

LA REVISIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES EN FRANCIA

JOSÉ ANTONIO NÚÑEZ BUTRAGUEÑO

JEFE DEL SERVICIO DE DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIONES
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS Y ESTADÍSTICA

Introducción

EL Catastro francés depende de la Dirección General de Impuestos del Ministerio de Economía, Finanzas y Presupuestos. Su funcionamiento está descentralizado en Direcciones Regionales, que a su vez integran a los Servicios de Departamento, constituyendo éstos la unidad básica para el trabajo cotidiano del Catastro¹.

Los valores catastrales² en Francia se fijan en función del alquiler o de la renta neta que el propietario podría obtener de un inmueble alquilado en condiciones normales.

Estos valores se remontan a 1961 para las propiedades no construidas y a 1970 para las propiedades construidas³.

La evolución de los precios de los bienes inmuebles desde estas fechas dio lugar a la Ley de 18 de julio de 1974, que permitía la renovación del Catastro cada vez que se considerara necesario.

El Catastro francés tiene una triple misión en su funcionamiento¹.

- Misión fiscal. Es la misión fundamental. Su importancia puede comprenderse ya que el valor catastral es la base de, entre otros, los siguientes impuestos:

- Impuesto inmobiliario.
- Impuesto de habitación.
- Impuesto profesional.
- Impuesto de recogida de basuras.
- Impuestos por beneficios agrícolas.

- Misión jurídica e inmobiliaria. Cada bien inmueble cuenta con número de identidad propio e irrepetible. La identificación de los bienes en el Registro de la Propiedad se realiza mediante este número catastral.

(1) *El Catastro en Europa* (1990). Madrid. CGCCT.

(2) *Valeur locative* (antigua terminología) o *évaluation cadastrale* (nueva terminología).

(3) En el Catastro francés, el concepto de propiedades no construidas engloba a los bienes inmuebles rústicos y a los solares urbanos no edificados.

- Misión cartográfica. El Catastro francés colabora, verifica y/o centraliza todos los trabajos cartográficos que llevan a cabo las instituciones de la Administración central o Local.

La revisión de los valores catastrales

La revisión de valores catastrales, que actualmente se lleva adelante en Francia, toma como base la Ley de 30 de julio de 1990.

En ella se establece un proceso con tres actuaciones bien diferenciadas.

- Clasificar los bienes inmuebles, en categorías o clases claramente definidas y homogéneas.
- Determinar tarifas unitarias de cada tipo de bien inmueble por unidad de superficie.
- Determinar el valor catastral de cada propiedad.

Veamos con mayor detenimiento cada una de estas actuaciones:

El funcionamiento del Catastro francés consiste en la descentralización en Direcciones Regionales que integran a su vez los servicios de Departamento.



CUADRO 1

GRUPOS PARA PROPIEDADES CONSTRUIDAS	GRUPOS PARA PROPIEDADES NO CONSTRUIDAS
1. LOCALES VIVIENDA	1. TIERRAS PARA CULTIVO Y GANADERIA
2. LOCALES PARA VIVIENDA EN ALQUILER REDUCIDO	2. LAGOS, ESTANQUES Y OTRAS SUPERFICIES DE AGUA
3. LOCALES PARA EJERCER UNA ACTIVIDAD PROFESIONAL (comercio, artesanía, liberal, oficinas, etc.)	3. VIÑAS
4. LOCALES INDUSTRIALES (fábricas y talleres, donde la fuerza motriz sea preponderante.)	4. HUERTOS FRUTALES
	5. SUPERFICIES FORESTALES
	6. SUELOS Y TERRENOS SUJETOS AL IMPUESTO INMOBILIARIO SOBRE CONSTRUCCIONES (naves, almacenes, etc.)
	7. OTRAS SUPERFICIES NO CONSTRUIDAS

Clasificación de bienes inmuebles

Se ha optado por una clasificación a tres niveles:

Primer nivel: grupos

Formados según su destino fundamental. Así se han formado cuatro grupos para las propiedades construidas y siete grupos para las propiedades no construidas (véase el Cuadro 1). El grupo *Locales para vivienda en alquiler reducido* se refiere a las viviendas que caen bajo el ámbito de los organismos para vivienda de alquiler moderado (*Habitation à loyer modéré*). Este grupo se separa de los demás por las especiales características de las viviendas que en él se integran, dentro del mercado inmobiliario.

