

El 70% de las capitales sube el IBI para contrarrestar el freno de la construcción

01/10/2007

La Gaceta de los negocios.- Los principales ayuntamientos españoles se han anticipado a la caída de ingresos que se derivará de la desaceleración de la actividad constructora y del descenso de demanda de vivienda aprobando subidas prácticamente generalizadas en los impuestos que gestionan y que están relacionados con la vivienda y la construcción.

La caída de la demanda que supone la desaceleración de la construcción de viviendas — que ya se evidencia en una caída de los visados de obras cercana al 10%— y el descenso de la demanda de pisos por el aumento de los tipos hipotecarios pueden tener un efecto muy negativo en las arcas municipales.

Los ayuntamientos se nutren fundamentalmente de impuestos y tasas relacionadas con la vivienda, que suponen unos ingresos cercanos al 40% del total.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que ya es la principal fuente de financiación vía tributos de los ayuntamientos, y cuya base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, ha sido el principal objeto de estos incrementos en 2007. Así, 35 de las 52 capitales de provincias españolas —el 70% del total— han incrementado el IBI en el presente ejercicio, a través de la revisión del valor catastral de los inmuebles e incluso con la subida del tipos impositivos del tributo.

Sólo uno de estos grandes municipios —Ceuta— ha reducido los valores catastrales de los inmuebles y los otros 16 ayuntamientos lo mantienen, según se desprende del Ránking Tributario de los Municipios Españoles, al que ha tenido acceso LA GACETA y que elabora la Agencia Tributaria de Madrid.

Los impuestos y tasas relacionadas con la construcción suponen ya cerca del 40% de los ingresos de los municipios, unas administraciones que cada vez tienen más gastos, sobre todo en materia social, y no precisamente a través del traspaso de estas competencias por parte de las comunidades autónomas y del dinero necesario para afrontar su financiación.

Subida casi generalizada

Pese a la subida prácticamente generalizada en este impuesto, los primeros lugares del ránking apenas varían con respecto a 2006. Lérida, Tarragona y Ciudad Real se mantienen a la cabeza en cuanto a una mayor cuota media del IBI, que ronda los 100 euros.

En el otro extremo de la tabla se sitúan Pamplona, Vitoria y Ceuta, ciudades en las que la cuota es prácticamente cinco veces inferior a la que registran los municipios que encabezan la lista.

Desde un punto de variación interanual de su tipo impositivo, el municipio que ha registrado una tasa de variación mayor ha sido Cáceres, con un incremento del 15,52%, seguido a distancia de Gerona con un 5,13% y Vitoria con el 4,57%. El Ayuntamiento de Madrid registró en 2007 un incremento del 2,07%. Por el contrario, el mayor descenso lo registró Ceuta con una caída del tipo impositivo del 30%, seguido por Albacete con el 5,66% y Ávila con el 1,82%.

Otra de las fuentes de financiación de los ayuntamientos españoles es el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), cuya base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen del impuesto será fijado por cada ayuntamiento, sin que pueda exceder el 4%. En aquellos ayuntamientos de normativa foral este tipo máximo se fija en el 5%, como es el caso del País Vasco, mientras que en Navarra el tipo de gravamen se sitúa entre el 2% y el 5%.

Esta circunstancia es la que provoca que los ayuntamientos de Bilbao, San Sebastián y Pamplona tengan la cuota media más elevada, al situarse en el entorno de los 300 euros por cada 6.010 euros de coste real de la construcción, la instalación o la obra.

A continuación se sitúa La Coruña, con un tipo impositivo del 4% y una cuota de 240,40 euros. Dentro de este grupo se sitúan Albacete, Alicante, Almería, Badajoz, Madrid, Málaga o Valencia.

En el extremo opuesto se sitúa Melilla, con la exención de este impuesto, mientras que Ceuta tiene un tipo del 3,3% y una cuota de 99,17 euros al estar bonificada en un 50%. Orense, con un tipo del 2,45%, cuenta con una cuota de 147,25 euros y otro gran municipio como el de Barcelona tiene un tipo impositivo del 3,25% y una cuota de 195,33 euros.

Plusvalías

Otro de los tributos íntimamente ligado al sector inmobiliario es el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que grava precisamente, el incremento que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos. Su tipo de gravamen será fijado por el ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30%.

Tasa de basuras

El ránking pone de manifiesto que un total de 18 de las grandes capitales de provincia aplican un tipo impositivo del 30%, de donde se desprende una cuota de 180,3 euros por cada 601,01 euros de incremento de valor. El resto de municipios ofrece una diversidad de tipos que oscila entre el 29% de Madrid y una cuota de 174,29 euros, Ávila con el 28% o Toledo con el 26%. El tipo más bajo lo ostenta el Ayuntamiento de San Sebastián con el 3,52% y una cuota de 21,16 euros.

Con respecto a la tasa de basuras, directamente vinculada a la actividad urbanística y ciudadana, la cobraban un total de 42 capitales de provincia. En las otras diez capitales —entre ellas Madrid—, el ayuntamiento se hace cargo y, por tanto, su pago no corresponde a los ciudadanos.