



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y SECTOR PÚBLICO

Decreto 273/2011, de 15 de diciembre, de tercera modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención.

El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en su artículo 10 y la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en su artículo 9, establecen que la base imponible de estos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en su artículo 57.1.b), establece que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

El artículo 158 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece que la aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el período de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar.

La referida aprobación y publicación de coeficientes y de la metodología utilizada para su cálculo proporciona así a la Administración tributaria el instrumento necesario para realizar, en aquellos supuestos que estime oportuno, la comprobación de los valores declarados como base imponible en los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en base a dichos valores de referencia. Del mismo modo, dichos coeficientes pueden servir como referencia para los contribuyentes que deseen utilizarlos como estimación del valor real de determinados bienes, empleando la misma, en su caso, a efectos fiscales. La Administración proporciona así un instrumento que contribuye a la simplificación de las obligaciones tributarias exigibles a los ciudadanos.

El desarrollo de este método de valoración comienza en el Principado de Asturias con la aprobación de los coeficientes, así como la metodología utilizada para su cálculo, por el Decreto 63/2008, de 9 de julio, que contenía asimismo una disposición transitoria única que deflactaba los coeficientes aplicables para los ejercicios 2008 y 2009. Con posterioridad, los Decretos 213/2008 y 148/2009 modificaron los anexos del Decreto inicial a fin de actualizar tanto los coeficientes como la metodología aplicable a su cálculo, haciendo referencia expresa al periodo de aplicación de dicha actualización. Por último, el Decreto 148/2010 determina el mantenimiento de los coeficientes y metodología aprobados por el Decreto 148/2009 para el ejercicio 2011.

La crisis del sector inmobiliario, agudizada durante los últimos años, ha provocado una importante caída de los precios, tanto en obra nueva como en segundas transmisiones. Sin embargo los coeficientes aprobados por el Decreto 148/2009 y prorrogados en su aplicación por el Decreto 148/2010 no reflejan, en la actualidad, estas variaciones, puesto que los indicadores estadísticos de partida no contemplan las ulteriores fluctuaciones del valor de mercado.

Se hace necesario por tanto proceder a la actualización tanto de los coeficientes a aplicar sobre el valor catastral como de la metodología utilizada para su cálculo, a efectos de disponer de unos valores de referencia válidos para el momento actual. En este sentido, debe señalarse que la metodología empleada para la determinación de los coeficientes contenidos en el Anexo I al presente Decreto, que es descrita en el Anexo II al mismo, no sólo actualiza los datos oficiales disponibles sobre valores de mercado de bienes inmuebles (fundamentalmente estadísticas del Ministerio competente en materia de vivienda), sino que introduce un coeficiente reductor del 0,75 sobre los valores obtenidos, a fin de reflejar los drásticos descensos de las condiciones de mercado experimentados en los últimos años.

Los coeficientes resultantes de los cálculos descritos permiten obtener en la mayoría de los casos, mediante su aplicación al valor catastral, unos valores reales actualizados y adecuados a la presente situación del mercado inmobiliario.

En virtud de lo anterior, vistos los preceptos citados y demás normas de general aplicación, a propuesta del Consejero de Hacienda y Sector Público y previo acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado en su reunión de fecha 15 de diciembre de 2011,



BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

NÚM. 297 DE 27-XII-2011

2/4

D I S P O N G O

Artículo único.—Modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención.

Se modifican los anexos I y II del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención, que quedan redactados en los términos que se indican.

Disposición derogatoria única.—*Alcance de la derogación.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y, de modo expreso, las siguientes:

- El Decreto 213/2008, de 17 de septiembre, de primera modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención.
- El Decreto 148/2009, de 23 de diciembre, de segunda modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención.
- El Decreto 148/2010, de 15 de diciembre, por el que se establecen los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, durante 2011.

Disposición final única.—*Entrada en vigor:*

1. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

2. Los coeficientes multiplicadores contenidos en el anexo I serán de aplicación a los hechos imponibles que se devenguen desde el día de su entrada en vigor hasta el 31 de diciembre de 2012.

Dado en Oviedo, a 15 de diciembre de 2011.—El Presidente del Principado, Francisco Álvarez-Cascos Fernández.—El Consejero de Hacienda y Sector Público, Ramón del Riego Alonso.—Cód. 2011-24746.

