

## Resumen

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es uno de los pilares básicos de la financiación municipal en España, que se introdujo al final de la década de los ochenta. Ha transcurrido ya el tiempo suficiente para hacer un balance de su aplicación, que puede resultar relevante cuando se vislumbran posibles reformas del sistema de financiación local. Ofrecer una visión panorámica de los aspectos fundamentales en la trayectoria del tributo en España es el objetivo esencial de este trabajo. Análisis al que precede una síntesis de las principales consideraciones teóricas acerca del papel de la imposición sobre la propiedad dentro de la financiación local, así como de los distintos enfoques acerca de su incidencia. Esta exposición se complementa con un esbozo de su peso relativo dentro de los sistemas impositivos de los países de la OCDE.

*Palabras clave:* Impuesto sobre Bienes Inmuebles, financiación local, imposición sobre la propiedad.

## Abstract

The IBI or Property Tax (former rates), introduced in the late eighties, is one of the basic pillars of municipal financing in Spain. Sufficient time has now passed in order to assess its application, which may prove to be important in view of the fact that possible reforms of the system of local financing are foreseen. The basic aim of this article is to offer an overview of the fundamental aspects of the performance of this tax in Spain. This analysis, which is preceded by a discussion of the main theoretical considerations regarding property taxation in the framework of local financing, as well as the different approaches in respect of its incidence. This account is supplemented by a brief outline of its relative importance in the tax systems of the OECD countries.

*Key words:* Property Tax, local financing, property taxation.

*JEL classification:* H71.

# EL PAPEL DE LA IMPOSICIÓN SOBRE LA PROPIEDAD

## ASPECTOS TEÓRICOS Y ANÁLISIS DE SU APLICACIÓN EN ESPAÑA

José M. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ

Universidad de Málaga

### I. INTRODUCCIÓN

**E**L Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) constituye uno de los pilares básicos de la financiación municipal en España, que inició su andadura formal al final de la década de los ochenta. El período de tiempo relativamente amplio ya transcurrido ofrece una oportunidad para hacer balance de su aplicación, lo que adquiere especial relevancia en unos momentos en los que se vislumbran posibles reformas del sistema de financiación en la esfera local. Ofrecer una visión panorámica de los aspectos fundamentales que han marcado la trayectoria del tributo en España es el objetivo esencial de este trabajo. Dicho análisis va precedido de una síntesis de las principales consideraciones teóricas acerca del papel de la imposición sobre la propiedad dentro de la financiación local, así como de los distintos enfoques acerca de su incidencia. La exposición teórica se complementa con un esbozo de su peso relativo dentro de los sistemas impositivos de los países de la OCDE. La estructura del trabajo responde a los distintos apartados antes mencionados y finaliza con una reseña de las conclusiones obtenidas.

### II. LA FUNDAMENTACIÓN NORMATIVA DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD COMO FUENTE DE FINANCIACIÓN DE LAS HACIENDAS LOCALES

Aun cuando la denominación de impuesto sobre la propiedad puede

acoger en la práctica diversos modelos impositivos, el perfil que responde a las siguientes características es el que suele prevalecer: se trata de un impuesto que grava sólo algunas formas de propiedad (generalmente, la de naturaleza inmobiliaria), es de carácter real (no tiene en cuenta las circunstancias personales del contribuyente), recae sobre el valor bruto de la propiedad, su exacción es periódica y su hecho imponible está basado en la tenencia (de activos inmobiliarios).

La doctrina hacendística ha establecido un amplio elenco de principios impositivos que permiten someter a escrutinio cualquier figura impositiva que se postule como candidata para la financiación local (1):

1) *Equidad*. Se trata de un principio básico, que exige el mismo tratamiento fiscal a quienes estén en la misma situación (equidad horizontal) y un tratamiento diferenciado a quienes se encuentren en situaciones diferentes (equidad vertical).

2) *Eficiencia*. El logro de una asignación eficiente de recursos pasa por la implantación de impuestos que no introduzcan distorsiones en las elecciones de los agentes económicos, es decir, que no impliquen un exceso de gravamen.

3) *Visibilidad*. Este principio (*accountability*) adquiere una singular importancia en la esfera local, a fin de garantizar que toda decisión de aumento del gasto público se adopte con pleno conocimiento de la carga tributaria asociada (corresponsabilidad fiscal).



