



SISTEMAS DE VALORACIÓN MASIVA



➤ **TODOS LOS PAISES DISPONEN DE UN SISTEMA**

➤ **RELACIÓN CON LOS VALORES DE MERCADO**

➤ **DIVERSIDAD DE ORGANIZACIÓN Y METODOS**

ALEMANIA

- ↓ Desde 1925 normativa única. Legisla Gobierno Federal
- ↓ Ley de Valoraciones 1985 + Reglam. (común a todos los Estados)

- ↓ Estrecha relación Catastro - Registro
- ↓ Catastro en Mº Interior, Justicia o Medio Ambiente
- ↓ B/D similares - Comités de Expertos: ADV
- ↓ Sistema de Valoración, unido a BD catastral:
 - Autoridades Tributarias de cada estado
 - Comités de Expertos a nivel Estatal y Local

- ↓ Construcción valor de mercado por métodos matemáticos
- ↓ Varios procedimientos, según el producto:
 - Suelo vacante: cuadros VU lectura directa del mercado
 - Viviendas y locales: valor en renta, cuadro + coeficientes
 - Sin renta: suelo vacante + coste de construc. con coeficientes

ALEMANIA

- ↓ Valoraciones en 1925, 1928, 1935, 1964...
- ↓ La Ley de 1985 establecía valoraciones cada 6 años
- ↓ Se usan Índices de Actualización

BÉLGICA

- ↓ **Sistema antiguo 1807**
- ↓ **Actualmente: Código de los Impuestos sobre las Rentas 1992**
- ↓ **Administración del Catastro y del Registro**
- ↓ **Renta Catastral**
- ↓ **Se valoran todas las parcelas**
- ↓ **Renta Media de mercado de parcelas de similares característ.**
- ↓ **En función de las características físicas de la propiedad**
- ↓ **Sistema de valoración conectado a BD catastral y propietarios**
- ↓ **Cada 10 años**
- ↓ **Revisiones extraordinarias (Ministro de Finanzas de oficio ante peticiones)**
- ↓ **Se aplican Indices de Actualización**

DINAMARCA

- ↓ **Origen 1903**
- ↓ **Sistemas Informatizados 1981 - Ley de Valoraciones Tributarias**

- ↓ **Participación y Coordinación de Valores**
- ↓ **Admón. Tributaria (Central Customs and Tax Adm.)**
- ↓ **Comité de Valoraciones: Pte. (Gobierno), Vocales (Aytos.)**
- ↓ **Consejo de Valoración: Presidentes de Comités de Condado**
- ↓ **Dirección de Valoraciones y Consejo de Valoración**
- ↓ **Ayuntamientos: en Comités y notifican valores y tributos**

- ↓ **Valor de venta - 2 sistemas:**
 - **Valor del Suelo de todas las parcelas**
 - **Valor Global en propiedades residenciales**
- ↓ **VU de suelo por calles y tramos-parcelas de fondo represent.**
- ↓ **Valores directos de Venta ó valores en Renta**

DINAMARCA

↓ **El Sistema de valoración conectado a:**

- **Registro de Precios**
- **BD Catastral**

↓ **Registro de precios: Precios Declarados en Transmisiones**

- **Tipo Transmisiones 0,6 - 1,2**
- **Valor calculado: mínimo para declaración**
- **Valor declarado: hipoteca máxima regulada**

↓ **1924, 1927, 1933, 1936, después cada 5 años**

↓ **Hasta 1998 cada 4 años, con Indices de actualización**

↓ **Desde 1998 todos los años**

TIPOS IMPOSITIVOS EN EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES

Alemania	2
Bélgica	12,5
Dinamarca	0,6 - 1,2
España	6 -7
Francia	7
Grecia	9 - 11
Holanda	6
Inglaterra	1
Irlanda	0 - 6
Italia	8
Portugal	10
Suecia	1,4

FINLANDIA

- ↓ **Comienzo en los años 70**
- ↓ **Ley de Tributación de la Propiedad 654/1992**

- ↓ **Ministerio de Finanzas**
- ↓ **Consejo Nacional de Tributos:**
 - **Oficinas Tributarias Regionales**
 - **Oficinas Tributarias Locales**
- ↓ **VTT Organismo de Investigación Tecnológ. (nivel nacional)**
- ↓ **National Land Survey: mantiene Registro de Precios**
- ↓ **Ayuntamientos (colaboran en la valoración)**

