



**Expedient: M2412020000035 X2020008993**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

## **DICTAMEN AL PLE DE L'AJUNTAMENT**

### **IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT**

**Expedient número:** M2412020000035 Instant a la Direcció del Cadastre del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques a una revisió cadastral local.

**Tràmit relacionat:** Proposta de resolució presentada pel grup municipal de Junts x Sant Vicenç, instant a la Direcció del Cadastre del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques a una revisió cadastral local.

Després d'aquests darrers anys de crisi generalitzada que de forma dramàtica ha afectat les propietats i immobles de la ciutadania, amb milers d'execucions hipotecàries i pèrdua sostinguda del valor patrimonial dels habitatges, des del grup municipal de Junts x Sant Vicenç creiem que és moment de prendre consciència que cal replantejar i recalculer el valor cadastral de les propietats immobiliàries, per adequar-les a la nova realitat social i econòmica de la societat.

El Ministeri d'Hisenda va dur a terme l'última revisió dels valors cadastrals de Sant Vicenç dels Horts l'any 2005, just abans de l'esclat de la bombolla immobiliari i l'inici de la crisi econòmica i financera. Avui dia, és un fet que el preu dels immobles ha variat i, per tant, la ponència de valors elaborada en aquella data no s'ajusta a la realitat actual. El propi article 23 del RDL 1/2004, Llei del Cadastre immobiliari, fixa entre els diversos criteris i límits del valor cadastral les circumstàncies i valors de mercat, fent-se constar específicament que *"el valor cadastral dels immobles no podrà superar el valor de mercat"*.

Cal tenir una fotografia real sobre els valors dels immobles per poder aplicar una major *justícia impositiva* i es per això, que s'hauria de procedir a revisar els paràmetres i quanties dels valors sobre els que es cobra a la ciutadania l'IBI i l'IVTNU (plus vàlua), tot adaptant-se a la pèrdua de valor dels habitatges i propietats, i que s'instés a la Direcció General del Cadastre perquè procedeixi a l'adaptació i correcció dels valors pertinents, en funció de la realitat econòmica i social actual

El valor cadastral dels béns immobles urbans i rústics es determinen mitjançant el procediment de valoració col·lectiva o de forma individualitzada, tal com es recull en Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Real Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març. Mitjançant els procediments de valoració col·lectiva de caràcter general (PVCCG) es determina un nou valor cadastral per a la totalitat dels bens immobles del municipi.

Els PVCCG s'inicien prèvia manifestació de l'interès de l'ajuntament corresponent, al detectar-se diferències substancials entre els valors del mercat actual i els que van servir de determinació dels valors cadastrals vigents. Aquestes modificacions poden estar determinades per modificacions del planejament urbanístic, per haver



**Expedient: M2412020000035 X2020008993**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

passat el termini legal establert a l'efecte o per altres circumstàncies que alterin els valors determinats.

A la nostra ciutat el valor cadastral actual es va fixar mitjançant una ponència de valors realitzada l'any 2005 i aplicada en les Ordenances fiscals de l'any 2006. Aquesta revisió va finalitzar l'any 2015.

Els PVCCG de caràcter general requereixen l'aprovació d'una ponència de valors total que recullen els criteris, mòduls de valoració i altres elements que permetin portar a terme el valor cadastral de cada immoble.

Les ponències de valors són aprovades per la Direcció General del Cadastre, previ informe de l'Ajuntament i comunicació als titulars afectats.

En la determinació del valor cadastral es tenen en compte, entre d'altres, criteris com les circumstàncies i valors del mercat, no podent superar el valor cadastral al de mercat. D'altra banda, la informació cadastral ha d'estar als serveis dels principis de generalitat, justícia tributària i d'assignació equitativa dels recursos públics

De fet la base liquidable ha tingut un augment molt considerable en aquests anys d'aplicació efectiva i el marc legal d'aplicació cadastral deixa un marge molt estret a l'autonomia local mentre no es revisi la llei reguladora dels ens locals.

Cal tenir en compte que la darrera revisió cadastral va ser efectiva en ple augment exponencial de preus dels immobles, i que en l'actualitat els valors d'aquests immobles han pogut experimentar diferències clares respecte a la matriu cadastral. També cal contemplar que el càlcul de la quota a pagar de l'IBI s'estableix en funció del valor cadastral del bé, fixat pel Ministeri d'Hisenda a partir de les dades del cadastre immobiliari, en funció del valor del sòl i el de la construcció. Aquest valor cadastral no és el valor pel qual s'ha escripturat ni el que ha pagat realment el comprador.

Per aquest motiu, en aquests últims anys, el govern local ha recollit en les ordenances fiscals municipals aplicacions de coeficients de reducció del tipus impositiu que han orientades a suavitzar l'impacte de la pujada de l'actualització del valor cadastral que es va fer al 2005.

Les darreres ordenances fiscals municipal de l'any 2019 es van aprovar amb un augment impositiu del 1'6% de l'IBI, el valor cadastral també té afectació en les dades fiscals que es realitzen mitjançant la declaració de la renda de les persones físiques i des del 2019 es també la base del càlcul del tribut metropolità.

L'actual situació sanejada de les finances públiques al nostre municipi i la previsió favorable de les aportacions dels ens supramunicipals al nostre municipi, permetria a aquesta ajuntament afrontar una nova revisió que previsiblement



**Expedient: M2412020000035 X2020008993**  
**ACCIÓ DE GOVERN**

suposaria una rebaixa dels impostos que paguem tots els vicentins i vicentines i un estalvi directe per a tota la ciutadania.

Es proposa al Ple amb el dictamen favorable de la Comissió Informativa General l'adopció del següent:

### **ACORDS**

**PRIMER.-** MANIFESTAR l'interès de l'Ajuntament de Sant Vicenç dels Horts a determinar un nou valor cadastral per a la totalitat dels bens immobles del municipi que permeti una redistribució més justa del impostos dels vicentins i vicentines.

**SEGON.-** SOL·LICITAR a la Direcció del Cadastre del Ministeri d'Hisenda que promogui la realització d'un procediment de nova valoració cadastral col·lectiva de caràcter general durant l'any 2021.

**TERCER.-** ESTABLIR, en el marc de la Comissió informativa d'Economia i Hisenda, un procediment d'informació i anàlisi del desenvolupament de la nova ponència de valors.

Sant Vicenç dels Horts, 22 de desembre de 2020

PROPOSTA ACCORDS