a 474.722 y 371.225 suponiendo un incremento de entre el 31 al 74 por ciento (según la clase a que se refiera).

Impuesto	2017	2008
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica	371.225	282.513
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes Inmuebles de características especiales	474.722	271.988

¹⁵ Se conoce por "burbuja Inmobiliaria" el avance, en la gran mayoría de los países industrializados, de los precios de los bienes inmuebles muy por encima de los del resto de bienes y Servicios.

Cabe resaltar la evolución del IBI urbano, este evoluciona de manera mas acelerado y en mayor medida. Observamos, en el gráfico y en la tabla que contiene los datos específicos, que el ingreso aumenta en un 76 por ciento conforme a los datos totales nacionales. No obstante, es un dato interesante de conocer que según se realice el estudio a una comunidad autónoma u otra, la recaudación ha podido ascender a mas del 100 por ciento.

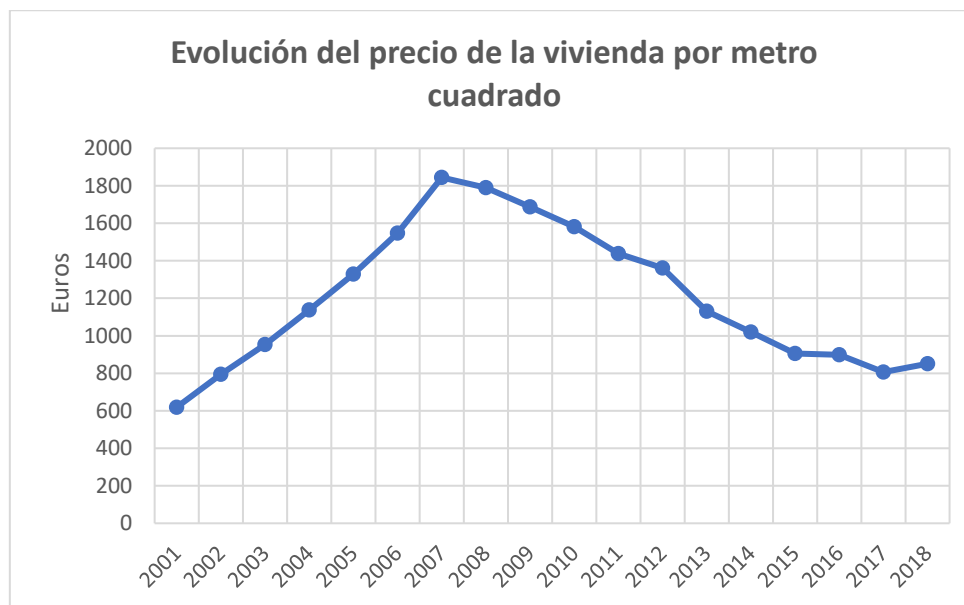
Impuesto	2017	2006
Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes inmuebles de Naturaleza Urbana	13.037.992	7.398.979

El IBI es el único impuesto del sistema fiscal español cuyos ingresos nunca han disminuido, ni siquiera en los momentos más exiguos de la crisis. Se trata de un impuesto estable exento de ciclos. Como es posible pues, que aun con todos los datos aportados la recaudación aumente. En varias épocas se comparó con otros impuestos de ámbito autonómico como el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; ambos supusieron una fuente de ingresos que en 2004 ascendió hasta los 12.000 millones de euros. Con el inicio de la crisis la recaudación de ambas figuras fiscales se interrumpió bruscamente puesto que se cortaron los actos de compraventa y la formalización de préstamos hipotecarios. No sucedió lo mismo con el IBI ya que independientemente de quien sea el propietario, este impuesto se debe pagar cada año. Esto sería justificación suficiente para entender que la recaudación por parte del IBI se hubiese mantenido estable; ¿pero como se explica que aun con el retroceso en la construcción el ingreso se haya duplicado?

7.1 EL IBI en Castellón

Para tratar de resolver la pregunta con la que finaliza el punto anterior, y con la intención de no abarcar un campo tan extenso como es el territorio nacional, estudiaremos la evolución de la recaudación del IBI en Castellón de la Plana. Esto servirá para entender el porque de esta situación tan particular ya que, en mayor o menor medida, lo sucedido en el municipio objeto de estudio es lo que ha sucedido en el resto de España.

Situándonos en la actualidad, el precio de la vivienda en la ciudad de Castellón de la Plana experimentó en el primer trimestre de 2018 un incremento interanual del 5,6 por ciento situándose en 851 euros el metro cuadrado. Este dato no debe confundirnos, puesto que, desde los valores máximos alcanzados en 2007, el valor de los pisos en la ciudad se ha depreciado en mas de la mitad, concretamente un 54,9 por ciento.



2 Grafico. Elaboración propia. Ayuntamiento de Castellón.

Observamos de manera muy clara como en la evolución del precio por metro cuadrado se produjo un incremento de hasta el 200 por ciento situando el valor máximo del metro cuadrado en los 1844 euros. Coincidiendo con el inicio de la crisis, el importe de los inmuebles, que se había fijado tomando criterios falseados, provocó el estallido de la burbuja. Según las cifras compulsadas a nivel global por el banco británico *Royal Bank of Scotland*, este impulso al alza se noto también en los precios y en los salarios, pero de ninguna manera se pudo equiparar en proporción al precio que adquirieron los bienes inmuebles. La calma respirada durante ese periodo de “bonanza” permitió a las viviendas entrar con relativa facilidad en el mercado crediticio. El aumento de precios provocó una subida simultanea del valor neto de los activos inmobiliarios y se menosprecio el riesgo ligado en esta caldera en ebullición nombrada como cartera hipotecaria de los bancos. La situación anterior aun propulso mas el precio de las viviendas, provocando que, en muchos casos, el comprador final accediese a una hipoteca que, llegado el momento de parón en la revalorización, este no pudiese hacer frente siquiera al principal.

