

# El valor catastral de las viviendas de la Isla se dispara un 78 por ciento en una década

► El incremento, que en algunos municipios es muy superior, se debe a las **revisiones** llevadas a cabo

► Este crecimiento se ha traducido en determinados casos en subidas del **IBI** aplicadas por los ayuntamientos

Margalida Ramis | PALMA

El valor catastral de los bienes inmuebles de uso residencial de Mallorca superó en 2017 los 35.500 millones de euros, lo que representa un 78,37 % más que diez años antes. Así se desprende de la estadística publicada recientemente por el Institut Balear d'Estadística (Ibestat) a partir de los datos del Catastro. Este incremento del 78 % de la Isla es solo una media ya que, como se aprecia en el gráfico adjunto, las variaciones en los municipios mallorquines son muy dispares y oscilan entre el decrecimiento del 23,71 % de Muro al incremento del 488 % de Mancor.

En cualquier caso, la subida del valor catastral es la tendencia más generalizada, que se debe a las revisiones que se han llevado a cabo en los últimos años a iniciativa de los ayuntamientos, que disponen de un margen de entre cinco y diez años para encargarse a la Dirección General del Catastro, organismo dependiente del Ministerio de Hacienda. El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y para determinarlo se consideran componentes como la localización del inmueble, el coste de ejecu-



El valor catastral de los bienes inmuebles de uso residencial de Palma se ha duplicado en la última década.

ción material de las construcciones, los beneficios de la contrata, la antigüedad edificatoria y las circunstancias y valores del mercado valor del suelo, entre otros. Sin embargo, el presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Balears (Proinba), Luis Martí, detalló que el valor catastral «no influye» en el precio de venta de la vivienda ya que se usan otros parámetros como las tasaciones inmobiliarias.

En cambio, el valor catastral sí que incide directamente en la cantidad que pagará el contribuyente en concepto del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) ya que supone su base imponible. De todos modos, la ley atribuye a los ayuntamientos la capacidad para determinar los tipos impositivos, así como para articular determinados beneficios fiscales, todo lo cual determina finalmente la cuota del impuesto.

De hecho, muchos consistorios de la Isla impulsaron cambios en los años más duros de la crisis para reducir cargas fiscales a los ciudadanos ya que se produjeron revisiones al alza. En Costitx, por ejemplo, a finales de 2015 se aprobó una bajada del coeficiente que se aplica para calcular el IBI para así poder compensar la su-

► **REVISIÓN**  
 Muchos municipios bajan el coeficiente que se aplica para calcular el IBI para reducir así el impuesto

► **VIVIENDA**  
 Los promotores sostienen que para determinar los precios de venta se usan tasaciones inmobiliarias

bida de los valores catastrales de las viviendas tras su revisión. En Sencelles, el alcalde Joan Carles Verd, se vio obligado a tomar una decisión similar en 2017, después de las quejas recibidas por los ciudadanos por una subida considerable del impuesto, motivada también por la revisión catastral.

El valor catastral no sólo afecta al IBI, sino que la parte correspondiente al suelo constituye la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, más conocido como plusvalía municipal. También tiene relación con el Impuesto sobre la Renta, con el del Patrimonio, con el de Transmisiones Patrimoniales y con el de Sucesiones y Donaciones.

## Evolución del valor catastral de los bienes inmuebles de uso residencial

Municipio	2007	2017	%
<b>MALLORCA</b>	19.921.929,66	35.533.867,27	78,37
Alaró	71.443,80	168.701,50	136,13
Alcúdia	1.050.320,80	1.211.808,44	15,38
Algaida	66.559,70	185.040,93	178,01
Andratx	371.564,21	1.252.549,44	237,10
Ariany	11.587,39	40.810,88	252,20
Artà	457.758,97	671.750,59	46,75
Banyalbufar	46.873,09	48.424,88	3,31
Binissalem	94.570,52	231.424,05	144,71
Búger	16.576,82	39.601,89	138,90
Bunyola	124.779,37	249.784,12	100,18
Calvià	1.819.683,73	3.929.432,78	115,94
Campanet	34.167,96	104.770,30	206,63
Campos	221.137,11	516.500,08	133,57
Capdepera	312.110,28	774.914,33	148,28
Consell	39.014,32	95.689,85	145,27
Costitx	15.640,69	35.353,61	126,04
Deià	144.872,80	154.400,41	6,58
Escorca	18.237,97	20.006,05	9,69
Esporles	188.821,41	260.779,81	38,11
Estellencs	23.866,15	27.034,58	13,28
Felanitx	357.985,45	662.038,81	84,93
Fornalutx	11.945,96	52.926,80	343,05
Inca	871.122,97	697.270,56	-19,96
Lloret	19.398,15	28.247,80	45,62
Lloseta	177.813,76	168.831,57	-5,05
Llubi	32.701,13	89.711,09	174,34
Llucmajor	658.411,52	1.511.025,20	129,50
Manacor	737.046,24	1.264.511,51	71,56
Mancor de la Vall	12.414,22	73.107,88	488,90
Maria de la Salut	22.067,06	69.492,89	214,92
Marratxí	526.424,42	1.430.353,70	171,71
Montuïri	36.167,69	116.377,98	221,77
Muro	324.915,65	247.892,30	-23,71
<b>Palma</b>	6.231.999,03	12.831.644,33	105,90
Petra	44.426,16	65.102,55	46,54
Sa Pobla	198.739,14	328.319,15	65,20
Pollença	1.250.462,78	1.135.343,65	-9,21
Porreres	73.267,35	153.334,28	109,28
Puigpunyent	106.261,82	106.980,69	0,68
Ses Salines	155.197,27	310.498,86	100,07
Sant Joan	22.517,93	85.646,97	280,35
Sant Llorenç des Cardassar	228.653,57	308.982,49	35,13
Santa Eugènia	59.180,56	74.742,25	26,30
Santa Margalida	361.792,52	427.024,34	18,03
Santa Maria del Camí	293.980,80	306.611,37	4,30
Santanyí	614.590,79	860.532,92	40,02
Selva	240.216,98	277.438,68	15,50
Sencelles	54.837,05	97.917,06	78,56
Sineu	70.032,21	134.748,70	92,41
Sóller	203.928,69	747.833,14	266,71
Son Servera	570.474,55	516.831,24	-9,40
Vàldemossa	175.040,97	222.061,57	26,86
Vilafranca de Bonany	48.328,18	111.706,42	131,14

### Punto de Vista

Germà Ventayol



### Efectivamente, somos todos

Como hacía años que no lo oía, las quejas sobre el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) vuelven a la primera línea del debate ciudadano. El Catastro se ha puesto las botas en eso de valorar al alza casas, pisos, terrenos y todo lo que se le ha puesto por delante. A partir de ahí se produce la cascada de acontecimientos que acaba en el bolsillo de los contribuyentes.