4) *Autonomía*. La libertad para determinar la carga tributaria, en consonancia con los niveles de prestación de servicios ofertados, es otro de los aspectos fundamentales en la configuración de un sistema tributario local.

5) *Economicidad*. La minimización de los costes de aplicación de los impuestos para contribuyentes y Administración es un objetivo que requiere una atención especial en ámbitos subcentrales.

6) *Suficiencia*. La capacidad para aportar recursos suficientes para la cobertura del gasto público es, obviamente, una premisa para el diseño del sistema tributario local.

7) *Estabilidad de la recaudación*. La independencia de los ingresos impositivos de las variaciones cíclicas de la economía local es otro criterio a tener en cuenta en el diseño del sistema tributario de administraciones que no tienen funciones estabilizadoras.

8) *Preservación de bases imponibles*. La selección de impuestos que graviten sobre bases inmóviles es crucial para evitar la posible deslocalización de factores.

9) *No exportación de la carga tributaria*. La financiación de las haciendas locales debe basarse en impuestos soportados por los beneficiarios de los servicios locales, y que no sean objeto de traslación hacia residentes de otras áreas geográficas.

Aunque es ciertamente difícil encontrar una figura impositiva que logre compatibilizar plenamente todas las exigencias que emanan de los anteriores principios, el impuesto sobre la propiedad ocupa una posición muy destacada respecto a otras alternativas en cuanto a su cumplimiento (2):

1) La justificación del impuesto sobre la propiedad, desde el punto

de vista de la equidad, se ha sustentado tradicionalmente tanto en el principio de la capacidad de pago (consideración de la riqueza como un indicador de la capacidad contributiva complementario a la renta) como, sobre todo, en el principio del beneficio. Desde esta perspectiva, se ha justificado la imposición sobre la propiedad como una contraprestación por el valor de los servicios suministrados por los gobiernos municipales, de los que, además de otros factores, depende el valor de los inmuebles.

2) En la medida en que el impuesto sobre la propiedad grava factores productivos inmóviles (suelo y construcciones), los contribuyentes no pueden eludir el impuesto, al menos a corto plazo, mediante algún cambio en su comportamiento económico. Consiguientemente, el impuesto presenta un alto grado de neutralidad.

3) Pocos impuestos resultan tan visibles como el impuesto sobre la propiedad, que, por sus características y forma de aplicación (carácter directo, cobro mediante recibos, inexistencia de retenciones a cuenta), permite erradicar cualquier atisbo de ilusión fiscal. En este sentido, el impuesto se concibe como un medio de mejorar la disciplina fiscal de los gobiernos locales (3).

4) La territorialidad de la recaudación tiende a favorecer el ejercicio de la autonomía municipal (4). A este respecto, como señala Musgrave (2001: 342), «el uso del impuesto sobre la propiedad como impuesto local se ajusta al concepto de federalismo según el cual los distintos niveles de gobierno deben proveer beneficios de servicios dentro de sus límites y pagar por ellos internamente».

5) Las ventajas de la propiedad frente a otras bases impositivas, como la renta o las ventas, en términos de identificación, definición y

cuantificación, hacen del impuesto un instrumento recaudatorio particularmente apropiado para administraciones públicas con capacidad de gestión limitada.

6) La generalidad del impuesto y la importancia cuantitativa de los activos inmobiliarios posibilitan la suficiencia recaudatoria. Por otro lado, a pesar de tener una base inelástica ante la evolución en la actividad económica, para un *stock* dado de inmuebles —en ausencia de una revisión de las valoraciones—, las actuaciones sobre los tipos de gravamen, o sobre las bases a través de coeficientes de actualización, permiten mantener el ritmo de la recaudación.

7) Al no depender de variables como la renta, los beneficios o las ventas, el impuesto sobre la propiedad aporta recursos estables, considerablemente independientes de las fluctuaciones a corto plazo de la actividad económica.

8) El gravamen de recursos caracterizados por una gran inmovilidad limita enormemente la erosión de las bases impositivas como consecuencia de la deslocalización hacia jurisdicciones con menor presión fiscal.

9) Por último, el hecho de gravar la propiedad inmobiliaria asegura en gran medida que no se produzca un proceso de exportación de la carga tributaria, posibilitando un alto grado de correlación entre contribuyentes y beneficiarios de servicios (5).