Mediante la explicación anterior entendemos que supuso y porque se desplomo el precio en las viviendas. Únicamente se revalorizaron a sus valores normales; aunque de manera muy abrupta y acelerada.

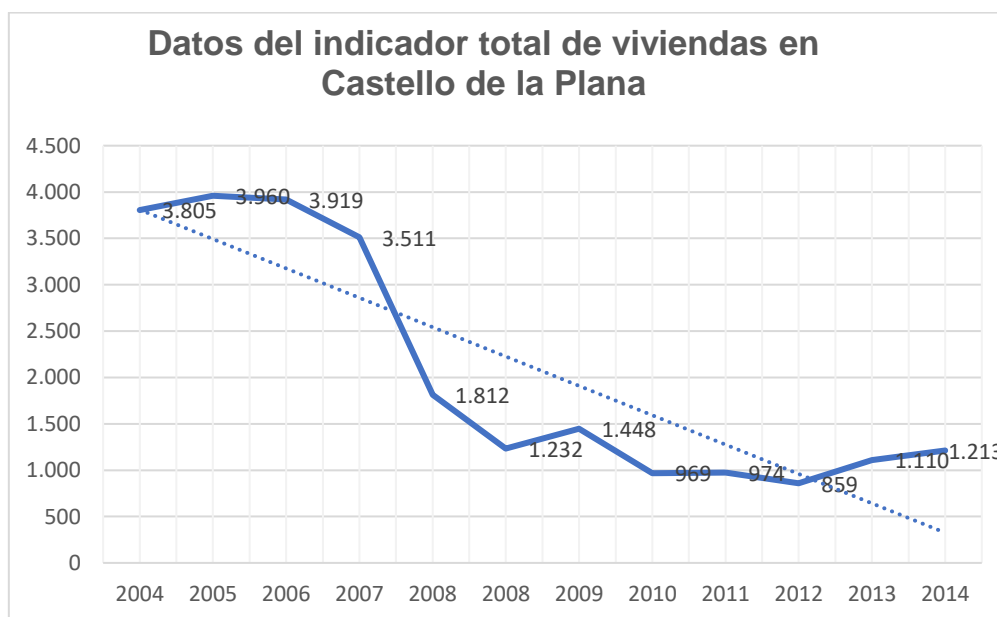
a) Comportamiento del sector de la construcción en Castellón de la Plana

Tal y como se ha mencionado anteriormente, para entender la situación sufrida con el IBI, se estudiará lo sucedido durante los años más conflictivos de la crisis en Castellón de la Plana. Posteriormente podremos extrapolar la información al resto del territorio nacional puesto que, en general, todos los entes locales actuaron en consonancia.

Castellón de la Plana es una ciudad capital de provincia situada al este de la península ibérica.

Su situación geográfica se caracteriza por su llanura, rodeando la ciudad distintas sierras por el interior y el mar Mediterráneo que se extiende durante 10 kilómetros de costa de los que disfruta el municipio. Su población, según los últimos datos del INE, es de 169.630 habitantes y su superficie total es de 108,78 km².

De manera breve y en referencia al Hecho Imponible del IBI; recordemos que según el Art. 61 del TRLRHL “*está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que están afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles*”. Con una idea clara del hecho imponible se puede deducir el primer elemento a tener en consideración para explicar el porqué del aumento tan repentino en la recaudación. Las viviendas, como primera unidad objeto de estudio, son el motivo que dan vida a la existencia del IBI.

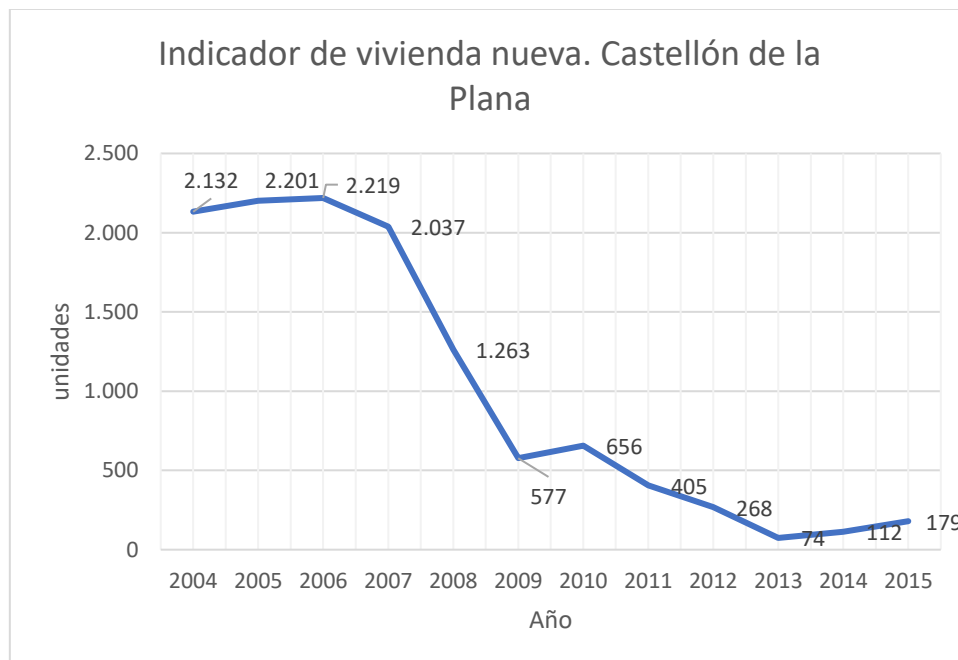


3.Grafico. Elaboración propia. Argos

Tal y como se observa en la evolución de la vivienda en el municipio, las dificultades sobrevenidas por la falta de previsión en ciertos aspectos económicos provocaron la última estocada al sector de la construcción. Solo con el paso del tiempo se ha podido observar la envergadura real, mediante estadísticas que solo muestran una hecatombe para la economía.