Anexo I

COEFICIENTES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS A EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

CONCEJO	AÑO DE APLICACIÓN DE LA ÚLTIMA REVISIÓN CATASTRAL	VALOR DEL COEFICIENTE
ALLANDE	2007	1,25
ALLER	2010	1,44
AMIEVA	2007	1,25
AVILÉS	2000	2,56
BELMONTE DE MIRANDA	2007	1,25
BIMENES	2007	1,25
BOAL	2008	1,31
CABRALES	2007	1,25
CABRANES	2006	1,34
CANDAMO	2000	2,56
CANGAS DEL NARCEA	1994	2,46
CANGAS DE ONÍS	1999	2,85
CARAVIA	2008	1,31



BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

NÚM. 297 DE 27-XII-2011

3/4

CONCEJO	AÑO DE APLICACIÓN DE LA ÚLTIMA REVISIÓN CATASTRAL	VALOR DEL COEFICIENTE
CARREÑO	1994	2,46
CASO	2004	1,43
CASTRILLÓN	1996	2,69
CASTROPOL	2009	1,49
COAÑA	2007	1,25
COLUNGA	1999	2,85
CORVERA DE ASTURIAS	2001	2,27
CUDILLERO	1998	3,02
DEGAÑA	2008	1,31
EL FRANCO	2006	1,34
GIJÓN	2009	1,49
GOZÓN	1999	2,85
GRADO	2012	1,50
GRANDAS DE SALIME	2008	1,31
IBIAS	2008	1,31
ILLANO	2007	1,25
ILLAS	2000	2,56
LAS REGUERAS	1994	2,46
LANGREO	2001	2,27
LAVIANA	1995	2,68
LENA	2005	1,42
LLANERA	1995	2,68
LLANES	2004	1,43
MIERES	1998	3,02
MORCÍN	2000	2,56
MUROS DEL NALÓN	1998	3,02
NAVA	2009	1,49
NAVIA	1994	2,46
NOREÑA	1994	2,46
ONÍS	2007	1,25
OVIEDO	1996	2,69
PARRES	2008	1,31
PEÑAMELLERA ALTA	2007	1,25
PEÑAMELLERA BAJA	2007	1,25
PESOZ	2007	1,25
PILOÑA	2009	1,49
PONGA	2007	1,25
PRAVIA	1999	2,85
PROAZA	2004	1,43



BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

NÚM. 297 DE 27-XII-2011

4/4

CONCEJO	AÑO DE APLICACIÓN DE LA ÚLTIMA REVISIÓN CATASTRAL	VALOR DEL COEFICIENTE
QUIRÓS	2007	1,25
RIBADEDEVA	2004	1,43
RIBADESELLA	2008	1,31
RIBERA DE ARRIBA	2004	1,43
RIOSA	2004	1,43
SALAS	1995	2,68
SAN MARTÍN DE OSCOS	2007	1,25
SAN MARTÍN DEL REY AURELIO	2001	2,27
SAN TIRSO DE ABRES	2007	1,25
SANTA EULALIA DE OSCOS	2007	1,25
SANTO ADRIANO	2007	1,25
SARIEGO	2004	1,43
SIERO	1996	2,69
SOBRESCOBIO	2004	1,43
SOMIEDO	2007	1,25
SOTO DEL BARCO	1998	3,02
TAPIA DE CASARIEGO	2006	1,34
TARAMUNDI	2007	1,25
TEVERGA	2004	1,43
TINEO	1994	2,46
VALDÉS	1994	2,46
VEGADEO	2009	1,49
VILLANUEVA DE OSCOS	2007	1,25
VILLAVICIOSA	2006	1,34
VILLAYÓN	2007	1,25
YERNES Y TAMEZA	2007	1,25

(*) El coeficiente de Oviedo será de aplicación, excepto para aquellos ámbitos urbanísticos desarrollados con posterioridad a la ponencia de valores de 1995. En estos casos, el valor del coeficiente para 2012 será el que resulte de aplicar al mismo un factor reductor del 0,8, por lo que, durante 2012, el coeficiente aplicable será de 2,14.



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y SECTOR PÚBLICO

CORRECCIÓN de error advertido en la publicación del "Decreto 273/2011, de 15 de diciembre, de tercera modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención" (Boletín Oficial del Principado de Asturias número 297, de 27 de diciembre de 2011).