A raíz del alto grado de adecuación del impuesto sobre la propiedad a la preceptiva impositiva local, no es de extrañar su generalizado respaldo como núcleo esencial de la tributación local. Ahora bien, la anterior constatación no debe eclipsar algunas debilidades de las que adolece esta figura tributaria, y que son más acusadas en el terreno de la



equidad. Así, por lo que concierne al principio de la capacidad de pago, se plantea de entrada la limitación del impuesto a los bienes inmuebles, dejando fuera de gravamen los activos de naturaleza financiera (6). Por otra parte, aunque usualmente existe una estrecha correlación entre la renta personal y el valor de la propiedad residencial, pueden darse notorias discrepancias, como la posibilidad de que el valor de una vivienda refleje la renta pasada y no la actual, sin olvidar que no todo aumento en el valor de la propiedad implica necesariamente un aumento de la capacidad contributiva real, ni la existencia de otros impuestos que gravan el aumento del valor de la propiedad. Asimismo, el hecho de que las personas con rentas bajas tiendan a gastar una mayor proporción de sus ingresos en vivienda que los individuos de mayor nivel de renta ha llevado tradicionalmente a considerar el impuesto sobre la propiedad como impuesto regresivo. Esta cuestión se encuentra, no obstante, supeditada a cuál sea la incidencia efectiva del impuesto. Otras objeciones plantean el caso de familias con perceptores adicionales de ingresos que disfrutaran los servicios locales sin el pago del impuesto (7). Aunque los argumentos basados en el principio del beneficio a favor del impuesto sobre la propiedad puedan ser más sólidos, no dejan de plantearse algunos interrogantes: ¿es realmente proporcional la relación existente entre el valor de la propiedad y los servicios municipales?, ¿aumentan los servicios recibidos al mismo ritmo que el valor atribuido a la propiedad residencial? (8).

Las siguientes consideraciones de Musgrave y Musgrave (1992: 512) ilustran, en definitiva, las dificultades de sustentar la justificación del impuesto sobre la propiedad: «Se pueden aducir razones a favor de la imposición sobre la riqueza basada en el beneficio o basada en la capacidad de pago, pero no hay

nada que sugiera un impuesto como el existente sobre la propiedad, aplicado más o menos uniformemente sobre la propiedad inmobiliaria exclusivamente. Las consideraciones de beneficio apuntan hacia una serie de impuestos reales sobre la propiedad aplicados a activos inmobiliarios, mientras que las consideraciones de capacidad de pago apuntan hacia un impuesto personal sobre el patrimonio neto» (9).

Las deficiencias del impuesto sobre la propiedad en el terreno de la equidad se encuentran detrás de su escasa aceptación social, junto a otros factores como la posible falta de uniformidad en la valoración de las propiedades, que puede alimentar la percepción de arbitrariedad. En fin, la alta visibilidad del impuesto —no obstante la deseabilidad de esta característica— ayuda también a explicar su impopularidad. A pesar de sus aspectos críticos, en opinión de Oates (2001b: 21), «sigue existiendo una base sólida para que el gobierno local financie una gran proporción de su propio gasto con imposición local y, para este fin, el impuesto sobre la propiedad se sitúa bastante bien en relación con las alternativas relevantes».

### III. EFECTOS ECONÓMICOS DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD: DIFERENTES ENFOQUES ACERCA DE SU INCIDENCIA

Tradicionalmente, ha existido una gran controversia respecto a la incidencia del impuesto sobre la propiedad. El análisis de quién soporta realmente la carga del impuesto ha sido enfocado desde tres puntos de vista contrapuestos que se corresponden con la teoría clásica, la teoría moderna y la visión del impuesto sobre la propiedad como una tasa por prestación de servicios (10).

La teoría clásica concibe el impuesto sobre la propiedad como

una accisa que recae sobre el valor del suelo y de las construcciones, en un marco de equilibrio parcial. La incidencia del impuesto viene determinada por las elasticidades de las curvas de oferta y de demanda relevantes. A partir de los supuestos usuales, las conclusiones apuntan en el sentido de que la parte del impuesto correspondiente al suelo es soportada por las personas en proporción a la renta de alquiler que reciben, en tanto que la parte correspondiente a las construcciones es soportada por los individuos en proporción a la cantidad del servicio de vivienda que consumen. Sobre la base de lo anterior, puede afirmarse que los propietarios que viven en su propia vivienda soportarán la carga del impuesto, a corto y a largo plazo. El valor de las viviendas disminuirá en una cantidad igual al valor presente de los impuestos futuros que recaen sobre aquéllas, es decir, el impuesto se capitaliza en el precio de la vivienda.

