

Hacienda comienza la inspección catastral de las viviendas en Madrid

Hasta 2.137.063 inmuebles de Madrid serán revisados desde el 1 de abril y durante un año en el proceso de regularización del catastro, en el que técnicos del Ministerio de Hacienda inspeccionarán de oficio en busca de nuevas construcciones, reformas y rehabilitaciones no declaradas para luchar contra el fraude.

En esta regularización, técnicos de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria del Patrimonio (Segipsa) revisarán el aspecto exterior de edificios y casas unifamiliares para **encontrar e incorporar al catastro reformas, ampliaciones o cambios de uso no comunicadas**, fueran realizadas con la preceptiva licencia o no.

El principal efecto en los ciudadanos de la regularización (en el caso de las casas afectadas), que entró en vigor en el conjunto de España en 2013, es que **tiene incidencia en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** al alterarse el valor catastral de los inmuebles. El proceso no se sanciona, pero sí obliga al pago de una tasa de 60 euros. Además de actualizarse el IBI que deberán abonar en adelante, los titulares de las viviendas regularizadas deberán **pagar los atrasos** que correspondan desde que se realizó la obra o modificación no declarada.

El pleno municipal del Ayuntamiento de Madrid del pasado 30 de septiembre aprobó acometer esta regularización, que se desarrollará a través de un convenio con el Ministerio de Hacienda. El proceso se ha iniciado el 1 de abril después de la publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de la resolución de la Dirección General del Catastro, que depende del Ministerio de Hacienda.

¿Qué es la regularización catastral?

La regularización tiene por objeto actualizar el estado de los inmuebles viviendas en aquellos casos en los que se realizaron modificaciones y por desconocimiento u otros motivos no se declararon al catastro. La regularización no tiene nada con la revisión de valores catastrales -la última, de 2011-, que consiste en actualizar los valores de los inmuebles de acuerdo al mercado en una Ponencia de valores.

¿Cómo serán las inspecciones?

Las inspecciones de oficio analizarán todos los edificios de la ciudad. Los inspectores no suelen entrar en los domicilios. Por ejemplo, pueden realizar comparaciones con fotografías desde el exterior o aéreas. En general, consistirán en recorridos de campo y mediciones de las construcciones, además de fotos aéreas.

¿A qué reformas afecta la regularización?

En principio las reformas afectadas son exteriores o que afecten a la estructura del inmueble. Por ejemplo, cerrar un patio interior, un balcón o un porche;

cerrar una terraza, hacer una piscina, un garaje en una finca, etc. Son todas las actuaciones que suponen un uso diferente del suelo o más metros útiles y que se pueden divisar desde el exterior.

¿Cómo se comunica a los ciudadanos la revisión?

Para los inmuebles donde se haya detectado una falta de concordancia entre la realidad física y los datos del catastro, la Gerencia Regional del Catastro tramitará los expedientes de regularización. Los titulares de los mismos recibirán una notificación postal con la propuesta de alteración y la tasa a pagar, de 60 euros por inmueble. En cualquier caso, dispondrán de un plazo de 15 días para presentar alegaciones a la Gerencia. Cuando la propuesta sea firme, podrán además interponer recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.

¿Qué ocurre si no se presentan alegaciones?

Los ciudadanos deben tener en cuenta que si no alegan, la propuesta de revisión será firme y, aunque siempre podrán presentar recurso posterior, desde entonces se actualizarán los valores catastrales y tendrán que pagar el IBI actualizado.

¿Qué efectos económicos tiene para el ciudadano?

Además del pago del IBI atrasado y el incremento del impuesto en futuros pagos, hay que tener en cuenta los efectos derivados del incremento del valor catastral que tiene efectos en el IRPF y el Impuesto de plusvalía.

¿Qué deberían tener en cuenta los propietarios?

Los especialistas recalcan que las personas que hayan acometido realmente una reforma y no la tengan declarada "tendrán poco que alegar". No obstante, advierten de que no siempre es correcta la información del catastro, ya que puede contener errores, por lo que es conveniente comprobarlo.

¿Desde cuándo se pueden reclamar los atrasos en el IBI?

Los pagos atrasados se reclamarán desde la fecha de las obras, pero los ciudadanos deberán pagar la cuantía correspondiente a los últimos cuatro años, que son los que no prescriben.

¿Cuánto subirá el IBI a los afectados?

Depende de la superficie de la alteración del inmueble. No obstante, los especialistas consultados apuntan que el incremento no debería ser muy elevado en casos de superficies reducidas como, por ejemplo, cerrar un balcón.