



Repercusión de la subida del IBI-Urbana del Ayuntamiento de Valencia sobre el tejido empresarial

I. Antecedentes.

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Valencia aprobó el pasado 23.12.2015 la modificación de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que fue publicada en el B.O.P. de fecha 29.12.2016 y entró en vigor a partir del 01.01.2016.

En términos generales, la modificación reduce el tipo de gravamen del IBI-Urbana del 0,886 % al 0,806 %; es decir, un 9,029 %. Sin embargo, esta reducción queda más que neutralizada al incrementarse el valor catastral en 10 %, en aplicación del coeficiente actualización de valores catastrales del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en base al artículo 63 de los Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2016. Dicho artículo establece un coeficiente de actualización del 1,10 para las ponencias de valores entre los años 1990 y 2002. La última ponencia catastral de la ciudad de Valencia data de 1998. Con ello, el incremento de la cuota es del 0,07 %.

Por otra parte, la nueva ordenanza municipal establece un cuadro con tipos diferenciados según el uso declarado del bien inmueble -la mayoría empresariales-, y que se aplica a partir de unos determinados valores catastrales. El tipo impositivo general para dichos usos es del 1,10 %.

En nota de prensa de 16.09.2015 desde el Ayuntamiento de Valencia se matiza que *"las Ordenanzas Fiscales Municipales para el próximo ejercicio igualarán el IBI de la ciudad con el de las grandes capitales como Madrid, Barcelona, Zaragoza y Sevilla. De esta forma, se introducirán los mismos coeficientes para las actividades comerciales de **muy alto valor catastral**, lo cual afectará a menos del cuatro por ciento de la actividad comercial de la ciudad.*

*En este sentido, **quedarán exentos de esta medida la totalidad de los pequeños y medianos comercios, que verán congelados sus recibos del IBI en 2016.** De hecho, las Ordenanzas Fiscales se han elaborado con un hilo conductor transversal, tendente a incentivar la actividad económica y la sostenibilidad".*

El periodo de cobro (en voluntaria) del citado impuesto fue del 1 de marzo hasta el 2 de mayo de 2016, y según fuentes del propio Ayuntamiento, el efecto recaudatorio de esta medida se estima en más de 12 millones de euros.

Dado que un alto porcentaje de sujetos pasivos mantienen domiciliados sus recibos, no fue hasta su cargo en cuenta –a principios del mes de abril- cuando la mayoría de los afectados por el cambio del tipo de gravamen advirtió la subida de la cuota.

II. Análisis del nuevo marco impositivo. Repercusión sobre pymes y microempresas.

La reducción del tipo de gravamen sólo afecta a los inmuebles de naturaleza urbana cuyo uso sea el de vivienda y al resto de los usos cuyos valores catastrales se encuentren por debajo de unos umbrales establecidos. Esto es así porque la ordenanza establece *“tipos diferenciados para los inmuebles de naturaleza urbana, excluidos los de uso residencial, que superen, atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones, el valor catastral que para cada uno de los usos que se recoge en el siguiente cuadro”*:

Usos	Valor Catastral a partir del cual se aplicará un tipo de gravamen diferenciado	Tipos de gravamen diferenciados
Comercial	250.000 €	1,10 %
Ocio y Hostelería	3.345.000 €	1,10 %
Espectáculos	3.989.820 €	1,10 %
Industrial	250.000 €	1,10 %
Deportivo	2.533.342 €	1,10 %
Oficinas	250.000 €	1,10 %
Almacén-Estacionamiento	50.000 €	1,10 %
Religioso	842.328 €	1,10 %
Edificio Singular	5.767.325 €	1,10 %

Fte.: Ayuntamiento de Valencia

Ante la alarma provocada por el fuerte incremento de las cuotas, sobre todo entre el sector del pequeño comercio, en aras de analizar la repercusión global de la subida, con fecha 21 de abril la CEV solicitó al Concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Valencia *“los datos de los padrones municipales del IBI-Urbana correspondientes a los dos últimos ejercicios que, salvaguardando el espíritu de la Ley de Protección de Datos (LO 15/1999), excluyan aquellos de tipo personal”*. A fecha de este informe todavía no se han obtenido dichos datos.