Conforme a los datos obtenidos en el banco de datos municipal Argos se confirma que el número de compraventas se ha reducido en aproximadamente un 65% en la última década situándose de las 20.000 viviendas comercializadas en 2008 a las 7.000 en 2018. Ahora bien, este dato poco nos sirve para entender el porque el Impuesto sobre los bienes inmuebles aumento y llego máximos históricos en cuanto a recaudación. Como dato de interés, en la introducción del punto siete se ha comentado que el Impuesto objeto de estudio se llegó a comparar por varios medios de comunicación con otros impuestos de carácter similar; el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y el impuesto sobre actos jurídicos documentados. En ambos casos se justifica la reducción en el ingreso por parte de estos tributos debido al descenso de los intercambios de propiedad, pero nada tiene que ver con el IBI puesto que, recordemos, con independencia de quién sea el propietario se debe pagar imperativamente.

Ahora bien, la peor parte desde el inicio se la llevo la vivienda nueva que cayo en picado. Ver gráfico.



4. Gráfico. Elaboración propia. Argos

Impuesto sobre los bienes inmuebles

En un 95 por ciento se redujo la construcción y posterior venta de viviendas nuevas. Este dato trasciende ya que resulta relevante para el estudio a realizar. Echemos un vistazo atrás y recordemos que el Impuesto sobre bienes Inmuebles depende, en su ingreso y a grandes rasgos de: la cantidad de bienes gravados, el valor catastral que estos posean y el tipo impositivo que el Ayuntamiento establezca. Por tanto, podríamos entender que, aunque con el inicio de la crisis se dejaron de comercializar ciertos activos, la construcción no se detuvo de un día para otro y las viviendas nuevas, aunque en menor cantidad, continuaban en el mercado.

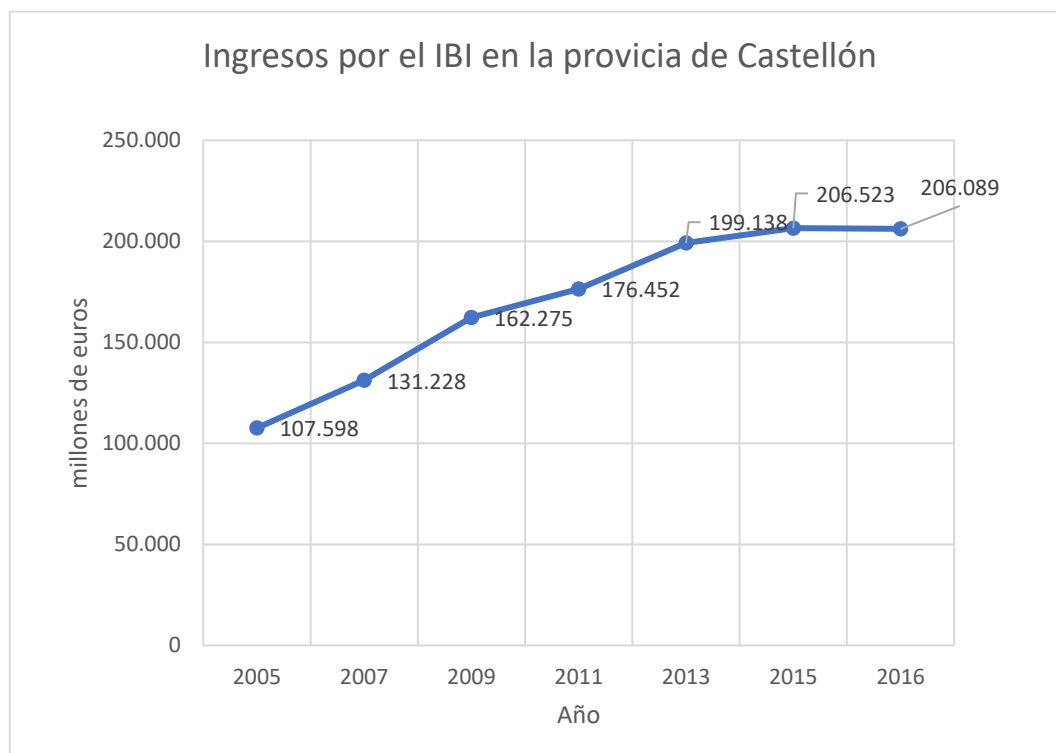
La idea expresada en el párrafo anterior puede dar cierta viabilidad para justificar este aumento en los ingresos, pero ¿realmente justifica la proporción del aumento?

Año	2001	2011
Total de viviendas familiares, Castellón de la Plana	72.901	90976

En Castellón de la Plana, en el transcurso de 10 años, 18.075 viviendas fueron construidas. Un 24 por ciento más de bienes inmuebles con la posibilidad de ser gravados y de aportar más recaudación, obviando el hecho de la existencia de bonificaciones y otras reducciones potestativas para nuevas construcciones. En consonancia con lo sucedido a nivel general con los demás impuestos, las Entidades Locales mediante el reajuste en los valores catastrales y los tipos impositivos hubiesen tenido que ajustar la situación para mantener la estabilidad y no forzar al ciudadano a pagar más y más. Nada más lejos de la realidad, puesto que de forma totalmente contraria los ingresos, por un motivo u otro, no pararon de aumentar.

b) Evolución en la recaudación en Castellón de la Plana

Numerosas administraciones han sido castigadas por la crisis manteniéndose aún hoy en día en números rojos, mientras, los ayuntamientos, pueden presumir de ser las únicas administraciones que se han mantenido en superávit desde el inicio de esta. Esta situación se produjo por dos motivos; en primer lugar, gracias a la aprobación en 2012 de la Ley de Estabilidad que provocó una concienciación sobre el gasto, en segundo lugar, directamente por el IBI.