La teoría moderna adopta un enfoque de equilibrio general. El establecimiento de un impuesto sobre la propiedad disminuye la rentabilidad del capital invertido en el sector de la construcción, lo que provocará una salida del mismo hacia otros sectores de la economía, dando lugar a un proceso que finalizará con una igualación del rendimiento neto del capital en todos los sectores. En consecuencia, la parte del impuesto correspondiente a las edificaciones será soportada por todos los propietarios del capital existente en la economía, que verán reducida su tasa de rentabilidad. El impuesto sobre la propiedad constituye, pues, según esta visión, un impuesto general sobre el capital. La incidencia, según este enfoque, consta de un componente adicional (efecto accisa) ligado a la existencia de diferenciales en el nivel del impuesto sobre la propiedad (11).

Un tercer enfoque se sitúa en la perspectiva del principio del benefi-



cio, y concibe el impuesto sobre la propiedad no como impuesto, sino más bien como una tasa (sería incluso más correcto hablar de precio público) por el uso de servicios públicos. Con este enfoque, que puede considerarse una extensión del conocido modelo de Tiebout de determinación del gasto público local, la noción de incidencia carece de relevancia, y el impuesto sobre la propiedad no introduce ninguna distorsión en el mercado de la vivienda. Así las cosas, cabe prever la existencia de una elevada correlación territorial entre el nivel de la presión fiscal y el nivel de prestación de servicios municipales. Al propio tiempo, tanto el impuesto sobre la propiedad como los servicios públicos tenderán a capitalizarse en los precios de las viviendas. Esto es, si dos municipios tienen el mismo nivel de servicios públicos con distinta presión fiscal, cabe esperar que, a igualdad de otras condiciones, los valores de la propiedad sean inferiores en el municipio con mayor carga impositiva.

No obstante la disparidad de interpretaciones, sería un error considerar, como ha puesto de manifiesto Rosen (1999: 493), que los tres enfoques del impuesto sobre la propiedad son alternativas excluyentes entre sí. Por el contrario, pueden considerarse complementarios en el sentido de que abordan problemas distintos y cada uno es válido en un contexto diferente. Así, si se pretende analizar los efectos del impuesto sobre la propiedad en una localidad concreta y a corto plazo, la visión tradicional ofrece la perspectiva más adecuada. A su vez, si el interés se centra en el estudio del impacto en el conjunto de la economía nacional, la visión moderna aporta el marco de equilibrio general adecuado. Por último, la visión del impuesto sobre la propiedad como una tasa por servicios es particularmente apropiada cuando se dan variaciones simultáneas de impuestos y servicios públicos, en una

situación de suficiente movilidad geográfica de los ciudadanos (12).

#### **IV. LA IMPORTANCIA RELATIVA DE LA IMPOSICIÓN SOBRE LA PROPIEDAD EN LOS SISTEMAS TRIBUTARIOS DE LOS PAÍSES DE LA OCDE**

El respaldo que desde los postulados teóricos se otorga al impuesto sobre la propiedad como mejor instrumento para la financiación de las haciendas locales encuentra correspondencia en su generalizada aplicación en el ámbito de los países de la OCDE. Pese a ello, no puede hablarse de la existencia de un modelo único, sino que, por el contrario, se constatan importantes diferencias, tanto cuantitativas como cualitativas, como las referentes a su peso relativo dentro de la financiación local y a su estructura y regulación (tipos de propiedad gravados, enfoques para la valoración de la base, exenciones, frecuencia de las revisiones de las valoraciones...). A partir del estudio de cuarenta y un países europeos, Brown y Hepworth (2000: 3-4) llegan a identificar sesenta y una formas diferentes de aplicación de la imposición local sobre la propiedad, con cuatro enfoques principales para la determinación de la base (ibíd.: 8-10): valor de capital, valor de alquiler, enfoque basado en la superficie de los inmuebles y enfoque basado en el establecimiento de bandas de valoración. Por otro lado, a pesar de su carácter local, es habitual la existencia de restricciones a la autonomía local, lo que se manifiesta en la atribución de las competencias de valoración a los niveles superiores de gobierno y en los límites para la fijación de los tipos de gravamen. La imposición sobre la propiedad se ha revelado, por otro lado, a lo largo de las últimas décadas, como un campo afectado por cambios signi-

ficativos en el panorama internacional (13).

