

1.DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO

CVE-2011-17083 *Orden HAC/37/2011, de 26 de diciembre, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones para el año 2012, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.*

Los artículos 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre y 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establecen que la base imponible de estos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos. A este respecto el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según la nueva redacción dada por el artículo quinto, apartado seis de la ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, señala que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores, que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal y, tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia será el Catastro Inmobiliario. Por su parte el artículo 158.1 del R.D. 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, cuya entrada en vigor se produce el 1 de enero de 2008, dice que la aplicación del medio de comprobación consistente en la estimación por referencia de valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar.

La puesta en funcionamiento de este método de valoración, se produjo el 31 de marzo del año 2007 con la aprobación de los coeficientes, así como de la metodología utilizada para su cálculo, por la Orden HAC/9/2007, de 26 de marzo, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención. A lo largo de este tiempo y a través de las Ordenes anuales que se han aprobado y publicado, se realizó una labor de ajuste a la realidad del mercado inmobiliario incorporando otras fuentes de información como son los datos suministrados por la Gerencia del Catastro Inmobiliario en sus estudios de mercado realizados con ocasión de las nuevas ponencias de valores y principalmente, la información disponible de los valores declarados por los contribuyentes con ocasión de las transacciones inmobiliarias realizadas, así como otras informaciones publicadas por empresas inmobiliarias sobre la evolución de los precios en la comunidad de Cantabria. Asimismo se ha realizado, a lo largo de estos años, el correspondiente ajuste en el coeficiente aplicable a los garajes y trasteros.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

En cuanto al contenido de la Orden, debe señalarse que la misma tiene en cuenta lo dispuesto en el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.1 establece que, en caso de aplicación del medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria, se exigirá que «la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar».

La presente Orden sigue la línea iniciada de adaptación y ajuste a la realidad del mercado inmobiliario y a la tendencia prevista del mismo, para ello se han incrementado, respecto al año anterior, en 19 municipios más el número en los que se promedia el coeficiente de relación con el valor declarado (CRVD) obteniendo este a través de los datos disponibles en el sistema de gestión integral de ingresos MOURO de las declaraciones de los contribuyentes con ocasión de las transmisiones onerosas de inmuebles. Asimismo se ha continuado en la aplicación del coeficiente corrector del 0,95 en previsión de la tendencia a la baja del mercado inmobiliario a lo largo del ejercicio 2012, así como la limitación al máximo del 1,8 para los municipios con nuevas ponencias. Al igual que en el año anterior, durante el ejercicio 2012 ningún coeficiente experimentara incremento, independientemente del resultado obtenido con la metodología seguida para su cálculo y recogida en la presente Orden.

En el anexo I de la Orden se establece y explica la metodología seguida para la obtención de los coeficientes multiplicadores basada, a su vez, en los cuatro coeficientes siguientes:

— Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) que se deduce de las estadísticas sobre el índice de precios del metro cuadrado de las viviendas, elaboradas por los Departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda, así como por el Instituto Cántabro de Estadística (ICANE).

— Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) que se publica anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

— Coeficiente de referencia al mercado (RM) definido como la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el año de aplicación de la revisión catastral.

— Coeficiente de relación entre el valor declarado y el valor catastral (CRVD): Este coeficiente se aplica en la medida en que se tenga una muestra significativa en el sistema de gestión integral de ingresos MOURO de los valores declarados por los obligados tributarios con ocasión de las transmisiones onerosas y relaciona dicho valor declarado con el valor catastral.

Los cálculos, metodología y consideraciones aplicadas para la definición de los coeficientes multiplicadores que sirven de fundamento a la presente Orden para aprobar los coeficientes, permiten alcanzar los siguientes objetivos:

— Desarrollar el medio de comprobación de valores establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, según la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre.