A falta de los datos de los padrones municipal y de aquellos otros datos oficiales referentes al Catastro de 2015 que todavía no han sido publicados en la página web del Ayuntamiento de Valencia, en base a los datos estadísticos referentes al catastro de 2014 estimamos que dicha **subida afecta potencialmente a más de 4.200 bienes inmuebles** (10 % de los 42.634 inmuebles registrados en 2014 con destino principal

“diferenciado”), que equivalen al 5,7 % del total de inmuebles de toda la ciudad, siempre y cuando superen los valores catastrales anunciados en el cuadro anterior. Al respecto, en base el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la ordenanza prevé que *“los tipo de gravamen diferenciados ... sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles del término municipal que, para cada uso, tengan mayor valor catastral”*.

Bienes Inmuebles según destino principal en la ciudad de Valencia. Catastro de 2014	Total	%
Total	673.262	100,00
Únicamente vivienda	369.852	54,93
Vivienda y aparcamiento	13.498	2,00
Vivienda y almacén residenciales	18.828	2,80
Vivienda, aparcamiento y almacén residenciales	5.967	0,89
Únicamente aparcamientos	169.904	25,24
Aparcamientos que tienen almacenes residenciales	9.433	1,40
Únicamente almacén residencial	35.014	5,20
Naves de fabricación / almacenaje	3.454	0,51
Oficina	7.686	1,14
Comercio	27.691	4,11
Deportivo	213	0,03
Espectáculos	173	0,03
Ocio / Hostelería	3.417	0,51
Sanidad / Beneficencia	247	0,04
Culturales	897	0,13
Solar	5.603	0,83
Resto de Bienes Inmuebles	1.385	0,21

Fte.: Ayuntamiento de Valencia

Al respecto, debemos recordar que, precisamente, los sectores no industriales como “comercio”, “oficinas” “hostelería”, etc. están muy atomizados en nuestra ciudad y en todo nuestro enclave económico. **Prácticamente el 99,9 % de las empresas de estas ramas están compuestas por pymes y microempresas.** Para el caso de la rama de comercio al por menor, esto supondría que de los 27.691 comercios registrados en nuestra ciudad como tales en el padrón municipal según el catastro de 2014, **menos de 278 de ellos no estarían dentro del tramos de pymes y micropymes**¹.

¹ **Pyme** es aquella empresa que cuenta con menos de 250 trabajadores y cuyo volumen de negocios anual no excede de 50 millones de euros o cuyo balance general anual no excede de 43 millones de euros. **Microempresa** es aquella empresa que cuenta con menos de 10 trabajadores y cuyo volumen de negocio anual o balance general anual no exceden de 2 millones de euros.



Lo cierto es que, al margen de las estadísticas, atendiendo a definición de pyme y micropyme, en nuestra ciudad, **la rama comercial cuenta con un número de empresas no pymes significativamente menor al 0,01 % del total de empresas comerciales.**

Sin embargo, en base a un sondeo que hemos realizado desde la CEV, el establecimiento del cuadro de gravamen diferenciado afecta a un número entre el 4 % y el 5 % del total de las empresas censadas. Con ello, **esta medida sí afecta, sin pretenderlo a priori, a miles de pymes y microempresas.**

II.1. ¿En qué medida les afecta?

Un estudio realizado por la CEV sobre más de 100 referencias catastrales recabadas a través de sus organizaciones miembro y empresas directamente asociadas muestra que **el incremento de la cuota más frecuente en la muestra es del 36,57 %**. Este incremento es el resultado conjunto del incremento del valor catastral del 10 % y del incremento del tipo de gravamen del 0,886 % al 1,100 %.

No obstante, en términos agregados, el incremento más frecuente debe ser del 0,07 %, ya que, como se ha dicho anteriormente, el gravamen diferenciado, por normativa, sólo podrá aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles que, para cada uso, tengan mayor valor catastral. Sin embargo, dado que el Ayuntamiento no nos ha facilitado los padrones municipales, desde la CEV no se ha podido comprobar este extremo.