Los impuestos relacionados con la riqueza, en su conjunto, no desempeñan un papel de primer orden en los sistemas impositivos de los países de la OCDE. En el Reino Unido, el país con mayor nivel de imposición, dichos impuestos representaban el 4 por 100 del PIB en el año 1998 (14). Dicha ratio era en España del 2,1 por 100, ligeramente superior a la media de la Unión Europea (1,9 por 100) (gráfico 1). La descomposición de la imposición sobre la riqueza en sus diferentes categorías muestra un cuadro bastante heterogéneo en cuanto a la importancia relativa de cada una de ellas (gráfico 2). El gráfico 3 pone de manifiesto la inexistencia de correlación entre la presión fiscal total y la ratio impuestos sobre la riqueza/PIB. Por lo que se refiere exclusivamente a la imposición sobre la propiedad, en sólo dos países (Reino Unido y Canadá) se supera la cota del 3 por 100 del PIB, situándose España en este caso, con un 0,7 por 100, por debajo de la media de la Unión Europea (0,9 por 100) (gráfico 4). España es, no obstante, uno de los países donde la imposición sobre la propiedad ha incrementado su participación en el curso de los años noventa (cuadro n.º 1). La ausencia de correlación es también patente, por otro lado, entre la presión fiscal total y la ratio impuestos sobre la propiedad/PIB (gráfico 5).

#### **V. LA APLICACIÓN DE LA IMPOSICIÓN SOBRE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA: EL IBI**

##### **1. La naturaleza del IBI**

La imposición sobre la propiedad se corresponde en España con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, incorporado a nuestro sistema tributario merced a la Ley 39/1988, Re-



CUADRO N.º 1

**IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD EN PORCENTAJE DEL PIB  
EN LOS PAÍSES DE LA OCDE: 1990 VS. 1998**

	1990 (a)	1998 (b)	Variación (p.p.)
Reino Unido .....	2,31	3,26	0,95
Canadá .....	2,93	3,24	0,31
EE.UU. ....	2,74	2,66	-0,08
Japón .....	1,62	2,12	0,50
Francia .....	1,47	1,98	0,51
Nueva Zelanda.....	2,39	1,87	-0,52
Australia.....	1,55	1,44	-0,11
Suecia .....	0,64	1,31	0,68
Polonia .....	1,13	1,12	-0,01
Islandia.....	1,13	1,02	-0,12
Dinamarca.....	1,08	1,00	-0,08
Italia .....	0,81	0,82	0,02
Holanda .....	0,70	0,78	0,08
España .....	0,47	0,68	0,21
Corea .....	0,55	0,67	0,12
Irlanda.....	0,86	0,65	-0,21
Alemania.....	0,32	0,43	0,11
Portugal .....	0,27	0,41	0,15
Finlandia.....	0,09	0,40	0,31
Austria .....	0,26	0,26	0,00
Noruega .....	0,31	0,25	-0,06
República Checa.....	0,28	0,23	-0,05
Méjico .....	0,14	0,19	0,05
Hungría.....	0,11	0,18	0,07
Suiza .....	0,14	0,18	0,04
Luxemburgo.....	0,16	0,12	-0,03
Grecia .....	0,06	0,05	-0,01
Bélgica .....	0,02	0,01	0,00

(a) Italia, República Checa, Hungría y Polonia: 1995.

(b) Méjico y Grecia: 1997.

Fuente: OCDE (2000a) y elaboración propia.

gularadora de las Haciendas Locales (LRHL) (15). Concebido como pilar básico de la imposición municipal, el IBI es uno de los tres impuestos municipales de exacción obligatoria, regulado en los artículos 61 a 78 de la LRHL, y que sustituyó, a partir de 1990, a las anteriores contribuciones territoriales urbana y rústica y al impuesto sobre solares. Huelga subrayar que la implantación del IBI supuso un cambio más formal que real, toda vez que únicamente se procedía a sustituir la antigua imposición de producto por la imposición patrimonial: en lugar de gravar una renta presunta (imputada) derivada de los inmuebles, se pasaba a gravar éstos en función de su valor (16).