5. Gráfico. Elaboración propia. Ministerio de Hacienda.

El último recuento de los datos obtenidos en la página oficial del Ministerio de Hacienda revela la evolución que han vivido los 135 municipios de la provincia de Castellón. Concretamente observamos como durante el ejercicio de 2015 vía IBI urbano se recaudaron 206,089 millones de euros, la cifra mas alta de la historia. Si a eso le sumamos el IBI rústico y el IBI de características especiales, exentos de gráfico por su escasa representación, obtenemos una cifra total de 225,2 millones de euros. De manera contraria a lo que sucedió en las viviendas, como se ha visto en punto anterior, el IBI se transformo en la corta etapa de 10 años. En otras palabras y atendiendo al gráfico, en 2005 se recaudaron 107,598 millones de euros y una década después, en

2015, la cifra prácticamente duplicó a la anterior, 206,089 millones de euros. Este aumento del 92 por ciento en la recaudación descarta la posibilidad, al menos de manera singular, de que el hecho culpable del aumento de los ingresos fueran las nuevas viviendas.

c) Tipos Impositivos y valores catastrales en el ámbito territorial

Tras abordar el primer elemento condicionante en la recaudación y descartarlo como único responsable vemos los dos datos que pueden suponer la diferencia.

En primer lugar, la base imponible debe coincidir con el valor catastral del Inmueble y es de ese dato de donde se calcula la base liquidable y posteriormente la cuota íntegra. Para contextualizar la explicación recordemos la existencia de un *Coefficiente RM* igual al 0,5 para calcular el valor catastral en referencia al valor real del Inmueble en el mercado. Este coeficiente, establecido mediante Orden Ministerial impuso la norma de que el valor catastral no podría superar la mitad del valor de mercado. Con el desplome de los precios de los Inmuebles cabría estudiar si ese dato se ha cumplido.

Año	Última valoración	Parcelas urbanas	Valor catastral construcción	Valor catastral suelo
2017	2.012	24.927	5.279.073,61	5.494.232,08
2015	2.012	24.921	6.736.210,16	4.071.342,60
2013	2.012	24.928	6.649.983,71	4.019.227,63
2011	1.996	24.877	3.494.045,85	2.111.789,48
2009	1.996	23.298	3.357.668,12	2.053.340,40
2007	1.996	23.316	2.870.566,85	1.917.073,13
2005	1.996	23.235	2.590.860,98	1.845.120,42

6 Tabla de datos. Dirección General del Catastro

A través de la DGC, se ha obtenido la siguiente información referida a datos de suelo, valores, construcciones, etc. Puesto que la envergadura de la recaudación la obtiene el suelo urbano, se ha obviado tanto el rústico como el de características especiales ya que, tal y como se ha mencionado en el apartado de recaudación, entre los dos suponen menos de un 13%. Castellón de la Plana dispone en la actualidad de más de 19.000 parcelas urbanas, es decir, con clasificación de suelo urbano. La primera columna

nombrada “última valoración” indica el año en que se realizó la última ponencia de valores a través del procedimiento de valoración colectiva. Mediante la unión del último dato anterior con la columna que expresa el valor catastral del suelo por el cual se debe guiar la base imponible se visualiza un gran salto en el computo total. Ver gráfico.



7. Gráfico. Elaboración propia. Dirección General del Catastro.

Queda claro en el gráfico que, aunque la tendencia ya especulaba al alza desde los inicios de la crisis el cambio real se produjo en 2012 coincidiendo con la última valoración catastral. Totalmente contradictorio a lo que por lógica se pudiese pensar, aun con el desplome del valor neto de los inmuebles el valor catastral de la construcción sobre el que se asienta el calculo de la cuota integra aumentaba incumpliendo de esta forma el margen del *Coefficiente RM*. La dificultad al acceso de datos verídicos trunca las expectativas de exponer datos concretos, pero atendiendo a un artículo presentado en el diario *El País*, 20012 el incremento que se produjo, no solo en el municipio sino en todo el territorio nacional, fue de un 76 por ciento llegando en algunos casos específicos a superar el 100 por ciento e incluso el 200 por ciento. Ese cambio en la nueva valoración catastral no supuso un salto mayor en la recaudación debido a la bonificación decenal, que, recordemos, consiste en una bonificación decreciente durante los 10 años posteriores a la nueva valoración catastral. En cualquier caso, esa reducción resulta insuficiente en proporción al aumento que se produjo y finalmente los contribuyentes deberán hacer frente a la totalidad del aumento.

Por tanto, a modo de resumen de este punto referido al valor catastral, se deduce que el problema reside en el aumento continuado en el valor del suelo aun cuando los

Impuesto sobre los bienes inmuebles

valores reales de mercado de los bienes disminuían a marchas forzadas provocando que, en diversos traspasos de propiedad, el valor catastral superase incluso al valor por el que se adquirió el bien inmueble.

En segundo lugar, el tipo impositivo es otro dato que pudo suponer un aumento en el ingreso. Cada ayuntamiento podrá establecer para cada tipo de suelo un tipo diferenciado que en ningún caso podrá ser inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento. Mediante el tipo impositivo obtenemos la cuota íntegra del impuesto, por tanto, el aumento o descenso de este implica la subida o bajada del importe a pagar.