— Facilitar a los interesados el valor de los bienes inmuebles objeto de adquisición o transmisión para hacer efectivo el ejercicio del derecho reconocido en el artículo 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

De esta manera, la presente Orden establece los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana correspondientes a cada municipio de Cantabria y válidos para los hechos imponible devengados en el año 2012.

Por todo ello y en virtud de lo establecido en los artículos 33.f) y 112 de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

DISPONGO

Artículo 1.- Objeto.

La presente Orden tiene por objeto aprobar los coeficientes aplicables al valor catastral en el año 2012, para estimar por referencia al mismo, el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a efectos de liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, y establecer las reglas para la aplicación de los citados coeficientes.

Asimismo, tiene por objeto publicar la metodología empleada para su obtención, que figura en el Anexo I de la presente Orden.

Artículo 2.- Coeficientes

Se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar, por referencia al mismo, el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a efectos de liquidación de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, devengados en el año 2012. Dichos coeficientes figuran en el Anexo II de la presente Orden para cada municipio de Cantabria.

Artículo 3.- Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.

1.- Los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que podrán aplicarse los coeficientes aprobados en el artículo anterior son los siguientes:

- Pisos y sus correspondientes anejos.
- Garajes y trasteros independientes.
- Viviendas unifamiliares, cuya parcela aneja no exceda de 300 m².

2.- No serán de aplicación en ningún caso a:

- Locales (comerciales, industriales u otros usos), oficinas o almacenes.
- Complejos industriales, comerciales o fabriles.
- Declaración de Obra Nueva y/o División Horizontal.
- Inmuebles en ruina que vayan a ser objeto de demolición y posterior construcción.
- Viviendas cuyo valor resultante de aplicar el sistema de coeficientes multiplicadores sea superior a 400.000 euros.
- Cualquiera otro no contenido en el apartado anterior.

3.- La validez de la aplicación de los coeficientes, como medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, estará condicionada a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad del bien objeto de declaración.

4.- Cuando el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor estimado conforme al apartado 1 de este artículo, prevalecerá aquel y no se procederá a la comprobación de valores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

5.- Tratándose de bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que no sea de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la Administración procederá a efectuar la comprobación de su valor, por alguno del resto de los medios de comprobación de valores regulados en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

6.- En los casos de transmisiones de inmuebles de naturaleza urbana de nueva construcción, de los relacionados en el apartado 1 de este artículo, que tengan el valor catastral del año siguiente a la fecha del devengo, éste será el valor que se tomará como base para su cálculo,

CVE-2011-17083

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

convenientemente corregido con el coeficiente de actualización catastral (CAVC) que cada año publica la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Artículo 4.- Información sobre los valores.

Al efecto establecido en el artículo 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior para los bienes especificados en su apartado 1.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única.- Habilitación para su ejecución.

Se autoriza a la Dirección General de la Agencia Cántabra de Administración Tributaria de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, para actualizar anualmente, mediante Resolución, los coeficientes aplicables al valor catastral, así como para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden, en el ámbito de su competencia.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. La presente Orden será de aplicación a partir del día 1 de enero de 2012.

Santander, 26 de diciembre de 2011.
La consejera de Economía, Hacienda y Empleo,
Cristina Mazas Pérez-Oleaga.

ANEXO I

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO II

El coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de las ponencias de valores hasta el año 2011, y el producto del coeficiente de referencia al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC), desde el año de aplicación de la revisión catastral hasta el año 2012 y promediando, en la medida en que sea posible, la media del coeficiente obtenido por comparación entre el valor declarado por los obligados tributarios en sus declaraciones/autoliquidaciones de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones y el valor catastral (CRVD), debidamente actualizado.

$$CMVC = (CVMI / (RM \times CAVC) + CRVD) / 2$$

Siendo:

CMVC: Coeficiente por el que ha de multiplicarse el valor catastral actualizado para obtener el valor real del bien inmueble.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

RM: Coeficiente de referencia al mercado.

CAVC: Coeficiente de actualización del valor catastral.