El IBI es definido por la LRHL como un tributo directo de carácter real cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitios en el respectivo término municipal, así como por la titularidad de determinados derechos sobre los bienes inmuebles (de usufructo, de superficie y concesiones administrativas) (17). De la anterior definición se desprenden las siguientes características esenciales: se trata de un impuesto directo, para el que no se prevé su traslación desde el punto de vista legal (18), que no toma en consideración las circunstancias personales del contribuyente, y que grava el valor de

los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos. A partir de esta distinción en función de la naturaleza de los bienes inmuebles, se configurarían realmente dos impuestos separados, con distintas formas de determinar la base imponible, y diferentes tipos impositivos y márgenes de incremento de éstos. Este trabajo se centra en el IBI de naturaleza urbana.

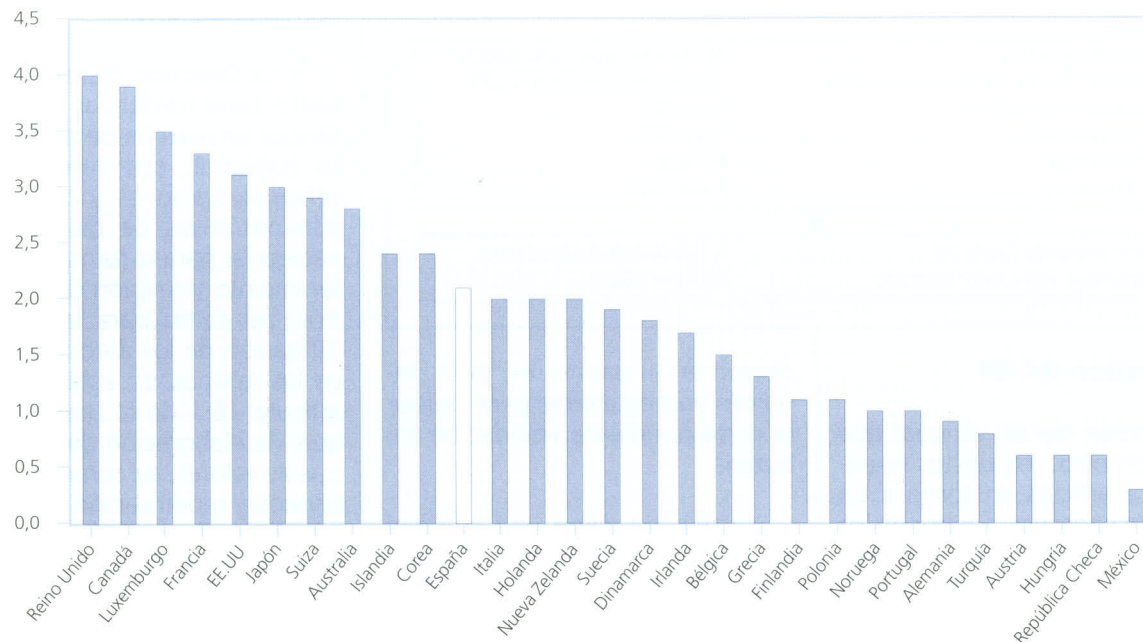
## 2. La estructura del IBI

La estructura del IBI gira en torno al concepto básico de valor catastral (19). No en vano la base imponible se define como el valor de los bienes inmuebles, considerándose como tal el valor catastral. Éste se fija tomando como referencia el valor de mercado, sin que pueda exceder de este último. Con fines de homogeneización, para todas las valoraciones catastrales de bienes inmuebles urbanos hay establecido un coeficiente de relación al mercado de 0,5 (órdenes ministeriales de 14-10-1998 y de 18-12-2000). El valor catastral de cualquier inmueble, urbano o rústico, se compone del valor del suelo y, en su caso, del valor de las construcciones existentes sobre dicho suelo. Tales valores se fijan a partir de los datos obrantes en los catastros inmobiliarios. El módulo de valor (módulo de valor *M*) que sirve de base al del suelo y al de la construcción para bienes de naturaleza urbana está fijado para el ejercicio 2001 en 135.000 pesetas/metro cuadrado (Orden Ministerial de 18-12-2000). Los valores catastrales se fijan con arreglo a los criterios valorativos establecidos por la LRHL en sus artículos 67 (bienes urbanos) y 68 (bienes rústicos). Las normas técnicas para el cálculo de los valores catastrales de los inmuebles urbanos se recogen en el Real Decreto 1.020/1993.