Valor Catastral 2016	Tipo de gravamen 2016	Bonific. 2016	Cuota 2016	Incremento V.C.	Incremento Cuota
119.682,84	1,10	0,00	1.290,18	10,00%	36,57%
218.830,04	1,10	0,00	2.283,53	10,00%	36,57%
375.487,10	1,10	0,00	4.130,36	10,00%	36,57%
396.493,33	1,10	0,00	4.361,43	10,00%	36,57%
309.842,47	1,10	0,00	3.408,27	10,00%	36,57%
84.615,60	0,806	0,00	682,00	10,00%	0,07%
1.244.974,53	1,10	0,00	17.863,12	10,00%	36,57%
567.150,99	1,10	0,00	6.113,89	10,00%	36,57%
563.343,79	1,10	0,00	6.072,84	10,00%	36,57%

Fte.: Extracto de la muestra realizada por CEV sobre 100 referencias catastrales

Con todo, las mayores quejas surgen por parte de los contribuyentes cuyos usos se corresponden con el "comercial", "almacén" y "oficinas", dado que el umbral mínimo



del valor catastral a partir del cual se activa el tipo de gravamen diferenciado es muy bajo; 250.000 €, 50.000 € y 250.000 €, respectivamente.

II.2. ¿A partir de qué dimensión de local les afecta?

Centrándonos en el uso “comercial”, en un muestreo -también realizado por la CEV- sobre la base de 100 ofertas de venta de locales comerciales publicitadas en un conocido portal web, cuyo precio de venta superaba los 500.000 €, tras eliminar el 5 % de las ofertas más baratas y el 5 % de las ofertas más caras, el precio medio de venta para locales comerciales en el centro y ensanche de la ciudad de Valencia dio de media unos 2.198 € por m². Dado que la muestra se basa en precios de oferta, si admitimos que en el proceso de negociación el precio definitivo se reduce en un 20 % –es un supuesto muy conservador- el precio medio resultante quedaría establecido en 1.758 € por m².

Partiendo del hecho de que el valor catastral pretende equivaler al 50 % del valor de mercado, aplicando la fórmula $X = 250.000 \text{ €} * 2 / 1.758 \text{ €/m}^2$ obtenemos como resultado que entre los locales cuyo valor de mercado superan los 500.000 €, **aquellos cuya superficie superara los 284,41 m² entrarían a tributar por el tipo de gravamen diferenciado. Esta dimensión se sitúa un 5,33 % por debajo de los 300 m²** que el art. 20.3 del Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, del Consell, de horarios comerciales en la Comunitat Valenciana establece para fijar la libertad de horarios comerciales en “**establecimientos de venta de reducida dimensión**”.

Obviamente, muchas pymes e incluso microempresas pertenecientes al sector del comercio han entrado en esta categoría diferenciada y han visto cómo su cuota se ha visto incrementada, sin contraprestación alguna, en un 36,57 %.

En similares circunstancias se encuentran aquellas plantas bajas cuyo uso es destinado a “oficinas”, en los que se trata de actividades de servicios (seguros, inmobiliarias, oficinas de tramitación de Mutuas, etc.).

Para el resto de actividades catalogadas como “oficinas” y que se desarrollan en pisos, el umbral del valor catastral de los 250.000 € debe analizarse en base a otro rango de precios de mercado (quizá más asimilables a los valores de vivienda).

Mención aparte merece el uso relacionado con “almacén-estacionamiento”, cuyo umbral se sitúa en los 50.000 €. En muchos casos se trata de almacenes ubicados en plantas bajas, o incluso se trata de comercios que por error registral siguen catalogados en el uso de “almacén”. Obviamente, ni los almacenes anexos al

comercio ni los comercios que por error se ubican en este uso, y cuyo valor catastral supera los 50.000 €, deberían tributar por el tipo de gravamen diferenciado.

Con respecto a los umbrales de los valores catastrales por uso, desde la CEV se ha realizado un estudio comparativo entre los valores establecidos por el Ayuntamiento de Madrid y el Ayuntamiento de Valencia. Todo ello sin prejuzgar la oportunidad y el acierto del Ayuntamiento de Madrid a la hora de establecer los umbrales que a continuación se detallan.