- ↓ **Valores de venta:**
- ↓ **Suelo por comparación con mercado + Construc. por coste**

FINLANDIA

- ↓ **Consejo Nacional de Tributos + VTT diseñan técnicas de valoración**
- ↓ **VTT las aplica utilizando el Registro de Precios - extrae valores actuales por métodos matemáticos**
- ↓ **Para la valoración se utiliza:**
 - **Sistema de Información Catastral - Admón. Tributaria**
 - **Conexión BD National Land Survey y Registro de Precios**
- ↓ **Cada 5 años, con Indices de Actualización**

FRANCIA

- ↓ **Ley 1807 Creación** **1850 Catastro completo**
- ↓ **Ley 1930 Renovación** **1930 Renovación**
- ↓ **Ley 1955 n° catastral - Registro** **1970 MAJIC 1**
- ↓ **Ley 1974 Renovación**

↓ **Dirección General de Impuestos (M° de Asuntos Económicos)**

- **Oficinas Regionales y Oficinas Departamentales**

↓ **Intervienen: Comisiones Comunales e Inspectores de Tributos**

↓ **Renta Anual, 4 Sistemas:**

1. Residencial y Oficinas: Clasificación en 8 Categorías:

- **Categ. Arquitectónica**
- **Calidad de Construcción**
- **Instalaciones**
- **Impresión de Conjunto.**

Modelos de cada categoría - Comparación - Ajuste con coeficientes

FRANCIA

2. Edif. no Industriales (Hoteles):

- **Valor de venta * Tipo = Renta**

3. Industrias y Empresas:

- **Valor Contable * Tipo = Renta**

4. Algunos locales (Industrial y Comercial):

- **Renta Real (razonable)**

↓ **BD MAJIC 2 con superf. y caract. constructivas para la clasificación**

↓ **Superficies Ponderadas**

↓ **6 Años. Cada 3 Actualización Regional**

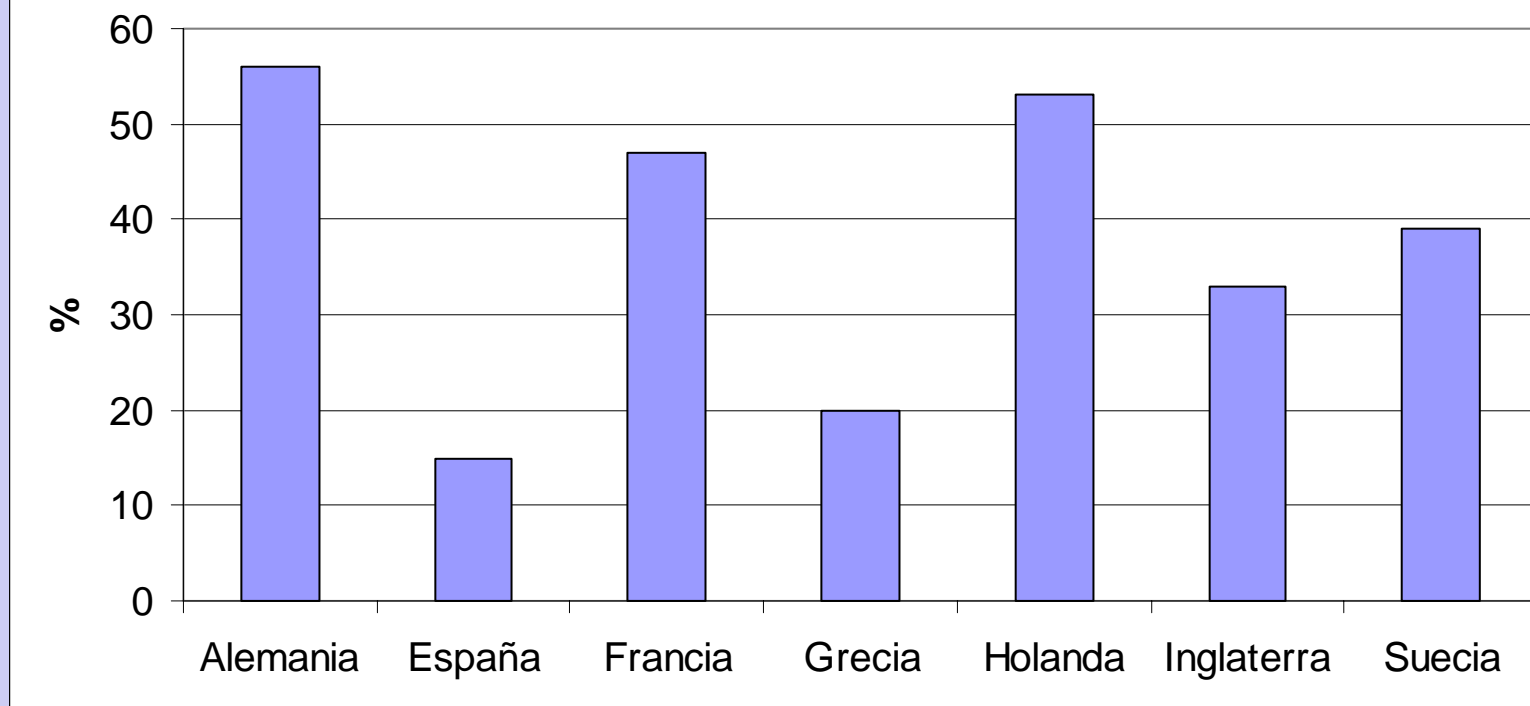
↓ **Indice Anual de Actualización según evolución de Rentas**