La revisión de los valores catastrales debe efectuarse cada diez años, y también puede hacerse a instancias de la entidad local correspondiente



GRÁFICO 1  
IMPUESTOS SOBRE LA RIQUEZA COMO PORCENTAJE DEL PIB, 1998



Fuente: OCDE (2000a) y elaboración propia.

cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquéllos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal. Asimismo, las leyes de Presupuestos Generales del Estado pueden actualizar los valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes. Este procedimiento no rige para inmuebles situados en municipios en los que, con posterioridad al 11 de abril de 1997, se aprueben ponencias de valores que afecten a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana, a partir del año en que empiece a aplicarse la reducción de la base imponible. La Ley 53/1997 modificó la LRHL y estableció dicha reducción como medida para diferir en el tiempo el aumento de presión fiscal provocado por la revisión de los valores catastrales (20). Tal medida se instrumenta mediante un coeficiente reductor, decreciente en el tiempo, que disminuye la cuota a pagar

durante un período de nueve años, al final del cual se alcanza el valor total revisado. El coeficiente, que va de 0,9 a 0,1, se gira sobre la diferencia entre el valor catastral revisado y el valor catastral anterior. La reducción se aplica a los inmuebles urbanos cuyo valor catastral se incrementa por revisiones o modificaciones que afecten a la totalidad de inmuebles urbanos radicados en el municipio en virtud de la primera ponencia de valores aprobada con posterioridad al 11 de abril de 1997, o de sucesivas ponencias de valores aprobadas una vez transcurrido el período de reducción establecido en la Ley.

La cuota tributaria es el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, a la base liquidable, el tipo de gravamen, cuyo valor es del 0,4 por 100, para los bienes de naturaleza urbana, y del 0,3 por 100, para los de naturaleza rústica. Los ayuntamientos pueden au-

mentar los tipos por medio de las respectivas ordenanzas fiscales, aunque siempre dentro de ciertos límites marcados por su población de derecho y por circunstancias subjetivas (21). Los tipos máximos pueden llegar al 1,3 por 100 (bienes urbanos) y al 1,22 por 100 (bienes rústicos), en caso de que se puedan aplicar todos los incrementos previstos.

El cálculo de la importancia relativa del IBI para el adquirente de una vivienda a lo largo de toda su vida exige introducir algunos supuestos. A partir de las hipótesis recogidas en el cuadro n.º 2, la carga del IBI en términos de valor presente representaría en torno a una quinta parte del valor de compra de la vivienda. Desde otro punto de vista, con una tasa de rendimiento imputado del 4 por 100 anual sobre el valor de la vivienda, equivaldría a pagar un impuesto anual del 25 por 100 sobre dicho rendimiento.



CUADRO N.º 2

**LA CARGA DEL IBI EN TÉRMINOS DE VALOR PRESENTE**

**Supuestos**

Valor mercado vivienda .....	20.000.000 ptas. (año 2000)
Valor catastral (50 por 100 valor mercado) .....	10.000.000 ptas. (año 2000)
Tasa actualización anual V.C. ....	2 por 100
Tipo de gravamen IBI.....	1 por 100
Período de tiempo.....	40 años
Tasa de descuento .....	2 por 100

Valor presente cuotas IBI .....	4.100.000 ptas. (año 2000)
Porcentaje sobre valor mercado.....	20,5 por 100

**3. La gestión del IBI**

La gestión del IBI, al igual que ocurre con otros impuestos municipales, se articula en torno a un sistema de padrones, a partir de los que se efectúa la emisión de recibos por los ayuntamientos. La in-

