

Experiencias de los Estados miembros en materia de valoración y tributación

Sistemas de valoración masiva de bienes inmuebles y fiscalidad inmobiliaria en el Reino Unido

Diane Leggo
Oficina de Valoración. Reino Unido

Marco legal

Descripción del contenido general

El sistema fiscal de la propiedad en el Reino Unido es variado y, hasta cierto punto, diferente en cada uno de los países que lo componen, especialmente en el caso de contar con un gobierno descentralizado. Los principales impuestos que se prestan a la ejecución de una valoración masiva son el NDR (impuesto sobre la propiedad no-local) y el CT (contribución municipal). Aunque ambos son impuestos sobre la ocupación, el NDR actúa sobre el valor del arrendamiento y el CT sobre el valor capital de propiedades locales.

La Agencia de Oficinas de Valoración (Valuation Office Agency-VOA) se encarga, por orden del Departamento de Transporte, Gobiernos Municipales y Regiones (DTLR),

de proporcionar estimaciones del NDR y el CT en Inglaterra y Gales, actividad que respaldan las autoridades municipales y la legislación financiera. Existe un sistema de apelación estructurado que administra el servicio del Tribunal de Valoraciones.

Tanto Escocia como Irlanda del Norte tienen sistemas diferentes y departamentos independientes que sirven de soporte para esta actividad.

Organización

Estructura

El VOA es un departamento ejecutivo del *Inland Revenue* (Departamento de Impuestos británico). Este organismo cuenta con un Director General y una Junta Directiva y 22 Oficinas de Valoración Colectiva que cubren

el territorio de Inglaterra y Gales. Escocia cuenta con su propio Valorador Jefe.

Oficinas

Inglaterra, Gales y Escocia cuentan con un total de 84 oficinas unidas bajo un sistema de 23 operaciones de gestión colectiva. Los límites de dichas oficinas y Colectivos están determinados por las autoridades locales y los límites regionales reconocidos por el DTLR.

Personal utilizado para los procedimientos de valoración

El VOA emplea una plantilla de aproximadamente 4.000 empleados para las labores de valoración y otras tareas administrativas relacionadas.

Descripción del Sistema Informático

Descripción de la Base de Datos de la Propiedad Inmobiliaria

En el caso de la propiedad no-local, la base de datos de la propiedad inmobiliaria cuenta con un volumen considerable de información relativa a la mayoría de las principales tipos de comercios, oficinas y propiedad industrial. En ella pueden encontrarse datos referentes a las características físicas de la propiedad así como información analítica sobre arrendamientos. Estos datos se guardan en una base de datos central, accesible desde cualquier sucursal del VOA. Ahora a los listados de calificación, conteniendo números de referencia, descripciones, direcciones y valor catastral, puede accederse también a través de Internet.

En cuanto a la propiedad local, la base de datos informatizada sólo contiene un número de referencia, dirección y franja de contribución municipal, con los que se elaboran y actualizan los listados de valoración.

Descripción del proceso informático de valoración

Con respecto a la propiedad no-local, el proceso de valoración de las principales propiedades es informatizado. Existen otros sistemas de valoración automatizados independientes para propiedades tales como establecimientos autorizados y colegios. El sistema principal funciona sobre escalas de valoración que están vinculadas a cada propiedad mediante identificadores basados en sus características físicas, ubicación, antigüedad y uso. Las valoraciones ofrecen una garantía de calidad, de modo que aquellas que excedan de los rangos multiplicadores previstos, son objeto de un estudio más exhaustivo. El mismo sistema se utiliza para actualizar las valoraciones, en caso de que hayan tenido lugar alteraciones físicas u otros cambios que afecten el valor de la propiedad durante la vigencia de los listados de valoración.

Aunque, en la actualidad, el sistema de la propiedad local no utiliza un método de valoración masiva, está previsto el desarrollo de un sistema para la próxima revisión que entrará en vigor en el año 2007.

Magnitudes Principales del Sistema

Base de datos de la propiedad inmobiliaria

Número de ciudades/parcelas catastrales/propietarios

En Inglaterra y Gales hay 1,7 millones de titulares dentro del sistema de calificación de la propiedad no-local y aproximadamente 23 millones de propiedades sujetas a contribución municipal.

Nivel de actualización

Los listados de valoración de la propiedad no-local se revisan cada 5 años mientras que los listados de contribución municipal deben ser revisados cada 10 años. Cada lis-

tado es objeto de una labor de mantenimiento durante su periodo de vigencia y actualizado, generalmente, cada dos semanas.

Nombre y tipo del gestor de la base de datos

La base de datos se encuentra dentro un sistema de gestión de bases de datos relacionales Oracle (versión 8.0i) muy estructurado. Esta base de datos centralizada y los programas informáticos cuentan con el soporte de un *cluster* de servidores de Hewlett Packard activados por un sistema operativo HP UX versión 11.0i. Los usuarios pueden acceder al sistema desde cualquier punto del país gracias a una red de amplia cobertura.

Sistema de valoración masiva

Hoy por hoy, el sistema de valoración masiva para el NDR ofrece una cobertura óptima de los 2.500 usuarios con los que cuenta en la actualidad, los cuales realizan una amplia gama de actividades de actualización y recuperación de información. Antes de la última revaluación de impuestos, el sistema realizó 1,2 millones de primeras valoraciones en un fin de semana.

Evaluación del sistema

Puntos fuertes del sistema

Para la revaluación de la propiedad no-local, el sistema puede ahora hacer frente a un gran número de valoraciones simultáneas.

Además, permite la obtención de primeras valoraciones para un mínimo del 80% de las propiedades y selecciona, proporcionando recursos adicionales, aquellas valoraciones que requieran una mayor capacidad de análisis.

En la actualidad no existe un sistema informático para la valoración de la propiedad local.

Puntos débiles del sistema

Aparte de la complejidad del sistema, el establecimiento de las escalas y matrices básicas que permitan la ejecución de valoraciones masivas requiere una inversión considerable de esfuerzo. Por otro lado continúa siendo un importante reto el uso coherente del sistema por cada uno de los agentes implicados.

El sistema de la contribución municipal se lleva a cabo sobre papel y, por ahora, se prefiere seguir elaborando valoraciones artesanales más que utilizar el método de valoración masiva.

Perspectivas

Se espera que el sistema para la propiedad no-local continúe perfeccionándose hasta asegurar la entrega de las valoraciones revisadas cada cinco años y consiguiendo, a la vez, simplificar su uso.

El propósito del VOA es desarrollar un sistema de valoración masiva que respalde las valoraciones de contribución municipal propuestas ahora y en el futuro. ■