

La valoració pel cadastre de les construccions en sòl rústic

La idea potser era bona, però la seva aplicació està comportant forces controvèrsies.

El procediment de valoració de les construccions en sòl rústic va modificar-se a resultes de l'entrada en vigor del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (Reial Decret Legislatiu 1/2004). Concretament en la Disposició Transitòria Primera s'equipara el sistema de valoració de les construccions, als efectes del valor cadastral, ja estiguessin en sòl urbà o en sòl rústic. Aquesta equiparació de criteris entraria en funcionament a tots aquells procediments de valoració col·lectiva que s'iniciessin a partir de l'1 de gener de 2006.



Això va significar que a partir de llavors les construccions rurals —masies, masoveries, barraques, granges, magatzems, coberts, hivernacles, cellers, sitges, dipòsits, etcètera— passaven a ser equiparades, a efectes de calcular el seu valor cadastral, com si fossin una construcció urbana. Urbà en el sentit cadastral, que inclou el sòl que estigui classificat urbanísticament com a sòl urbà, o urbanitzable, o que compti amb serveis urbanístics —aigua potable, electricitat, clavegueram o similars— o estigui situat en nuclis urbans de petita consideració.

Fins que no es va redactar aquesta norma, majoritàriament aquestes construccions només tenien un valor cadastral pel sòl que ocupaven, i era considerat com a erm o improductiu. Per tant, el seu valor era força reduït. Però no tenia la consideració d'un valor o ús com a solar o terreny amb aprofitament "urbà" —considerant que on hi ha una construcció normalment hi ha abastament d'aigua, electricitat i altres serveis, ni que siguin de forma precària. A partir de llavors passen a tenir dos components la seva valoració: l'estrictament del sòl —com a ocupació d'una superfície de terreny— i el valor de la construcció.

Això ha comportat que en els darrers anys s'hagin accelerat les revisions cadastrals de municipis on l'existència de construccions agràries és considerable.

I aquest interès no està tant en donar compliment a aquesta normativa, sinó en el fet d'incrementar notablement els immobles que tributaran per l'Impost sobre Bens Immobles —que és la cara i conseqüència visible del valor cadastral— i, conseqüentment, el cobrament d'un import major de diners.

Situació que també ha coincidit, més o menys en el temps, amb el procés de regularització del Cadastre, i, especialment, de les construccions agràries escampades arreu dels municipis. Moltes d'elles aprofitant els anys en els que s'havia alliberat força la construcció en zones rurals, tant per l'establiment de noves activitats rurals, com semi rurals. Pot semblar una exageració, però mentre es calcula que hi ha uns 27 milions d'immobles urbans a tot l'Estat, n'hi ha uns 54 milions de rurals. El doble ! I molts d'aquests, fins ara, havien estat els "oblidats" pel Cadastre, i, especialment, per l'Impost sobre Béns Immobles. O si més no, la valoració cadastral es feia de forma molt somera i sense massa interès.

No ha estat fins al cúmul de diverses situacions —esclat de la bombolla immobiliària, reducció dels ingressos tributaris dels municipis, etcètera— que s'ha reconduït la valoració cadastral cap al món rural. I s'ha vist com

una forma, alternativa, d'incrementar aquells recursos econòmics que han minvat considerablement. I va ser aquí on molts municipis s'hi van apuntar, tant via les revisions cadastrals generals dels immobles rústics de tot el seu territori, com via la regularització puntual d'algunes de les construccions agràries existents. Per tant, en vistes a que aquest procediment s'està duent a terme, i les conseqüències que un nou —o increment notable— valor cadastral implica, hem cregut adient donar certs avisos i recomanacions davant l'endegament d'un expedient d'aquestes característiques.

Entre aquestes, destaquem:

- Comprovar les mesures i dimensions que indica la fitxa cadastral. Especialment que s'ajustin a la realitat. Normalment les mesures han estat preses via fotografies aèries, les quals ni tenen la precisió que haurien de tenir, ni poden discriminar la tipologia de les construccions. És habitual confondre superfície de patis interiors com si fossin magatzems. O també no tenir present que els magatzems són una cosa i els coberts una altre. Aquests segons són aquells que no compten amb alguna part de tancaments —parets—, cosa que, a vist d'ocell, no es pot discriminar. Que tinguin una categoria o altre en depèn un major valor o no.
- Analitzar que els usos i aprofitaments que es mencionen per a cadascuna de les estances o edificacions sigui la correcta. No és el mateix, ni té el mateix valor, una zona destinada a habitatge, que una de magatzem o simple cobert. I en els cas que una mateixa edificació tingui varis usos, cal que se li assigni el predominant, no el més valuós.
- Veure si en la valoració de les construccions es té en compte la seva antiguitat, l'estat de conservació, la possible protecció urbanística —com ara estar dins el Catàleg de masies municipal— o catalogació històrica-artística —béns protegits. Tots aquests aspectes fan que, legalment, s'hagin d'aplicar uns coeficients correctors que disminueixen el valor.
- Tenir present els serveis que tingui, o no, la construcció, i si aquesta presència o carència hi consta. Per defecte es pot considerar que totes tenen aigua potable, electricitat i accés rodat. I no sempre és el cas.



Cal recordar que el valor cadastral no només serveix per al càlcul de la quota tributària de l'Impost sobre Béns Immobles —que grava la propietat de béns immobles— sinó que també serveix de base per a altres tributs, com ara una renda “imaginària” dels immobles no llogats i que no són residència habitual del propietari —als efectes de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques—, o la base de càlcul de l'Impost de Transmissions Patrimonials o el de Successions, entre d'altres. Per tant, que aquest valor sigui just i adient per la construcció que ens ocupa, és fonamental.

També volem dir, per acabar, que aquesta valoració o regularització cadastral no significa que la construcció estigui legalitzada a efectes urbanístics o ambientals. No té res a veure. Si aquella fou edificada sense seguir el procediment legalment establert, la regularització cadastral no comporta l'atorgament d'una “licència municipal”. Això sí, no deixarà de ser un document oficial i administratiu que descriu una construcció, el seu aprofitament i bona part de les seves característiques. Si això després servirà per a legalitzar-ho, s'haurà d'analitzar cas per cas.

Esperem, doncs, que aquests petits avisos serveixin per no perdre la calma davant una notificació del Cadastre. Amb calma i serenor cal analitzar-ho tot i veure si realment el procés i càlcul s'ha fet bé.

Des de l'INSTITUT AGRÍCOLA entenem que és bo que tot estigui ben endreçat i amb els papers en regla. Però el que no pot fer-se és de qualsevol manera i pensant que no ens en donarem compte. Si cal, demaneu consell als professionals del sector. El que quedi fixat en la fitxa cadastral tindrà vigència per molts anys i amb un impacte econòmic important.