

## Valoración de bienes inmuebles en Bélgica

**Michel Dechef**

*Auditor General del Servicio I*

*Oficina de Catastro, del Registro y de Bienes Inmuebles. Bélgica*

### Valoraciones de los bienes inmuebles

#### Programa «Mediciones y Valoraciones»

El Organismo «Mediciones y Valoraciones» es el que se encarga de la racionalización de las funciones de estimación y valoración, tanto en valor de venta o arrendamiento, como en valor de construcción para los bienes muebles e inmuebles.

— Entidad «Medidas y Evaluaciones» como «Servicio Central» principalmente para otras entidades

— Racionalización de las funciones de estimación y valoración de bienes muebles e inmuebles, tanto en valor de venta o arrendamiento, como en valor de construcción:

- Uniformidad de los métodos de valoraciones, de la unidad de conocimiento de los valores inmobiliarios (cotejo de valores, valor global único), y de la valoración del patrimonio del Estado.

- Dificultad de fijar una renta catastral considerando la evolución contrastada de los mercados inmobiliarios.

- Búsqueda de un mejor tratamiento de los expedientes fiscales de todos los contribuyentes.

- Disminución en el tratamiento de las solicitudes de estimaciones y valoraciones procedentes de otras entidades.

- Mejora de la calidad de las estimaciones y de la precisión de las valoraciones a través de una mayor especialización de los responsables que la llevan a cabo.

- Aumento de la importancia de los bienes muebles con relación a los bienes inmuebles.

- Desarrollo de los criterios de valoración de los bienes muebles.

- Desarrollo del concepto de «Valor Único Fiscal».

— Racionalización del tratamiento de litigios:

- Disminución de los plazos y de la eficacia en el tratamiento de los litigios

- Reducción del contencioso mediante una gestión a favor de las valoraciones y mediciones gracias a la experiencia adquirida en cuanto al tratamiento de litigios.

- Desarrollo de un «Knowledge Centre» (Centro de conocimiento) en estrecha colaboración con los programas «Seguridad Jurídica», «Servicios patrimoniales» y «Establecimiento de la normativa y traducción en procedimientos de trabajo (documentación patrimonial)».

— Racionalización de la gestión del programa catastral.

#### Valor de Mercado

Según T.E.G.O.V.A. (The European Group Of Valuers Assets –Belgium: c/o U.B.G. Rue du Nord, 76 –B 1000 Bruselas),

El VALOR DE MERCADO está representado por el precio que se espera obtener razonablemente en la fecha de evaluación, en las siguientes condiciones:

- el propietario desea vender y alguien desea comprar,

- se dispone de un período razonable de puesta en venta, en atención a la naturaleza del bien y a la situación del mercado,

- el bien se presenta libremente en el mercado con una publicidad inequívoca, suficientemente amplia y clara,

- los precios son estables durante el período considerado,
- se prescinde, en cuanto a las referencias, de una oferta excepcional procedente de un comprador en condiciones especiales.

### Valor de construcción

El valor de construcción, según el A.B.E.X. (Asociación Belga de EXpertos/Comisión del Índice del coste de la construcción) representa el coste de la construcción de edificios de viviendas en Bélgica, cuyos principales elementos constitutivos son los gastos de proyecto, la mano de obra, los materiales, los gastos generales y el beneficio de empresas y gravámenes.

### Valor de arrendamiento

El valor de arrendamiento de un edificio es el importe equitativo y normal de la renta que es o debería ser percibida por el propietario en contrapartida de la cesión a un tercero, llamado arrendatario (en el caso de una propiedad construida, una tierra no cultivada o explotada aisladamente) o agricultor (en el caso de una tierra cultivada en un conjunto, una granja o una explotación agraria), del disfrute del bien.

### Valor de arrendamiento normal

El valor normal de un bien puede definirse por el precio del alquiler que se obtendría de la oferta más alta si, en la fecha considerada, después de una publicidad suficiente, el bien se arrendara de la manera más adecuada. Este valor de arrendamiento normal viene determinado, en particular, por la comparación con las rentas obtenidas, por bienes de la misma naturaleza y en situación similar, con ocasión de los contratos de arrendamiento firmados en condiciones normales en dicha fecha. Constituye, por lo tanto, el punto de equilibrio entre la oferta y la demanda en un mercado normal.

Un valor de arrendamiento es normal cuando se produce por un arrendamiento

anormal, cuya renta no es el resultado del libre juego de la oferta y la demanda. Por ejemplo: los alquileres aplicados por las sociedades de viviendas sociales no suelen ser normales, puesto que se basan principalmente en la capacidad contributiva de cada arrendatario considerado individualmente.

### *Valor de arrendamiento bruto según el Código belga de Impuestos sobre la Renta (art. 477, §3, C.I.R.)*

«Por renta bruta se entiende el importe acumulado correspondiente al alquiler y los impuestos de toda clase pagados por el arrendatario por cuenta del arrendador, así como el valor en dinero de las cargas, que no sean gastos de reparaciones, resultantes de las condiciones impuestas por el segundo al arrendar el inmueble. Cuando una carga consiste en un gasto una vez efectuado, su importe se distribuye durante todos los años que dure el arrendamiento».

### *Valor de arrendamiento neto según el Código belga de Impuestos sobre la Renta (art. 477, §2, C.I.R.)*

«Por valor de arrendamiento normal neto se entiende la renta normal bruta con una deducción de un 40% para gastos de mantenimiento y reparaciones; la deducción se refiere a la renta correspondiente a la construcción y a las dependencias construidas, así como a las dependencias no construidas hasta un total de ocho áreas».