Advertido error en la publicación del "Decreto 273/2011, de 15 de diciembre, de tercera modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención", realizada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias número 297, de 27 de diciembre de 2011, con el código número 2011-24746, consistente en la omisión del Anexo II, se procede a la íntegra publicación del mismo.

"Anexo II

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO I

Para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables al momento de entrada en vigor del presente Decreto se ha incorporado el análisis de los datos de mercado disponibles procedente de diversas fuentes de información, lo que supone la realización de los procesos de cálculo siguientes:

1. Cálculo del coeficiente multiplicador del valor catastral.
2. Reajuste del coeficiente multiplicador del valor catastral.

1. Cálculo del coeficiente multiplicador del valor catastral

El coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de las ponencias de valores hasta el año 2011, y el producto del coeficiente de referencia al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC), desde el año de aplicación de la revisión catastral hasta el año 2011.

$$\text{CMVC} = \text{CVMI} / (\text{RM} \times \text{CAVC})$$

Siendo:

- CMVC: Coeficiente por el que ha de multiplicarse el valor catastral actualizado para obtener el valor real del bien inmueble.
- CAVC: Coeficiente de actualización del valor catastral.
- RM: Coeficiente de referencia al mercado.
- CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

Estos coeficientes se calculan de la siguiente manera:

- a) Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC).

Multiplicando los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación de la revisión catastral y el año 2011.

Para los concejos cuyos valores catastrales revisados han surtido efecto entre el año 1998 y el año 2003, ambos inclusive, el coeficiente de actualización del valor catastral permanece constante durante 10 años.

- b) Coeficiente de referencia del mercado (RM).

De acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, sobre la aprobación del módulo M y del coeficiente RM y sobre modificación de ponencias de valores, el coeficiente de referencia al mercado (RM) tiene un valor de 0,5.

- c) Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI).

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario se utilizan las estadísticas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda sobre el índice de precios del metro cuadrado de las viviendas, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias y cuya serie histórica abarca desde el primer trimestre de 1987.



BOLETÍN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

NÚM. 299 DE 29-XII-2011

2/2

El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se obtiene dividiendo el precio medio del metro cuadrado de las viviendas en el año 2011 por el precio medio en el año de aprobación de las ponencias de valores que, con carácter general, es el año anterior al de aplicación de los valores catastrales revisados.

Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales. En el primer caso se comparan los valores medios del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo los valores medios anuales. Cuando no estén disponibles los valores de todos los trimestres del último año y, por tanto, del valor medio anual, para obtener la variación en este año, se considera la evolución de los cuatro últimos trimestres disponibles.

Para aquellos concejos cuyo valor de aprobación de las ponencias sea anterior a 1987, se toma como valor inicial el correspondiente al año 1987.

Los coeficientes se calculan utilizando las tablas disponibles elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda para los siguientes criterios:

- a) Media nacional.
- b) Media del Principado de Asturias.
- c) Segundo tamaño del concejo.
- d) Segundo localización o situación geográfica.

Cada concejo se encuadra, en función de su población, dentro de un grupo de los posibles para cada criterio. Para cada concejo se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media nacional, media del Principado, tamaño del concejo y localización) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales. De los valores obtenidos se considera el valor mínimo.

En el caso de concejos en los que se hayan producido revisiones parciales de valores catastrales, para calcular el CAVC y el CVMI de cada bien afectado se tomará en cuenta el año de aplicación de la revisión parcial.

2. Reajuste del coeficiente multiplicador del valor catastral.

Con el fin de adaptar y ajustar los valores resultantes a la realidad del mercado inmobiliario, con efectos a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los coeficientes multiplicadores del valor catastral se ajustarán aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{CMVC ajustado} = \text{CMVC} \times 0,75$$

El coeficiente corrector (0,75) se ha calculado mediante el cociente entre la media del valor por metro cuadrado asociado a una muestra representativa de las transmisiones inmobiliarias que se han presentado para la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y sobre sucesiones y donaciones durante el año 2011 y el precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre para el tercer trimestre del mismo año publicado por el Ministerio competente en materia de vivienda.”

Lo que se hace público para general conocimiento.—Cód. 2011-24992.