Asimismo, los *Locales industriales* merecen grupo aparte, ya que la evaluación de su valor catastral se realiza mediante método contable y, por tanto, diferente al resto de los grupos. Este método contable consiste en la actualización mediante coeficientes del precio de coste.

Segundo nivel: subgrupos

Constituidos en función de sus características especiales constructivas o de otro tipo.

Así, por ejemplo, el grupo 1 de propiedades construidas se subdivide en apartamentos, casas individuales, dependencias de ocio, dependencias ordinarias (garajes, trasteros, etc.).

Los locales de vivienda en alquiler reducido se subdividen en subgrupos similares a los anteriores.

Los locales para ejercer una actividad profesional se subdividen en locales comerciales, talleres, oficinas, hoteles y similares, almacenes y garajes, locales de espectáculos, distracción y ocio, clínicas y similares, locales para la enseñanza y similares, pequeños locales industriales y otros locales.

Los locales industriales no tienen subgrupos.

Merece la pena destacar que en las propiedades no

construidas, los subgrupos de los grupos 1 al 4 (véase el Cuadro 1) se fijan por organismos encargados al efecto (véase el tercer apartado principal) a nivel de Departamento según los cultivos y características de los mismos en su ámbito territorial. Así, por ejemplo, dentro del grupo de viñas y en algunos departamentos aparece el subgrupo de viñedos con denominación de origen.

Otro ejemplo puede ser el subgrupo de tierras de labor (cultivos extensivos con laboreo) dentro de las tierras para cultivo y ganadería.

El grupo 5 de propiedades no construidas (superficies forestales) se subdivide en subgrupos mediante decreto del Consejo de Estado; mientras que el grupo 6 (suelos y terrenos sujetos al impuesto inmobiliario sobre construcciones) no tiene subgrupos.

Por último, el grupo 7 (otras superficies no construidas) se subdividen en subgrupos tales como jardines y parques, ferrocarriles y canales navegables, canteras y similares, etc. Sin embargo, incluye también dos subgrupos (terrenos a construir y terrenos en suelo edificable) de sutil diferencia. El primero incluiría terrenos situados en suelos delimitados como urbanos y con plan de urbanismo. El segundo subgrupo incluye terrenos que estando en la misma situación que los anteriores y no teniendo prohibición de construir, no puedan ser clasificados como terrenos a construir por diferentes motivos. La decisión de la afectación a este último subgrupo corresponde al CCID (Comisión Comunal de Impuestos Directos) (véase el tercer apartado principal).

Tercer nivel: clases y categorías

Se reserva el término *categoría* para subdividir los subgrupos de las propiedades construidas.

La subdivisión se realiza fundamentalmente en función de la calidad del inmueble. Así, el subgrupo de casas individuales se subdivide en un abanico de categorías, que va desde gran lujo a mediocre.

El término *clase* se usa para propiedades no construidas y la subdivisión se basa en las características físicas del suelo. Así, el subgrupo de tierras de labor puede subdividirse

en suelos de aluvión, suelos de costra poca profunda, etc.

Puesta a punto de la clasificación de bienes inmuebles

Partiendo de una información como la que dispone el Catastro francés, el proceso de clasificación diferencia entre lo que podríamos llamar *cambios radicales* (por ejemplo, nueva clasificación de los locales para ejercer una actividad profesional) de los cambios fácilmente asumibles desde la situación anterior (por ejemplo, locales para vivienda que no ha cambiado radicalmente su valoración, confortabilidad, etc.). Esta opción que compagina continuidad y cambio permite ahorrar declaraciones a los contribuyentes y trámites a la Administración.