Usos	Valor Catastral Ayto de Valencia	Valor Catastral Ayto. de Madrid	Tipo de gravamen Ayto. Mad.	Proporción entre Mad. / Vlc. en %
Comercial	250.000 €	860.000 €	0,985 %	344,00 %
Ocio y Hostelería	3.345.000 €	1.625.000 €	1,135 %	48,58 %
Espectáculos	3.989.820 €	-	-	-
Industrial	250.000 €	890.000 €	1,135 %	356,00 %
Deportivo	2.533.342 €	20.000.000 €	0,931 %	789,47 %
Oficinas	250.000 €	2.040.000 €	1,135 %	816,00 %
Almacén-Estacionamiento	50.000 €	1.200.000 €	1,135 %	2.400,00 %
Religioso	842.328 €	-	-	-
Sanidad	-	7.700.000 €	1,135 %	-
Edificio Singular	5.767.325 €	35.000.000 €	1,294 %	606,87 %

Fte.: Elaboración propia a partir de ambas Ordenanzas Fiscales

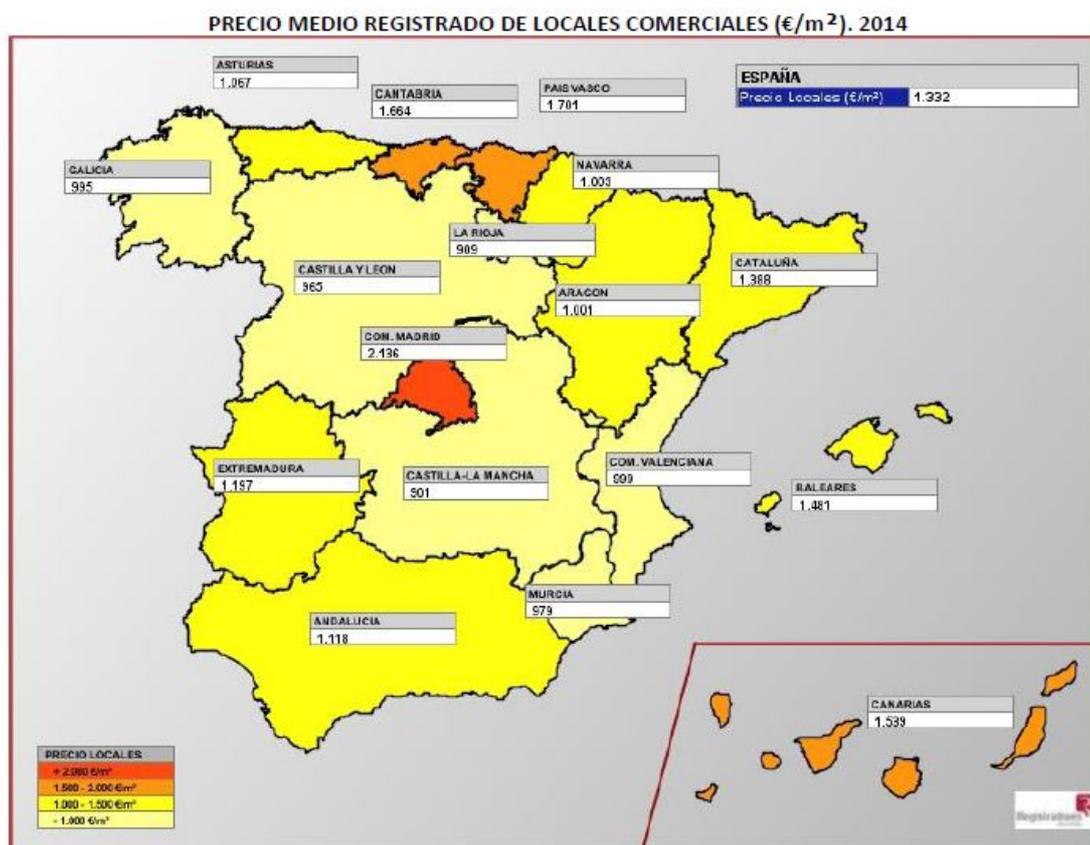
Como se puede observar en la tabla anterior, pese a que los tipos de gravamen establecidos por el Ayuntamiento de Madrid no coinciden con los de Valencia, las diferencias son abismales, salvo en el uso relacionado con "ocio y hostelería".