Año	Rev. Catastral	T. Urbana	%	T. Rustica	%2	Carat. Esp.	%3
2017	2012	0.7475	-5.08%	0.8	-25.23%	1.3	0.00%
2016	2012	0.7875	0.00%	1.07	0.00%	1.3	0.00%
2015	2012	0.7875	-5.67%	1.07	0.00%	1.3	0.00%
2014	2012	0.8348	-5.65%	1.07	0.00%	1.3	0.00%
2013	2012	0.8848	4.09%	1.07	0.00%	1.3	52.94%
2012	2012	0.85	-2.30%	1.07	0.00%	0.85	0.00%
2011	1996	0.87	1.90%	1.07	0.00%	0.85	0.00%
2010	1996	0.8538	0.00%	1.07	0.00%	0.85	0.00%
2009	1996	0.8538	5.67%	1.07	0.00%	0.85	4.94%
2008	1996	0.808	10.02%	1.07	0.00%	0.81	12.50%
2007	1996	0.7344	2.00%	1.07	0.00%	0.72	0.00%
2006	1996	0.72	1.41%	1.07	0.00%	0.72	1.41%
2005	1996	0.71	7.58%	1.07	0.00%	0.71	7.58%
2004	1996	0.66	1.93%	1.07	0.00%	0.66	0.00%
2003	1996	0.6475	0.70%	1.07	0.00%	0	0.00%
2002	1996	0.643	2.06%	1.07	0.00%	0	0.00%

8. Tabla. Ayuntamiento de Castellón.

Delante de tal necesidad, los ayuntamientos, una vez pasados los 10 años necesarios desde la última revisión, pidieron una nueva valoración del suelo y aprovecharon los residuos de los precios hinchados para determinar unas bases que implicarían un aumento del valor del suelo. No solo se quedó en el punto anterior, sino que, durante el transcurso del tiempo, debemos sumar al aumento en la base imponible un aumento producido también en los tipos impositivos que solo se ha visto reducido en los dos últimos ejercicios.

8. Conclusiones

En conformidad con lo expuesto en el presente documento se deducen las siguientes conclusiones:

PRIMERA. – Observamos una importante evolución en la normativa reguladora del IBI durante el transcurso de sus 30 años de vida. Dando comienzo a este tributo la Ley 39/1988 de 28 de diciembre Reguladora de las haciendas Locales, delante la necesidad inherente a la envergadura que engloba el Impuesto en 2004 entraron en vigor dos textos refundidos “la Ley 51/2002, de 27 y la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario” que ocasionaron la regulación independiente del IBI y del Catastro.

SEGUNDA. – La LRHL establece que el hecho imponible del IBI es el bien inmueble y, en su ámbito físico, el suelo. En la regulación del IBI adscrita a la LRHL no se define el concepto específico de “suelo”, para ello es necesario acudir a la ya mencionada Ley 51/2002, de 27 y la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario que lo define como una parcela de una misma naturaleza, apostada en un ámbito municipal y cerrada por una línea poligonal.

TERCERA. – La Ley de Suelo estatal y el posterior Texto refundido de 2007 derogaron a la antecesora Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 que introdujo la clasificación tripartita del suelo y otorgaron la competencia de clasificar el terreno al legislador autonómico, provocando en ocasiones desigualdades entre comunidades autónomas.

CUARTA. – La independencia en cuanto a la regulación del IBI y del catastro ha mejorado de manera considerable la determinación del hecho imponible, el inmueble, mediante la aparición de los diferentes tipos de suelo, urbano, rústico y de características especiales. Además de regular de manera mas específica las materias del tributo en los 71 artículos de la LCI

QUINTA. – A efectos de los dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se utilizarán los estudios de mercado realizados en la Norma 23 del anexo al Real Decreto 1020/1993, de 23 de junio. Conforme a la referencia establecida en el artículo se aplicará un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 que, con carácter general determinará que el valor catastral y por tanto la base imponible no superen la mitad del valor de mercado del bien inmueble. A causa de la autonomía otorgada a los Entes Locales estos parámetros no se han respetado en absoluto y en muchos casos

los activos inmuebles han adquirido valores catastrales que incluso han superado el valor de mercado. (Tribunal Supremo. ATS 332/2018 - ECLI: ES:TS:2018: 332^a).

SEXTA. – La nueva regulación adscrita al TRLRHL mejora sustancialmente la configuración dada al sujeto pasivo añadiendo al mismo tiempo el régimen de las titularidades en la LCI posibilitando de esta forma la inscripción el propietario o propietarios a la constancia del catastro.

SEPTIMA. -La fuerte descentralización en la autonomía producida en los últimos 30 años ha provocado la transición de las Haciendas locales de una situación de dependencia y déficit a una en la que los principios constitucionales de autonomía y suficiencia han asentado su desarrollo. Eso sí, acusando a los ciudadanos de cada municipio a impuestos de importe excesivo.

OCHO. – Se observa como el motivo del aumento en el IBI es en parte por las subidas constantes en los tipos aplicados por los ayuntamientos. Estos poseen la potestad de aplicar tipos parametrizados entre el 0'4 y el 1'1 en el caso de los bienes urbanos y en los últimos años aun con la fuerte crisis se han incrementado constantemente y de manera acelerada.

NUEVE. – La revalorización catastral ha sido exagerada en todo el territorio nacional. Llegando en muchos casos a producirse incrementos de hasta el 200 por ciento aun cuando la situación económica requería de un reajuste urgente. Sería conveniente abandonar el modelo de aprobación de ponencias de valores y optar por un mantenimiento permanente en la características y valores para que de esta forma no se produjesen saltos en las valoraciones.

DIEZ. – En general, desde la aparición del IBI se ha producido una correcta evolución por lo que se refiere al contexto teórico, estableciendo las bases concretas para determinar cada elemento y para cumplir con la justicia tributaria. Además, cabría pensar que la autonomía en manos de los Entes Locales es una herramienta para ayudar al contribuyente o, en su caso, para adecuar el importe tanto a las necesidades de la administración pública como de los ciudadanos. De manera totalmente contraria, se ha aprovechado esta autonomía para promover los intereses de las arcas públicas sin importar nada más. Hasta cierto punto resultando ofensivo, puesto que en los años de crisis mas duros y con el porcentaje de paro por las nubes y la economía en caída libre, se sumó el incremento desmesurado de este impuesto.