↓ **Se han venido superando los 6 años**

RÉGIMEN DE TENENCIA EN ALQUILER



% de Viviendas en Alquiler



HOLANDA

- ↓ **1832 Creación - M° Finanzas - Fiscal**
- ↓ **Pronto relación estrecha con Registro**
- ↓ **1974 Catastro/Registro bajo la misma Dirección en M° Viv.**
- ↓ **1994 Ley de Valoración Inmobiliaria - Organismo Autónomo**

- ↓ **Valoración desplazada a los Ayuntamientos**
- ↓ **Frecuente contratación Empresas Privadas (Diseño y Ejec.)**
- ↓ **Supervisión del Consejo de Valoraciones**
- ↓ **Intervienen Consejos Hidrológicos (Canales)**
- ↓ **Financiación (45% Ayunt., 40% Central, 15% Consej. Hid.)**

HOLANDA

- ↓ **Edificios residenciales - Valor de Venta**
 - ↓ **Otros - Valor en renta o coste de construcción**
 - ↓ **Ayuntamientos mantienen BD valores y tributos**
 - ↓ **Conexión a BD catastral para valoración**
-
- ↓ **Ciclo: Cada 4 años (anterior 1995, ultima 1999)**
 - ↓ **No se aplican Indices de Actualización**

INGLATERRA

↓ **Comercio - Industria**

Local Government Finance Act 1988

↓ **Residencial**

Local Government Finance Act 1992

↓ **VOA**

- **Presidente - Consejo de Rentas**
- **Convenio Ministerio del Tesoro**
- **Autofinanciación (Medio Ambiente, Transp. y Regiones)**
- **80 Oficinas, 4000 empleados**

↓ **Valor en venta de propiedades residenciales**

- **Propiedades Representativas. Valor Conocido**
- **Clasifica residencias en 8 grupos**
- **BD propia (situac., tamaño y ventas) + Registro y Land Survey**
- **Definiciones de Residencia. Mejoras**

INGLATERRA

↓ Renta de propiedades Comerciales e industriales

- **Propiedades Representativas. Renta Conocida**
- **Escalas de valoración para valoración masiva**
- **Propiedades especiales: Negociación**
- **Bienes de utilidad pública: Fórmula convenida**
- **BD planos detallados + superficies + rentas**

↓ **Residencial. Sin ciclo y sin Indice Anual, última 1991**

↓ **Comercio - Industria. 5 años sin Indice Anual, última 1998-2000
(ant. 1993-1995)**

IRLANDA

- ↓ **Full Local Authority Rates. Tributo antiguo**
- ↓ **En su forma actual muy reciente: Valuation Act 2001**

- ↓ **VO. Organismo dependiente M° de Finanzas**
 - **Ministro - Comisario de Valorac. - Control de la Oficina**
 - **8 equipos que dan servicio a todo el territorio**
 - **Relación con Registro, Ordnance Survey y Ayuntamientos**