CRVD: Coeficiente de relación entre el valor declarado y el valor catastral.

No obstante, en aquellos municipios en los que no se posea una muestra significativa de los valores declarados por los obligados tributarios en las transacciones onerosas y/o lucrativas, el coeficiente multiplicador se obtendrá de la fórmula siguiente:

$$CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$$

Estos coeficientes se calculan de la siguiente manera:

a) Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC).

Multiplicando los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación de la revisión catastral y el año 2012.

b) Coeficiente de referencia del mercado (RM).

De acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, sobre la aprobación del módulo M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, el coeficiente de referencia al mercado (RM) tiene un valor de 0,5.

c) Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI).

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario se utilizan las estadísticas elaboradas por los Departamentos de la Administración del Estado, competentes en materia de vivienda, y el ICANE sobre el índice de precios del metro cuadrado de las viviendas, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias y cuya serie histórica abarca desde el primer trimestre de 1987.

El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se obtiene dividiendo el precio medio del metro cuadrado de las viviendas en el año 2011 por el precio medio en el año de aprobación de las ponencias de valores que, con carácter general; es el año anterior al de aplicación de los valores catastrales revisados.

Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales. En el primer caso se comparan los valores medios del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo los anuales. Cuando no estén disponibles los valores de todos los trimestres del último año y, por tanto, del valor medio anual, para obtener la variación en este año, se considera la evolución de los cuatro últimos trimestres disponibles. En el caso de comparación de datos trimestrales, serán objeto de los mismos el valor por metro cuadrado construido del último trimestre del año 2011 (o del último trimestre disponible) y el del 4º trimestre anterior al año de entrada en vigor de las ponencias.

Para aquellos municipios cuyo valor de aprobación de las ponencias sea anterior a 1987, se toma como valor inicial el correspondiente al año 1987.

Los coeficientes se calculan utilizando las tablas elaboradas por los Departamentos de la Administración del Estado y el ICANE competentes en materia de vivienda para los siguientes criterios:

- Media nacional.
- Media de Cantabria.
- Según tamaño del municipio.
- Según localización o situación geográfica (costa/interior).

Cada municipio se encuadra, en función de su población y sus características, dentro de un grupo de los posibles para cada criterio. Para cada uno de ellos se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media nacional, media de Cantabria, tamaño del municipio y localización) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales.

De los valores obtenidos se calcula la media de los diferentes criterios (media nacional, media de Cantabria, según tamaño y según localización) utilizando datos anuales y trimestrales, tomándose el valor mínimo (entre los anuales o trimestrales) de los así obtenidos.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

d) Coeficiente de relación del valor declarado con el valor catastral (CRVC).

En aquellos municipios en los que se posea una muestra significativa de los valores declarados por los obligados tributarios en las transmisiones onerosas o lucrativas, este coeficiente se obtiene por la media de la relación de los valores declarados respecto al valor catastral, despreciando el 10% de los valores extremos (5% de los mayores y 5% de los menores).

Durante el año 2012, los coeficientes así obtenidos tendrán una reducción del 5%. Al igual que en el ejercicio anterior y con efectos para el año 2012, el coeficiente multiplicador resultante no podrá superar en ningún caso al del año 2011.

En aquellos municipios que hayan sido objeto de aprobación de ponencias en el año 2011, el coeficiente final aplicable para el año 2012 no podrá superar a 1,8.

En el caso de los garajes y trasteros, al coeficiente multiplicador del valor catastral obtenido (CMVC) en el municipio que corresponda, se le aplicará un coeficiente corrector del 1.