9. Bibliografía

ALCAZAE MOLINA; MANUEL-G. “La valoración catastral urbana en España. Una metodología consolidada”, Revista cartográfica. 01/2007 N.º 82.

BENITO BERICOCHEA MIRANDA: “Impuesto sobre bienes inmuebles y valor catastral: una reforma pendiente”, 2012.

BASE DE DATOS MUNICIPAL ARGOS.

goo.gl/hQPShC

CONCHEIRO DEL RIO, JAIME: “El Catastro y el impuesto sobre bienes inmuebles: estudio completo y exhaustivo”, 2008

EJEMPLOS IBI.

<http://www.fiscal-impuestos.com/impuesto-bienes-inmuebles-IBI.html>

MARTÍNEZ AZUAR; SARASA PEREZ: Inmuebles y fiscalidad, Alicante, 2004.

MERINA JARA, ISAAC: “Cuadernos de jurisprudencia tributaria”, 2001.

NURIA RUEDA LÓPEZ; CRISTINA MIGNORANCE ARNÁIZ: “Análisis de la financiación Local: imposición directa e indirecta”. 12/2008

PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO.

goo.gl/bZA35M

VALORES CATASTRALES Y ESTADÍSTICAS.

<http://www.catastro.meh.es/esp/estadistica>

VARONA ALBERN, J.E: “Incidencia del valor catastral en los impuestos del sistema tributario Español”, Aranzadi, 2010.

10. Síntesis en inglés

1. Introduction

At present, even when we contemplate the distant idea of the way out of the deep crisis which has impacted us during the last years and together with the incorporation of new tax reforms and norms belonging to tributary system; the general citizens' unrest has been revealed due to the great amount of pecuniary obligations. The Local Entities have a set of resources that are listed in Article 2.1 of the Law regulating Local Tax Authorities.

Among all the resources that are listed in the refereed article, we will focus on the PROPERTY TAX (IBI from now on). This was established by Law 38/1988 of December 28 regulating the local tax Authorities, in the same way as the Business tax and the road tax, forming the group of the "three big taxes" of the municipality. They are named this way because within the municipal taxes and, ignoring the optional municipal taxes, these three are collected through state standards and their nature is mandatory.

The local tax that it is going to be about the work is, by far, the tax that has evolved better for the interest of the public coffers and that, in the same way, has emphasized for its controversy in the application. The latest data published by the Ministry of Finance confirm the upward trend in collection, moreover, revenues derived from this municipal tax have doubled in the last decade. The IBI has gone through various stages since its creation; the first one happened after the modification introduced by law 51/2002, of December 27 and the subsequent recasted or consolidated Text of the Regulating Law of the Local Treasuries

Over the years and as a more stringent regulation was implemented, the changes were divided into two fields: On the one hand, greater autonomy was granted to city councils so that they could graduate at will (respecting some limits) the impact that tax could have on citizens. On the other hand, and although the IBI has respected the original scheme, essential changes were introduced in internal aspects of the tax, in other words, those that affected directly the determining element of the tax. Through these modifications, the IBI has undergone a positive evolution in income, doubling the collection in less than a decade and even when the crisis has severely punished society.

2. The tax

It is important to know about the concept of "tax" since it will be the main subject of study in this document. "Tax" is a kind of duty considered as a monetary obligation in favour of the tax creditor¹. It is governed and regulated by public law and one of its main characteristics is that the same tax creditor is not obliged to provide a benefit accordingly; In other words, the imposition of a tax by a public administration is unilateral and does not imply an effective or other reimbursement

2.1 Tax Powers

Although we will talk about it more extensively in the following pages, the Organic Law of the financing of the Autonomous limits the powers of the Autonomous Communities in tax matters and avoid creating own taxes on taxable events already taxed to avoid the well-known double taxation². Another important point is the limitation of the law to municipal entities. The tributary power of the city councils is derived from the Spanish Constitution itself and is specified by the Law regulating Local Tax Authorities. In other words, the State limits the margin of action of the regional or municipal institutions at the time to adapt taxes to the situation in their region, so that they have some freedom to choose, for example, whether to apply 5% or 10% in a certain tax as long as those limits are not exceeded.

3. Elements of the Tax Property (IBI)

As will be seen later, the regulation of this tax is the one that has suffered the most amount of modifications since its come into force. Next, we will comment about the different elements of the tribute to contextualize each of the transformations produced along the years. For this reason, we will take as a reference, the legal base where the IBI is regulated, the Consolidated Text of the Law regulating Local Tax Authorities, expressly mentioning when appropriate the article to which reference is made.

3.1 Material structure of the taxable event

a) The Property

El art.61 de la LRHL establishes that the taxable event of the IBI "is constituted by the ownership of rustic and urban properties located in the respective municipal area, or by the ownership of a real right of use or surface, or of an administrative concession on said assets or on the public services to which they are affected, and taxes the value of said real estate. "