- ↓ **Renta anual de cada propiedad industrial y comercial**
- ↓ **BD propia y amplia (situac., tamaño y rentas, y mapas)**
- ↓ **Autoridad Local solicita y se valoran todas las del territorio**
- ↓ **Contribuyentes deben aportar información para valoración**
- ↓ **Se calcula Renta Actual y se retrotrae a 1988 (Base)**

- ↓ **5 años para valorar todo (actualmente 12.000 propiedades/año)**
- ↓ **Después un nuevo ciclo de 5 a 10 años tras la última valoración**

ITALIA

- ↓ 1886 **Primer Catastro Unificado**
- 1939 **Catastro Urbano**
- 1996 - 1999 **Nuevos criterios para Valoración Masiva**
- 2001 **Agencia del territorio**

- ↓ **Agencia del Territorio. Organismo Autónomo (Mº Finanzas)**
- ↓ **21 Oficinas Departamentales y múltiples Oficinas Provinciales**
- ↓ **Proceso de Descentralización a Ayuntamientos:**
 - **Mantenimiento del Catastro y Valoración**

- ↓ **Renta Catastral. Sistema de tarifas por Categorías y Clases**
 - A - Residencial y oficinas (11 apartados) Cabida Catastral**
 - B - Instituciones (8 apartados) m3**
 - C - Comercios (7 apartados) m2 útiles**
 - D y E - Industrias y otros (métodos: capitalización, coste, etc.)**

ITALIA

- ↓ **En cada uno Clases según calidad**
- ↓ **Zonificación del territorio y en cada zona un conjunto de clases - coordinación**
- ↓ **Concepto de Unidad Urbana**
- ↓ **1993 OMI. Futuro sistema dinámico: BD catastral - BD OMI**

- ↓ **10 años. En el pasado no se ha cumplido**
- ↓ **Actualización de las Rentas con un Índice Nacional**

SUECIA

↓ **Sistema actual 1970**

↓ **Ley de Valoración de la Propiedad Inmobiliaria**

↓ **Ministerio de Finanzas**

↓ **Consejo Nacional de Tributos:**

- **Oficinas Tributarias Regionales**
- **Oficinas Tributarias Locales**

↓ **National Land Survey: mantiene Registro de Precios**

- **Barómetro de la Propiedad Inmobiliaria**

↓ **Valores de Venta (75% Mercado)**

↓ **Consejo Nacional de Tributos - Sist. Tributario Inmobiliario**

↓ **National Land Survey - Registro de Precios - Mapas y Tablas por usos y zonas**

↓ **BD Consejo Nacional conectada a BD National Land Survey**

↓ **Consejo Nacional - directrices de aplicación de las tablas**

↓ **Oficinas Regionales - determinan valores**

SUECIA

- ↓ **Propiedades sin mercado: Valor en Renta**
- ↓ **Registro de precios: Precios Declarados en Transmisiones**
 - **Tipo Transmisiones 1,4%**
 - **Valor calculado: mínimo para declaración**
 - **Valor declarado: hipoteca máxima regulada**

↓ **6 años. Indices Anuales según evolución Mercado Inmobiliario**

ORGANIZACIÓN

↓ **Catastro**

↓ **Organismos Autónomos**

↓ **Oficinas de Valoración**

↓ **Autoridades Tributarias + Catastro**

↓ **Autoridades Tributarias + Catastro + Org. Investigación**

↓ **Comités Mixtos**

↓ **Ayuntamientos + Empresas Privadas**

TIPOS DE VALOR

↓ Valor de Venta

- **Valor Global**
- **Valor de Venta del Suelo**
- **Valor de Venta del Suelo + Coste de Construcción**

↓ Renta

PROCEDIMIENTOS

- **Construcción de tablas y planos de Categorías y Clases**
- **Explotación de Registros de Precios**
- **Clasificación en Grupos por Rango de Valor**
- **Valores de los Estados Contables**
- **Valores Convenidos**
- **Renta Directa**
- **Diferencias en Unidades de Valoración**
- **Diferencias en Unidades de Superficie**

CICLO

PAIS	AÑOS	ÍNDICES
Alemania	6	Sí
Bélgica	10	Sí
Dinamarca	1	---
España	10	No
Finlandia	5	Sí
Francia	6	Sí
Holanda	4	No
Inglaterra	5	No
Irlanda	5	No
Italia	10	Sí
Suecia	6	Sí