De hecho, en los bienes urbanos, sólo se prevé revisar de forma exhaustiva los locales para ejercer una profesión, mientras que el resto de los grupos sólo lo serán a iniciativa de la Administración Central o de autoridades locales (lo que conllevará la exigencia de presentar declaración a los propietarios).

Determinación de tarifas unitarias

La revisión de valores en Francia no sólo tiene en cuenta la naturaleza de los bienes inmuebles, sino que también toma en consideración el mercado de alquiler en que están ubicados.

Para ello introduce el concepto de *sectores de evaluación*. Estos sectores agrupan a distintos municipios, o áreas de municipios, en los que los precios de alquiler de una de las siguientes agrupaciones son apreciablemente homogéneas.

Las agrupaciones para las que determinan sectores de evaluación en cada Departamento son:

- Locales para vivienda.
- Locales para vivienda en alquiler reducido.
- Locales para ejercer una actividad profesional.

En el caso de propiedades no construidas:

- Superficies para agricultura.
- Superficies forestales.
- Superficies urbanas con terrenos a construir con valor estimado homogéneo.

La determinación de los sectores de evaluación la realiza el CDSE (véase el siguiente apartado principal).

Al finalizar este proceso cada propiedad inmobiliaria estará encuadrada, por una parte, en una clase o categoría, y por otra en un sector de evaluación.

Las tarifas unitarias se fijan para cada una de estas combinaciones teniendo como fecha de referencia el 1 de enero de 1990.

Las unidades son los ff/Ha (propiedades no construidas) o los ff/m² (propiedades construidas).

Su nivel se fija mediante encuesta sobre los valores de arrendamiento de la zona. Si no hay suficientes datos se realizan distintas comparaciones. Si la naturaleza de los inmuebles no permite referirse a su alquiler se usan otros mé-

La evolución de los precios de los bienes inmuebles desde 1961 para las propiedades no construidas y 1970 para las construidas dio lugar a la Ley de 18 de julio de 1974.



todos para determinar su valor catastral (renta neta, valor estimado, etc.).

Cálculo del valor catastral

El cálculo final del valor catastral se realiza multiplicando tres factores:

- a) Superficie del local o parcela. Puede reducirse en algunos casos (graneros, cuevas, etc.) para tener en cuenta su menor uso.
- b) Tarifa unitaria de la categoría o clase, en su sector de evaluación.
- c) Coeficiente de situación. Se utiliza sólo en las propiedades construidas, y varía de 0,85 a 1,15 según la situación de la propiedad dentro del sector de evaluación.

Organismos que intervienen en la determinación de los valores catastrales

En el proceso de fijación de valores catastrales intervienen cuatro tipos de comisiones o comités.

1) Comisión Comunal de Impuestos directos (CCID), compuesta por el alcalde y representantes de los contribuyentes.

2) Comisión Departamental de Evaluaciones Catastrales (CDEC). Se compone de:

- Un representante de la Administración fiscal.
- Diez representantes elegidos por el colegio de alcaldes o asamblea del Departamento.
- Siete personas designadas por el prefecto (son diferentes para las propiedades construidas y no construidas).

3) Comisión Departamental de Impuestos Locales Directos (CDILD). Su composición es:

- Un magistrado del tribunal administrativo.
- Tres representantes de la administración fiscal.
- Seis representantes elegidos por el colegio de alcaldes o asamblea del Departamento.

• Cinco personas designadas por el prefecto (diferentes para las propiedades constituidas y no constituidas).

4) Comité de Delimitación de Sectores de Evolución (CDSE). Composición:

• Diez representantes elegidos por el colegio de alcaldes o asamblea del Departamento.

• Cuatro o cinco personas designadas por el prefecto (diferentes para propiedades construidas y no construidas).

El CDSE tiene una misión clara: la participación del Departamento en sectores de evaluación.