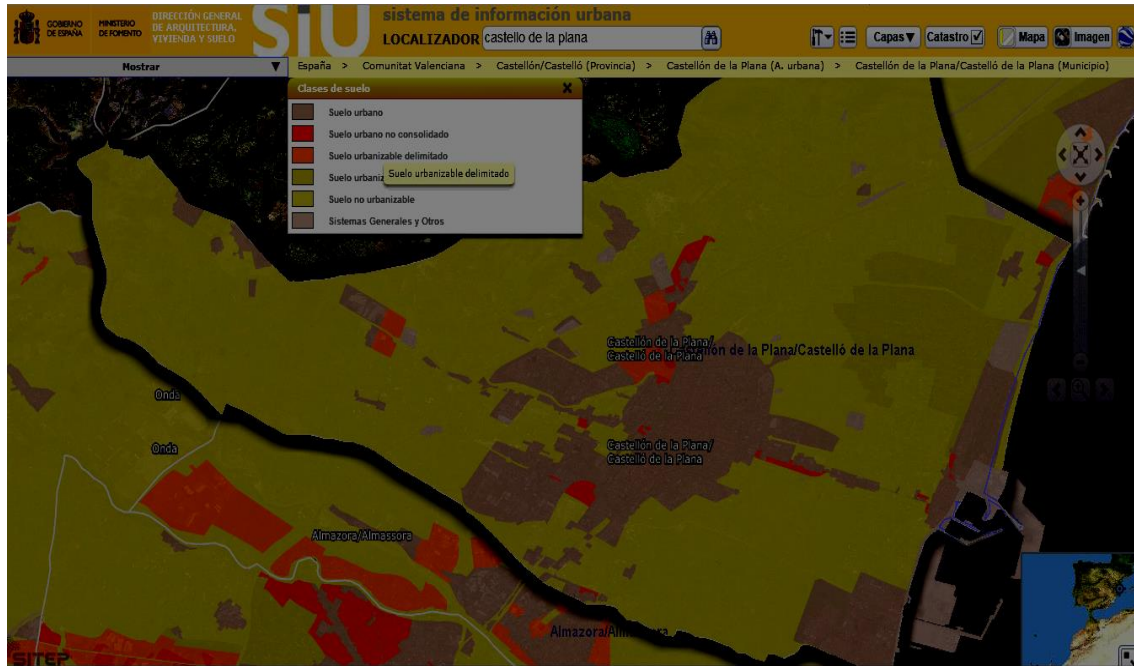
So that, the material element that the definition provides, is the property. Due to the lack of a concrete definition for the material element, that is, the property, we must focus on a clearer definition exposed in the Law of Real Estate Cadastre. according to which it is a "... part or parcel of land of the same nature, located in a municipal area and closed by a polygonal line that delimits, for such purposes, the spatial scope of the property right of an owner or of several undivided owners.

The TRLRHL collects in Art. 61 the suppositions of non-subjection to the IBI indicating that those will be highways, maritime-terrestrial and hydraulic public domain roads or immovables which are used to offer a public service.

b) The soil. Rustic and urban immovables

With the entry into force of the Law of land May 12, 1956 the tripartite soil classification was introduced. With the new Land Law of 2007 and subsequent revised text that repealed it, the State granted the competence to classify the land to the regional legislator (Alcazar Molina, Manuel-G, Revista Cartografica, 2006, Número 82).

The urban or rustic nature of the property will depend on the nature of the land on which it is built, adding a third classification for those properties with special characteristics such as highways, roads, airports, etc. As an example, in the territorial area that will later be studied, we find the following land distribution.



3.2 Passive subjects

The article 63 of the TRLRHL, states that are taxable persons of the IBI the individual and legal entities, the recumbent legacies and communities of property and other entities that hold the ownership of the right that, in each case, is constitutive of the impossible event of the IBI. To be a taxable person of this tax, you must have the right of administrative concession over the properties or the public services to which you are subject, a real surface right, a real right of usufruct or a real property right (Address General of Cadastre, 2002, nº44).

3.3 Exemptions

The IBI, as it has been mentioned and as it will be shown later, is one of the taxes that is best dealing with the crisis and because of this, it is at the centre of all eyes. By taxing an immovable property for years and adding the lack of modifications, a source of income is assured. The Article 62 of the TRLHRL implies the existence of three types of exemptions; ex officio or automatic exemptions, requested exemptions and optional exemptions.

3.4 The Tax Base related to the presentations of values

We will focus specially on the study of this particular element since it will be later a necessary tool for understanding the ins and outs of the tax.

The original text of the LRHL provides a broad model for the calculation and valuation of the properties; establishing the necessary definitions, the criteria for the determination of the rateable value, the regimes for its fixation, modification and maintenance. Specifically, in Art. 65 of the LRHL, it is deduced that the cadastral value is still the tax base of the IBI, although Art. 66 exposes the different aspects for its determination, notification and challenge. The original scheme in force since 1988 is practically maintained in its entirety, considering the evolution and adaptation to the successive normative developments with the intention of providing the procedure with greater flexibility) and adaptation to each situation (Benito Bericochea Miranda, Cadastre, 2012, p. 19).

In the same Law 48/2002 on Real Estate Cadastre we find the definition of cadastral value as the sum of the cadastral value of the land and the cadastral value of the property, determined by the objective study of the data present in the Real Estate Cadastre⁴. This administrative register depends on the Ministry of Finance and the Public Administrations, which include rustic, urban and special property real estate. The cadastral value of the real estate will be determined through the collective valuation procedure or individually, both concepts explained below.

$$\text{Taxable base} = VM * RM \text{ coefficient}$$

Being:

VM: The value of the good in the market and taking into account that

$VM \geq VC_{\text{Catastral}}/IBI$

RM coefficient: Weighting established at 0.5.

3.5 The Tax Base

The Tax base of the tax will be the result of practicing, ex officio, on the tax base, a reduction determined by the RM coefficient of 0.5, this reduction will be applied as long as the immovable property object has suffered an increase as a result of procedures of collective valuation.

The mathematical expression to obtain the tax base would be:

$$BL = \text{Coef.Reduc.} * BI$$

Being:

BL: Tax Base

Reduction Coefficient : Coefficient of reduction applicable on the tax base

BI: Taxable Base that exactly matches with the Cadastral Value.