Sin prejuzgar de antemano la oportunidad de la medida ni el acierto en los umbrales establecidos, ¿cuál es el perjuicio estimado que esta medida está causando sobre el pequeño comercio de la ciudad de Valencia?

A falta de datos comparativos por cada uno de los usos diferenciados, el último informe del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Inmuebles y Mercantiles (correspondiente al ejercicio cerrado de 2014), revela que en dicho año el **precio medio registrado de locales comerciales en Madrid suponía el 213,81 % de los precios medios en la Comunitat Valenciana; 2.136 €/m² frente a los 999 €/m².**

Manteniéndonos en el uso diferenciado del comercio, estos datos significan que **los locales comerciales valencianos con valores catastrales entre 250.000 € (actual umbral mínimo) y 1.838.766 € (el 213,81 % de dicho valor), suponiendo igualdad de**

condiciones en el resto de las variables, soportan una carga fiscal por IBI del 36,57 % superior al de sus homónimos madrileños.



Fte.: Colegio de Registradores de la Propiedad – Informe Anual 2014

Por ello **podemos afirmar que la gran mayoría de pymes y microempresas del sector del comercio se ven afectadas por el incremento impositivo** y que si la intención del Ayuntamiento era no perjudicar a este estrato del tejido empresarial, el estudio económico previo que debe haberse realizado desde la concejalía de hacienda no ha debido de tener en cuenta correctamente el impacto real de dicha medida.

III. Conclusión.

En contra de lo que se pretendía y anunciaba por parte del Ayuntamiento de Valencia, el establecimiento de tipos diferenciados en el IBI-Urbana sí ha afectado de lleno a miles pymes y microempresas; sobre todo a las de uso "comercial", aunque también a almacenes y oficinas.



Según un estudio realizado por la CEV, la mayoría de los locales comerciales que disponen de más de 284,41 m² para almacenamiento, exposición y venta se ven afectados por el nuevo tipo impositivo diferenciado. Para estos establecimientos, el incremento de la cuota por el IBI-Urbana se estima para este ejercicio en el 36,57 %. A mayor abundamiento, esta dimensión se sitúa un 5,33 % por debajo de los 300 m² que el art. 20.3 del Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, del Consell, de horarios comerciales en la Comunitat Valenciana establece para fijar la libertad de horarios comerciales en “establecimientos de venta de reducida dimensión”.

En unos momentos en los que parece que estamos empezando a salir de la crisis más larga y profunda de los últimos 80 años, y en la que las políticas fiscales deberían apoyar la actividad económica y la generación de empleo -con una especial dedicación a las pymes-, tras el análisis realizado podemos afirmar que la medida adoptada por el consistorio valenciano va en sentido opuesto al deseable y que lejos de favorecer a las pymes y microempresas lo que logra en muchos casos es aumentar sus costes fijos, lastrando su competitividad y margen de maniobra para la contratación laboral.

Por todo ello, desde la Confederación Empresarial Valenciana se estima oportuno y conveniente que **el Ayuntamiento reconsidere la medida en su conjunto y, en todo caso, eleve los umbrales de los valores catastrales para los usos “comercial”, “industrial”, “oficinas” y “almacén-estacionamiento” hasta unos niveles en los que no afecte a pymes ni microempresas.** Partiendo del hecho de que estas ramas empresariales están muy atomizadas, el 99,9 % de las referencias catastrales no debería tributar por el tipo impositivo diferenciado.

En paralelo, de cara al ejercicio 2017, el Ayuntamiento debería aprobar en la ordenanza fiscal del IBI una **bonificación en la cuota íntegra, que equivalga para cada uno de los usos al exceso tributado en 2016 por el intervalo entre el umbral mínimo del valor catastral de 2016 y el nuevo umbral que se establezca para 2017.** Esta medida neutralizaría el sobrecoste del IBI liquidado en 2016 para aquellas pymes y microempresas que no deberían haber pagado el incremento del 36,57 %, así como el efecto sobre su tesorería.

Valencia, 13 de mayo de 2016