



Fiscalidad

La valoración catastral de las fincas agrarias se hace según datos de 1982

▶ Asaja Sevilla pide que cuando se actualice el sistema se siga primando como valor único de referencia la rentabilidad de las explotaciones

INMA LOPERA
SEVILLA

Las regularizaciones catastrales y su impacto en el sector agrario fue uno de los temas de análisis abordados en la sexta edición de la «Jornada sobre Fiscalidad Agraria» organizada por Asaja Sevilla en la capital hispalense.

Dicho encuentro tuvo lugar en la sede de la Fundación Caja Rural del Sur, en la que se dieron cita alrede-

dor de 200 agricultores y ganaderos.

El valor que el Catastro tiene asignado a cada finca rústica está directamente relacionado con el cálculo del pago anual de impuestos que tiene que realizar cada propietario, como por ejemplo, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o el Impuesto sobre el Patrimonio. Pero, ¿cómo se realiza esta valoración catastral?

El presidente de la Asociación de Ingenieros Agrónomos al Servicio de la Hacienda Pública, Juan Moreno Moreno, ha explicado que el actual sistema

de valoración catastral rústica basado en los tipo evaluatorios «data del año 1982» y aunque tenía prevista su revisión cada cinco años, «diversos condicionantes sociopolíticos y administrativos han motivado que hayan venido prorrogando su vigencia hasta el momento actual, es decir, durante 37 años», calificando el sistema como «obsoleto» y, lo que es peor, «desajustado respecto a la correcta aplicación de la justicia tributaria». Así, ha añadido, «los tipos evaluatorios vigentes se calcularon por última vez en 1982, como diferencia entre productos y gastos con los rendimientos productivos medios del quinquenio anterior (años 1977 a 1981) y los precios de los productos del año 82», con actualizaciones anuales por coeficientes sin modificar el método. «Estos valores de rendimientos medios se extrapolaban por arriba y por debajo, conformando los cuadros de tipos

evaluatorios provinciales publicados en los boletines oficiales de las provincias respectivas, y han sido inamovibles desde entonces», ha subrayado el experto.

No obstante, en este largo periodo, ha habido varios intentos de actualización, aunque todos han resultado fallidos. En este sentido, Moreno ha insistido en «la necesidad», tanto en el ámbito privado como en el público, «de un sistema de valoración de inmuebles rústicos objetivo, transparente y veraz, que sirva a la vez a las administraciones públicas y a los particulares».

Nuevo intento en 2019

Actualmente el Catastro está trabajando en la obtención de un valor de referencia de mercado, en base al cual deberá fijarse el valor fiscal a utilizar en la base imponible de los distintos impuestos. No obstante, Juan Moreno ha abogado por «un pacto fiscal entre las



El cambio del valor catastral en fincas rústicas influye en el pago de impuestos

EFE/FERMIN CABANILLAS

Eliminación del impuesto que lastraba el relevo generacional en el campo

La Jornada sobre Fiscalidad en el sector agrario ha abordado otros asuntos de interés como la nueva reducción de impuestos en Andalucía, en concreto, el impuesto sobre sucesiones y donaciones, el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

En relación al primero, el secretario general de Asaja Sevilla, Eduardo Martín, se ha referido al trabajo llevado a cabo por la patronal agraria desde 2015 para conseguir la modificación en dicho impuesto de cara a favorecer el relevo generacional. Fruto de ese trabajo «se aprobó en agosto de 2016 un Decreto Ley que establecía beneficios fiscales para las explotaciones agrarias». No contentos con este logro «hemos seguido empujando en la línea de conseguir mayores ventajas fiscales para el sector», ha declarado.

Este empuje se ha visto recompensado con la eliminación del impuesto de sucesiones y donaciones en Andalucía por parte del nuevo Gobierno andaluz, que lo ha bonificado al 99% para los grupos de parentesco I y II. El vicepresidente de Hacienda, Industria y Energía de la Junta de Andalucía, Jorge Ramírez, ha sido el encargado de hablar de la bajada de impuestos, insistiendo

en «la necesidad de convergencia con los parámetros nacionales» y con el objetivo de «potenciar un escenario de certidumbre y previsibilidad que atraiga las inversiones».