### **La renta catastral-Definición (art. 471, §§1-2, C.I.R.)**

«§1. Se establece una renta catastral para todos los bienes inmuebles construidos o no construidos, así como para el material y las herramientas que presentan el carácter de inmueble por naturaleza o de inmueble por destino».

«§2. Por renta catastral se entiende la renta media normal neta de un año».

Actualmente se fija sobre la base del mercado inmobiliario de 1 de enero de 1975.

## Proyecto de valor único en materia fiscal —el futuro— un reto

Se trata de una propuesta que recoge puntos de reflexión para el establecimiento de un valor único fiscal. Cabe señalar de antemano que, en un principio, este valor debe basarse en la realidad económica; seguidamente será necesario prever su evolución en el tiempo sobre la base de una serie de datos estadísticos, y proceder a continuación, según un plazo que deberá fijarse, a algunos ajustes en función de distintos parámetros.

Controlar el conocimiento de la evolución de los valores inmobiliarios en el tiempo es algo muy complejo, pues es difícil deducir las tendencias generales que han de aplicarse de manera individual para cada bien raíz, habida cuenta de la diversidad de los tipos de bienes en cuestión y, especialmente, de las evoluciones muy contrastadas debido a la situación particular de cada bien. Como veremos a continuación, el carácter de situación es el elemento más apremiante, pues resulta difícil encuadrar su evolución en el tiempo.

La fijación de un valor único fiscal, establecido de forma conjunta entre el propietario de un bien raíz y la administración fiscal, accesible a todos y que, por lo tanto, pueda conocerse previamente a todas las transacciones inmobiliarias, podría tropezar con numerosas quejas por parte de los medios profesionales del sector inmobiliario y los ciudadanos «consumidores» contra la ausencia de información concordante en cuanto a la base impositiva en materia de transacciones de bienes raíces.

Este valor único afectaría a todos los bienes inmuebles recogidos en el catastro, es decir, a todas las parcelas construidas y no construidas.

## MÉTODO PROPUESTO

En el marco del proyecto de valor único en materia fiscal, proponemos establecer el valor inicial de construcción para cada parcela construida. En este caso, se trata más exactamente de un valor de reconstrucción que debería asignarse de manera individual para cada edificio.

Según nuestra experiencia en este tema, para los edificios destinados a viviendas, sugerimos utilizar el método de la *Union des Géomètres Experts de Bruxelles* (Unión de Topógrafos Oficiales de Bruselas) (real sociedad fundada en 1876, método codificado por Fr. Gabele *et alii*, en septiembre de 1993). Para los edificios industriales y excepcionales, proponemos conservar el método —que demostró su validez— utilizado por los topógrafos oficiales del Catastro (aplicación del porcentaje del 5,3% del valor de mercado normal de la parcela en la época de referencia —artículo 478 del Código belga de Impuestos sobre la Renta) (1).

## OBSERVACIONES IMPORTANTES

La modificación de la base impositiva en materia inmobiliaria generaría la obligación de una concertación previa y la obtención de un acuerdo formal por parte de las tres Regiones y Comunidades (Ley especial de 16 de enero de 1989 relativa a la financiación de las Comunidades y las Regiones, modificada por la ley especial de 16 de julio de 1993 relativa a concluir la estructura federal del Estado, así como la ley especial de 12 de enero de 1989 relativa a las instituciones bruselenses), que implicaría la elaboración de un repertorio de todas las disposiciones legales y reglamentarias que tienen en cuenta la renta catastral o el valor de mercado.

## Congreso sobre el Catastro en la Unión Europea

El Reino de Bélgica ha acogido con gran satisfacción esta iniciativa y presentará sus

(1) Para más información, pueden dirigirse por correo electrónico a: francis.gabele@minfin.fed.be

objetivos sobre la reforma de la administración del Catastro belga en el marco de la nueva «institución» de la documentación patrimonial.

Algunos de los principios enunciados para elaborar una declaración sobre el Catastro en los países de la Unión Europea parecen especialmente interesantes.

Por lo que se refiere al Estado Federal belga, cabe señalar, en particular, el hecho de que la parcela sea el objeto básico del Catastro.

A nivel europeo, Bélgica se une a la idea de que los Catastros deben administrarse como bases de datos abiertas, pudiendo incorporar otra información consustancial a la parcela, según las necesidades de cada uno de los Estados miembros y de la Unión Europea.

Así pues, en Bélgica, las bases de datos reunidas bajo una cúpula (que debe crearse) deben permitir la gestión de los impuestos territoriales y la planificación territorial, así como aquella que posibilita una evaluación masiva a través de aplicaciones informáticas.

En Bélgica, la información contenida en el Catastro ya se encuentra a disposición de

todos los ciudadanos y de las empresas. Las normas para acceder a ella cumplen, en particular, la normativa fijada por la Comisión de Protección de la Intimidad. Por otra parte, las tarifas establecidas no desalientan el acceso a la información.

La información territorial está a disposición de las administraciones municipales, regionales y federales. La colaboración y cooperación entre los servicios de las distintas entidades contribuyen a la conservación y actualización permanente de la información catastral.

## Conclusiones

- Crear un instrumento fuerte, coherente y competitivo de cooperación administrativa y catastral europea, adaptado a las nuevas realidades del mundo, es una acción prioritaria.
- Cooperar es intercambiar, es estar abierto a la experiencia de los demás, a sus planteamientos y a la originalidad de sus respuestas. ■