3.6 The Gross tax

At this point, we have a Tax base that, at least in theory, will be always less than 50% of the market value, to which, in the cases provided by the law, a reduction may be applied. The concept of a gross tax is the result of applying the corresponding tax rate to the taxable base and each town hall will be able to establish autonomously within the established parameters.

Each town hall may establish a differentiated rate for the properties with special characteristics, which in no case may be less than 0.4 percent or more than 1.3 percent.

Types of properties	Minimum (%)	Maximum (%)
Urban properties	0,4	1,10
Rustic properties	0,3	0,9

4. Collection and evolution of the IBI

From the beginning of the economic crisis in 2008, the housing sector has gone through continuous changes and an important evolution. In particular, in the last years we have been experiencing the well-known "brick crisis" . At that point the City Councils have been collecting more and more each year since there were more properties paying the IBI. Contrary to what could be deduced rationally, even with the break in the construction, local entities increased their collection.

After studying the data extracted from the annual budgets of the local entities since 2006, it is observed that as we go back in the years, the collection of the IBI decreases substantially. The collection relating to the IBI of the special characteristics properties and the IBI of the properties goes from depositing 271.988 and 282.513 respectively to 474.722 and 371.225 assuming an increase between 31 to 74 percent (according to the class to which refers).

Tax	2017	2008
Property tax. Rustic properties	371.225	282.513
Property tax. Special characteristics properties	474.722	271.988

We must mention that the evolution of urban IBI, which evolves faster and to a greater extent. We observe, in the graph and in the table that contains the specific data, that the income increases by 76 percent according to the national total data. However, it is an interesting fact to know that as the study is carried out in one autonomous community or another, the collection has been able to reach more than 100 per cent

Tax	2017	2006
Property tax. Urban properties	13.037.992	7.398.979

IBI is the unique tax in the Spanish tax system whose income has never decreased, even in the hardest moments of the crisis. It is a stable tax free of cycles. How is it possible then that even with all the data provided the collection increases?

Along the years, several times, it was compared with other taxes of autonomous area as the tax on the transfer of assets and legal acts documented; both supposed a source of income that in 2004 amounted to 12,000 million euros. With the beginning of the crisis the collection of both fiscal figures was abruptly interrupted since the acts of sale and the formalization of mortgage loans were cut. This didn't happen with the IBI because it does not depend on the owner (it doesn't mind who is the owner, IBI must be paid each year). This would be enough justification for understanding that the collection by the IBI had remained stable; But how do can be explained that even with the regression in construction, the income has been doubled?

Briefly and in reference to the Taxable Event of the IBI; remember that according to Article 61 of the TRLRHL "" is constituted by the ownership of the property of rustic and urban

nature located in the respective municipal zone, or by the ownership of a real right of usufruct or surface, or of the an administrative concession on said assets or on the public services to which they are affected, and taxes the value of those properties. " With a clear idea of the taxable event it can be deduced the first element to take into consideration to explain the reason for the sudden increase in collection. Housings, as the first unit under study, are the reason why IBI exits. The difficulties caused by the lack of foresight in certain economic aspects caused the last blow to the construction sector. According to the data obtained in the municipal data bank Argos, it is confirmed that the number of sales has been reduced by approximately 65%.

Now, the worst part from the beginning was for new housing that plummeted. The construction and subsequent sale of new houses were reduced by 95 percent. This data transcends since it is relevant for the study to be carried out. Let's look back and remember that the Tax on properties depends on, in its income and roughly: the amount of taxed property, the cadastral value they have and the tax rate that the City Council establishes. Therefore, we could understand that, although the beginning of the crisis stopped selling certain assets, the construction did not stop overnight and the new housing, although in smaller amount, continued in the market, but in no way these properties could be the reason for the exaggerated increase.

After addressing the first conditioning element in the collection and discard it as the only responsible we see the two data that can make the difference.

In reference to the cadastral value, although the trend already speculated on the rise since the beginning of the crisis, the real change occurred in 2012 coinciding with the last cadastral valuation. Completely contradictory to what logically could be thought, even with the collapse of the net value of the properties, the cadastral value of the construction on which the calculation of the integrated quota is based increase breaching the margin of the RM Coefficient. The difficulty to real data access truncates the expectations of exposing specific data but based on an article presented in the newspaper El País, 2012 the increase that occurred, not only in the municipality but the national territory, was 76 percent reaching in some specific cases to exceed 100 percent and even 200 percent.

Therefore, as a summary of this point referred to the cadastral value, we can deduce that the problem lies in the continued increase in the value of land even when the real market values of the goods decreased causing, in some property transfers, the cadastral value exceeds even the value by which the real estate was acquired.

Second, the tax rate is another piece of information that could lead to an increase in income. Each town hall may establish for each type of soil a differentiated type that in any case may be less than 0.4 percent or more than 1.3 percent. Through the tax rate we obtain the full tax rate, therefore, the increase or decrease of this implies the increase or decrease of the amount to be paid.

In front of such necessity, the city councils, once spent the 10 necessary years from the last revision, asked for a new valuation of the ground and took advantage of the residues of the swollen prices to determine bases that would imply an increase of the value of the ground. Not only did it stay in the previous point, but, over the course of time, we must add to the increase in the tax base an increase also produced in the tax rates that has only been reduced in the last two years.

Therefore, despite of the modifications that the IBI has suffered, the high accentuated increase in the income can be explained by several reasons. In the first place, due that in 2012, taking advantage of the waste that the real estate bubble had left, the cadastral values doubled in most municipalities while the value of properties fell down until the 54%. In addition, the city halls used their power to raise the applicable tax rates almost to the limit. Therefore, with revised cadastral values and increased rates, the income was clearly affected, and the disagreement was increasing due to the visible "abuse" on the part of the Local Entities.