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

ANEXO II

COEFICIENTES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS A EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES POR HECHOS IMPONIBLES DEVENGADOS EN EL AÑO 2012

PROVINCIA DE CANTABRIA

Cod. INE	Municipio	Año de aplicación de la última revisión catastral	Valor del coeficiente
39001	Alfoz de Lloredo	1995	
39002	Ampuero	1994	
39003	Anievas	2007	
39004	Arenas de Iguña	1989	
39005	Argoños	2000	
39006	Arnuevo	2007	
39007	Arredondo	1987	
39008	El Astillero	2000	
39009	Bárcena de Cicero	2001	
39010	Bárcena Pie de Concha	2011	
39011	Bareyo	2010	
39012	Cabezón de la Sal	1996	
39013	Cabezón de Liébana	2007	
39014	Cabuérniga	2009	
39015	Camaleño	2000	
39016	Camargo	2000	
39017	Campoo de Yuso	2008	
39018	Cartes	2002	
39019	Castañeda	2005	
39020	Castro Urdiales	2007	
39021	Cieza	2009	
39022	Cillorigo de Liébana	2000	
39023	Colindres	2009	
39024	Comillas	1998	
39025	Los Corrales de Buelna	2012	
39026	Corvera de Toranzo	1994	
39027	Enmedio	2005	
39028	Entrambasaguas	2004	
39029	Escalante	2004	
39030	Guriezo	1994	
39031	Hazas del Cesto	2007	
39032	Hermandad de Campoo de Suso	2005	
39033	Herrerías	2009	
39034	Lamasón	2011	
39035	Laredo	2000	
39036	Liendo	2001	
39037	Liérganes	2005	
39038	Limpías	2011	
39039	Luenta	1987	
39040	Marina de Cudeyo	2001	
39041	Mazcuerras	1998	

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

Cod. INE	Municipio	Año de aplicación de la última revisión catastral	Valor del coeficiente
39042	Medio Cudeyo	1996	
39043	Meruelo	2000	
39044	Miengo	1999	
39045	Miera	2011	
39046	Molledo	2009	
39047	Noja	1995	
39048	Penagos	2006	
39049	Peñarrubia	2004	
39050	Pesaguero	2006	
39051	Pesquera	1994	
39052	Pielagos	1996	
39053	Polaciones	1990	
39054	Polanco	2006	
39055	Potes	2005	
39056	Puente Viesgo	2002	
39057	Ramales de la Victoria	1994	
39058	Rasines	2012	
39059	Reinosa	2007	
39060	Reocín	2012	
39061	Ribamontan al Mar	1995	
39062	Ribamontan al Monte	2000	
39063	Rionansa	2011	
39064	Riotuerto	2002	
39065	Rozas de Valdearroyo	2008	
39066	Ruente	2002	
39067	Ruesga	2011	
39068	Ruiloba	1999	
39069	San Felices de Buelna	1994	
39070	San Miguel de Aguayo	2007	
39071	San Pedro del Romeral	1989	
39072	San Roque de Riomiera	2011	
39073	Santa Cruz de Bezana	2009	
39074	Santa María de Cayón	2010	
39075	Santander	2010	
39076	Santillana del Mar	2007	
39077	Santiurde de Reinosa	1994	
39078	Santiurde de Toranzo	1994	
39079	Santoña	2001	
39080	San Vicente de la Barquera	1992	
39081	Saro	2006	
39082	Selaya	2003	
39083	Soba	2012	
39084	Solórzano	2007	
39085	Suances	2006	
39086	Los Tojos	2009	
39087	Torrelavega	1997	
39088	Tresviso	2006	
39089	Tudanca	2012	
39090	Udias	2006	
39091	Valdáliga	2008	

VIERNES, 30 DE DICIEMBRE DE 2011 - BOC NÚM. 249

Cod. INE	Municipio	Año de aplicación de la última revisión catastral	Valor del coeficiente
39092	Valdeolea	2008	
39093	Valdeprado del Río	2006	
39094	Valderredible	2005	
39095	Val de San Vicente	1996	
39096	Vega de Liébana	2004	
39097	Vega de Pas	2007	
39098	Villacarriedo	2007	
39099	Villaescusa	2005	
39100	Villafufre	2008	
39101	Villaverde	1990	
39102	Voto	1999	

2011/17083