El papel del resto de estas comisiones en el proceso de evaluación catastral es diferente en cada parte del proceso de revisión catastral, pudiendo tener rango decisorio o consultivo.

Así, el CCID participa entre otras misiones en la:

Clasificación de los inmuebles de propiedades construidas.

Determinación del coeficiente de situación.

- Determinación de clases en propiedades no construidas.

Afectación de terrenos al subgrupo *terrenos en suelo edificable*.

El CDEC tiene como fines, entre otros:

Determinación de subgrupos en propiedades no construidas.

Determinación de subgrupo en propiedades no construidas.

Fijación de tarifas sectoriales.

Por último, la CDILD desempeña un papel de juez en los casos de desacuerdo entre la Administración y las decisiones tomadas por el CCID o el CDEC.

Calendario de la revisión

La entrada en vigor de las revisiones catastrales está sujeta a un calendario cuyas etapas y rasgos fundamentales son:

• El proceso de revisión (clasificación, determinación de sectores de evaluación, tarifas, etc.) comenzó a partir de la publicación de la Ley.

• El gobierno francés presentará al parlamento antes del 30 de septiembre de 1992 un informe sobre las consecuencias del proceso de revisión para los contribuyentes y los municipios.

• Este informe será completado con otro relativo a la reforma del impuesto inmobiliario sobre propiedades no construidas (aspecto no abordado en este artículo).

• Para estos informes la fecha de referencia de los valo-

res catastrales será el 1/1/1990.

• La fecha de entrada en vigor de los nuevos valores catastrales será fijada por otra Ley, una vez evaluadas las consecuencias de la revisión. Si fuera necesario, esta Ley escalonaría los efectos de dicha revisión para los contribuyentes.

En el momento de la entrada en vigor se mayorarán los valores catastrales mediante coeficiente, para compensar el tiempo transcurrido entre el 1 de enero de 1990 y la fecha en cuestión.

• Por último, merece citar que también están previstos los mecanismos que amortigüen el efecto de los impuestos del aumento del valor catastral, por disminución al tipo de gravamen en proporción inversa.

Algunos comentarios

La Ley 90-669 de julio crea el dispositivo para adecuar a la realidad económica los valores catastrales franceses. Esta adecuación gira alrededor de cuatro ideas⁴.

• Adaptar la clasificación de bienes inmuebles a la realidad del mercado.

• Simplificar los métodos de determinación de tarifas unitarias.

• Integrar en la operación de revisión catastral a las respuestas de los municipios y de los contribuyentes.

• Prever mecanismos para los que las consecuencias de la revisión catastral no irrumpen bruscamente en la realidad fiscal francesa (estudios e informes previos, comités de arbitrio, posible escalonamiento en la puesta en marcha, disminución inversamente proporcional de tipos de gravamen, etc.).

A lo largo del presente artículo se ha intentado dar una idea de los métodos que contempla la Ley para articular estas cuatro ideas. Algunos de ellos, como la clasificación, muestran la vocación de mantener todo lo posible de lo antiguo para evitar hacer frente a tareas que serían ingentes, además de imposible realizar en plazos de tiempo razonables. Esta filosofía de combinar continuismo e innovación parece ser adecuada cuando se trata de abordar cambios de bases de datos, que en el caso de Francia, incorporan aproximadamente 37 millones de propiedades construidas y 90 millones de parcelas.

La obligatoriedad de declaración por parte de los contribuyentes propietarios de algunos tipos de locales (por ejemplo: locales para ejercer una profesión) ha sido la solución que se ha buscado en los casos en que la nueva clasificación ha roto bruscamente con la antigua situación.

Por último, sólo citar, que la Ley de 30 de julio de 1990 establece también la reforma del impuesto inmobiliario e instituye un nuevo impuesto departamental sobre la renta, aspectos que no han sido tratados en estas páginas.

(4) *Droit Fiscal* (1990), números 32-38.