

DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES; VALOR DE MERCADO Vs. VALOR CATASTRAL

Bruno A. Belmonte Fagalde



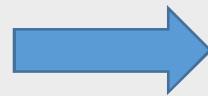
IX

**Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO**

ANTECEDENTES

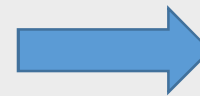
CPE
7 de febrero de 2009

Reconoce las autonomías Municipales y dispone la clasificación de impuestos.



Ley N° 154
14 de julio de 2011

Clasifica los impuestos de los diferentes dominios tributarios y **faculta** a los Gobiernos Autónomos Municipales a crear y modificar el impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles.



Ley N° 012/2011
3 de noviembre de 2011

El GAMLP **crea** el impuesto a la propiedad de bienes inmuebles.

La base imponible corresponde al avalúo catastral (Según normas catastrales y técnico-tributarias) al que se aplica la alícuota.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



ANTECEDENTES

Ley N° 170/2016

16 de marzo de 2016

Aplicó ajustes para el cálculo de la base imponible del impuesto a la propiedad de bienes inmuebles, mediante la **actualización de los factores establecidos en las Tablas de Valores**, considerando como parámetro el **valor comercial** de los inmuebles



Existencia de una brecha aproximadamente de **315%** entre el valor catastral y el valor de mercado.



El precio de los bienes inmuebles no se encuentra regulado, siendo fijado por los vendedores.



El valor catastral de los bienes inmuebles representa solo el **26,37%** del valor de mercado.



La base imponible no debe superar el 80% del valor de mercado, por lo que se actualizaron los valores incrementándolos en 203%.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES

Es un impuesto **directo y real** que se aplican sobre una manifestación directa o inmediata de la **capacidad económica** como la **propiedad de bienes inmuebles**, independientemente del carácter personal del sujeto pasivo.

El hecho generador de este tipo de impuesto es la **propiedad** de un bien inmueble, esto revela su carácter patrimonial.

Su base imponible está determinada por el valor del bien inmueble, compuesto por sus elementos a los que a su vez se aplican factores para su cálculo.

Los valores aplicados para el cálculo de la base imponible deben obedecer a criterios de valoración y planeamiento urbanístico, siendo susceptibles de reajustes.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



CAPACIDAD ECONÓMICA

- Regula el deber constitucional de tributar;
- Rige y dirige la Política Fiscal ;
- Es un criterio material de justicia;
- Hace efectivo el reparto justo de la carga tributaria.

No basta con enunciarla como principio en el sistema normativo tributario, sino que debe ser aplicado al sistema por el cual se determina el impuesto.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE

Criterios generales para establecer la base imponible del impuesto que grava la propiedad de bienes inmuebles.



Sobre la renta o producto que genere el bien inmueble.



Sobre el valor que representa el inmueble según sus elementos y características.

CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE

VALOR CATASTRAL

- Se efectúa en base a los datos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles, registrados en el catastro
- Es la expresión de los valores catastrales del terreno y las construcciones, a los que a su vez se aplican coeficientes de valoración.

VALOR DE MERCADO

- Está determinado por la oferta y demanda.
- Representa el precio de los bienes, por el cual pudiese ser vendido.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

Definición de Catastro

Ambas legislaciones lo definen como un registro público en el que se consignan las características **físicas, jurídicas y económicas** de los bienes inmuebles; en base a cuya información se calcula el valor catastral, el que se reconoce como base imponible del impuesto que grava la propiedad de bienes inmuebles.

Competencia sobre el catastro

Bolivia

- La CPE establece la competencia exclusiva sobre el catastro a los Gobiernos Autónomos Municipales.
- El GAMLP emitió la Ley Municipal Autónoma N° 058.

Gestión exclusiva

España

- La Ley 45/2002, del Catastro Inmobiliario, autoriza al gobierno a refundir en un solo texto las disposiciones reguladoras del catastro.
- El Real Decreto Legislativo N° 1/2004, aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro, estableciendo que el catastro depende del Ministerio de Hacienda.

Gestión compartida



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



Valor Catastral

Se calcula según los datos registrados en el catastro, determinado por el valor del terreno y de las construcciones, según sus características.

Bolivia

- No refiere al valor de mercado como dato económico para el cálculo del valor catastral.
- No reconoce el elemento historico-artístico como elemento para el cálculo del valor catastral.

España

- Establece al valor de mercado como elemento para el cálculo del valor catastral.
- Fija como límite al valor catastral, el valor de mercado,
- Dispone un coeficiente de referencia para los bienes de la misma clase.
- Considera el elemento historico-artístico como elemento para calcular el valor catastral.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES

- Se justifica por la diferencia entre el valor catastral con el valor de mercado.
- Debe realizarse después del transcurso de un período prolongado.
- Tiene la finalidad de ajustar coeficientes de los factores que intervienen en el cálculo del valor catastral.
- Se debe realizar considerando diversos criterios de valoración, aplicando el ajuste según los factores.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



CONCLUSIONES

Los Gobiernos Autónomos Municipales están facultados para crear y modificar impuestos sobre la propiedad de bienes inmuebles, estableciendo el hecho generador, los sujetos pasivos, **base imponible**, alícuota y demás elementos.

La base imponible del impuesto que grava la propiedad de bienes inmuebles debe reflejar el **valor** del inmueble como elemento revelador de la capacidad económica.

El GAMLP efectuó el incremento de los valores para el cálculo de la base imponible considerando el valor de mercado como único criterio de ajuste, debiendo haberse considerado los criterios que inciden en la valoración de los factores de cálculo.

Es necesario disponer un procedimiento para la actualización de valores, para garantizar la consideración sistémica de los criterios de valoración aplicados a cálculo del valor catastral.



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO



GRACIAS



Jornadas Bolivianas de
DERECHO TRIBUTARIO