Así, en relación al IRPF, el vicepresidente ha explicado que se incluye una rebaja progresiva en cinco años del tramo autonómico del impuesto, que pasarán de ocho a cinco. Igualmente, se reduce el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos para familias numerosas.

También ha destacado la sentencia del Tribunal Supremo por la que, para la aplicación de la reducción por empresas en el impuesto sobre sucesiones, el requisito de renta principal del causante se puede cumplir no en el año de fallecimiento (regla general) sino en el anterior, si por las circunstancias particulares de la producción agrícola, las ventas de la cosecha se realizaron después de haber fallecido. Esto flexibiliza la aplicación de esta reducción en el campo aplicable también a hermanos y sobrinos.

Por último, el asesor fiscal de Asaja Sevilla, Daniel Martín, ha explicado al detalle la tributación de la cesión de derechos de pago básico, tanto en tributación indirecta (IVA o Transmisiones Patrimoniales Onerosas), como en la directa (IRPF e impuesto sobre sociedades).

distintas administraciones públicas para minimizar el impacto fiscal directo derivado de la adopción del nuevo sistema de valoración».

Respecto al nuevo sistema de valoración de fincas rústicas, Asaja Sevilla ha pedido que lo que se tenga en cuenta sea «la rentabilidad de la explotación agraria» y no el valor de mercado, para que el pago de los distintos impuestos «se haga en función a los ingresos reales con los que cuentan los agricultores y ganaderos cada año».

La patronal agraria recuerda que la

volatilidad de precios es una característica normal en los mercados agrícolas, por lo que demanda también «sensibilidad» a los ayuntamientos, que pueden jugar con el tipo del IBI para mitigar los efectos de las variaciones catastrales, aplicando siempre el tipo mínimo (0,3% y 0,075% en los seis años siguientes a la revisión).

El mercado

El valor de mercado de fincas rústicas es, por lo general «difícil de determinar». Así se ha calificado en la Jornada

sobre Fiscalidad Agraria de Asaja Sevilla, en la que se ha señalado que el valor que una finca alcanza en el mercado «no responde exclusivamente a su rentabilidad agraria real o potencial, sino que interviene, entre otros muchos factores, un sumando de inversión del que se espera una revalorización a corto o largo plazo».

Este sumando está ligado a «la localización de la finca, su proximidad a núcleos urbanos, a vías o nudos de comunicación y a otros factores más subjetivos».

Mercado

Continúa la caída de precios



El lampante baja a 1.750 €/tn. El aceite virgen se pone a partir de 1.900 €/tn., y la calidad virgen extra cede y cotiza a partir de 2.230 €/tn. Fuente: Oleoestepea.

Trigo y girasol no cotizan



Sin operaciones para el trigo blando ni el trigo duro del grupo 1. El maíz sigue a 180-182 €/tn. Sin operaciones para el girasol convencional ni para el alto oleico. Fuente: Lonja de Sevilla.

Demanda de tamaños



Continúa la demanda de aceitunas manzanilla y gordal de tamaño, aunque las disponibilidades de dichos tamaños no darían para enlazar con la nueva cosecha. Fuente: Asaja.

Baja el lechón ibérico



El lechón ibérico baja y fija su precio en 1,18 €/libra. El lechón blanco se estabiliza, repitiendo precio esta semana, cotizando a 68 €/unidad. El cebo repite a 19,60 €/@, y el cebo campo sube mínimamente y cotiza a 22,71 €/@. Fuente: Araporc.

HIPOTECA Libre

Sin Gastos de Registro

Sin Gastos de Notaría

Sin Gastos de Tasación

Sin Gastos de Gestoría

Sin Gastos de Actos Jurídicos Documentados

crsr.es

Oferta válida hasta el 30/04/2019. Importe máximo del préstamo: 80% del Valor de Tasación o Valor de Mercado (el menor de ellos) para la vivienda o 2ª vivienda. Plazo Máximo de Amortización: 30 años para la vivienda y 25 años para la 2ª vivienda (la edad del titular más el plazo en años no podrá superar los 75 años). El primer año se aplicará un tipo de interés del 2,25%, a partir del mes 12 se aplicará Euribor+1,50% (revisable anualmente) (TAE Variable desde el 210%), condicionado a que el cliente tenga contratados una serie de productos. El tipo de interés variable se puede ver aumentado hasta Euribor+2,25% (revisable anualmente) (TAE Variable desde 2,25% si no tiene contratados los productos indicados a continuación: Nómina o ingresos recurrentes superiores a 1.800€, contratar un seguro de vida, tarjeta de crédito de Caja Rural del Sur y gastos en compras en el año por un importe superior a 1.200€; contratar un seguro de hogar. Esta TAE variable ha sido calculada bajo la hipótesis de no variación de los índices de referencia, por tanto, esta TAE variable variará con las revisiones de tipo de interés (Euribor publicado el 4 de diciembre de 2018); gastos asociados para su cálculo si cumple todas las condiciones: Seguro Multirisgo Hogar (180,23€ anuales), Seguro de vida (2%, 18€ anuales) y la tarjeta de crédito (8€ anuales). Gastos asociados para su cálculo si no cumple las condiciones: Seguro obligatorio de incendios y robos (89,66€ anuales), Comisión de apertura será del 1,5% sobre el importe concedido del préstamo con un importe mínimo de 300€. Los costes de tasación (326,70€), gastos de gestoría (356,95€) (IAJD de Andalucía (2.340€ - este impuesto puede variar por Comunidad Autónoma), así como los gastos de notaría y registro no se imputarán al cliente, haciéndose cargo de ellos Caja Rural del Sur en su totalidad, independientemente del importe de éstos. Compensación por destiempo del 0,50% los 5 primeros años, que pasará a ser 0,25% el resto de los años. Compensación por riesgo de tipo de interés en caso de amortización anticipada, total o parcial: 2,50% del capital amortizado anticipadamente, siempre que se produzca para el Banco una pérdida de capital por riesgo de tipo de interés, conforme a lo dispuesto en la Circular 2/2012, de 27 de junio, del Banco de España. Financiación sujeta a aprobación de la Entidad. En caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de préstamo garantizado con hipoteca, existe el riesgo de pérdida de la vivienda. En caso de impago y en todos los supuestos de vencimiento anticipado, previa notificación en el domicilio que usted indique a efectos de ejecución hipotecaria podrá la Entidad proceder contra usted por acción personal o por acción real contra la finca hipotecada, pues usted responderá frente a la Entidad del pago del préstamo con todos sus bienes presentes y futuros, no sólo con la finca hipotecada. Conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y al artículo 1911 del Código Civil. En tu oficina tienes a tu disposición la información precontractual (FPIPI). En caso de aprobación se facilitará la información personalizada (PIPIPI) y Oferta Vinculante. Si el préstamo hipotecario sobre la vivienda a adquirir se formalizará en el territorio de la Comunidad de Andalucía tendrá derecho a que se le entregue un índice de documentación de entrega preceptiva (DIPER), en el que se relacionen todos los documentos que se le han de suministrar de forma obligatoria hasta su formalización. Las entidades aseguradoras son Seguros Generales Rural, S.A. de Seguros y RCA Seguros y Rural Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros. El valor del Euribor tomado para el cálculo es del -0,147% correspondiente al Euribor publicado el 04 de diciembre de 2018 en el BOE. La cuota mensual variará en función de las variaciones del Euribor. La simulación se ha realizado para una operación de 150.000€ a 30 años. La TAE variable podrá variar en función del importe y del plazo.