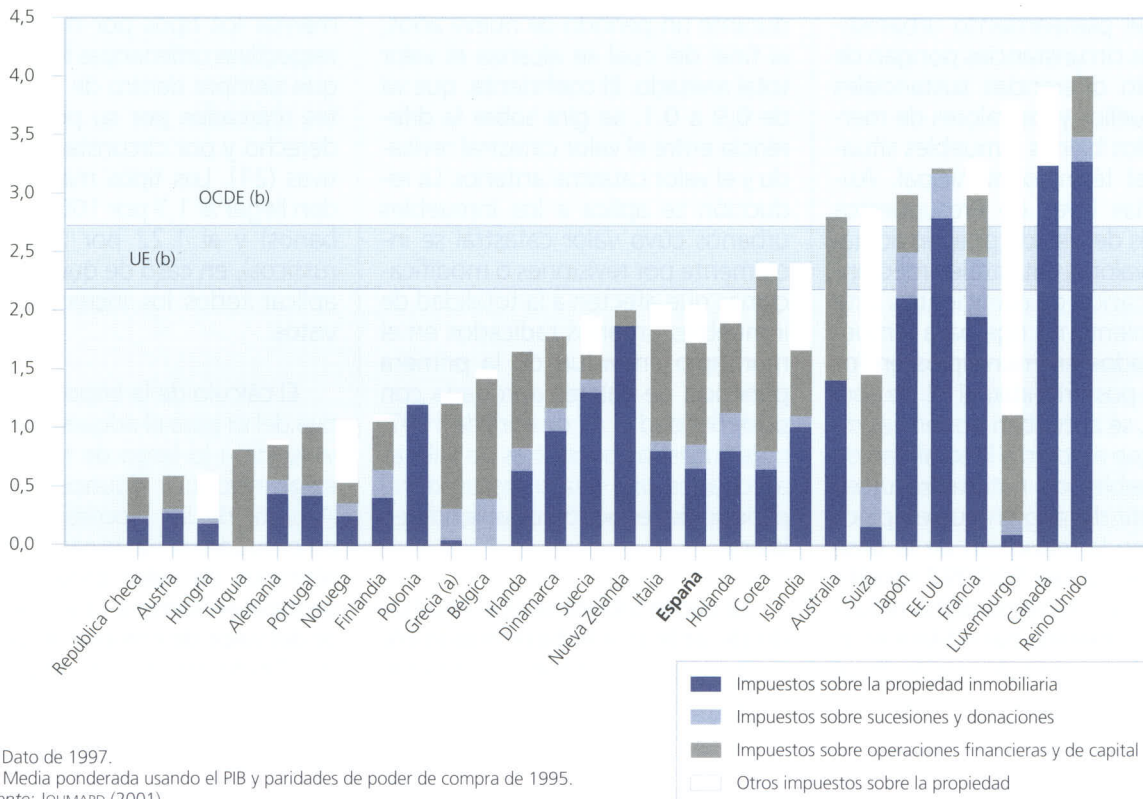
clusión en el padrón es, pues, requisito imprescindible para realizar la correspondiente liquidación tributaria.

La LRHL establece una dualidad en la gestión del IBI, que es encomendada, según el artículo 78, al

Estado, a través de la Dirección General del Catastro, y a los ayuntamientos. El IBI puede ser calificado, por tanto, como un tributo de gestión compartida (22):

- La Dirección General del Catastro tiene conferidas las competencias en materia de gestión censal (catastral), que comprende diversas actuaciones y operaciones administrativas de diversa índole necesarias para la formación, mantenimiento y revisión de los catastros, así como para la adecuada utilización de los datos adecuados en los mismos. En este sentido, el artículo 78.1 de la LRHL establece que «la elaboración de las ponencias de valores, así como la fijación, revisión y modificación de los valores catastrales y la formación del Padrón del Impuesto, se llevará a cabo por el Centro de Gestión Ca-

GRÁFICO 2  
**IMPUESTOS SOBRE LA RIQUEZA: PORCENTAJE SOBRE PIB, 1998**





tastral y Cooperación Tributaria, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con las entidades locales [...] No obstante [...], la superior función de coordinación de valores se ejercerá, en todo caso, por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria».

- Las competencias otorgadas a los ayuntamientos corresponden a la esfera de la gestión tributaria en sentido estricto, es decir, liquidatoria y recaudatoria, que comprende las funciones de: concesión y denegación de exenciones y bonificaciones; realización de liquidaciones; emisión de los documentos de cobro; resolución de expedientes de devolución de ingresos indebidos; resolución de recursos interpuestos contra dichos actos, y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente.

Así, de los cuatro elementos básicos de un impuesto —hecho imponible, base imponible, sujeto pasivo y cuota tributaria—, la determinación de los tres primeros corresponde a la Administración del Estado, y la determinación de la cuota, a los ayuntamientos.

Diversas razones pueden ser esgrimidas para la asignación de la competencia de la gestión catastral al Estado:

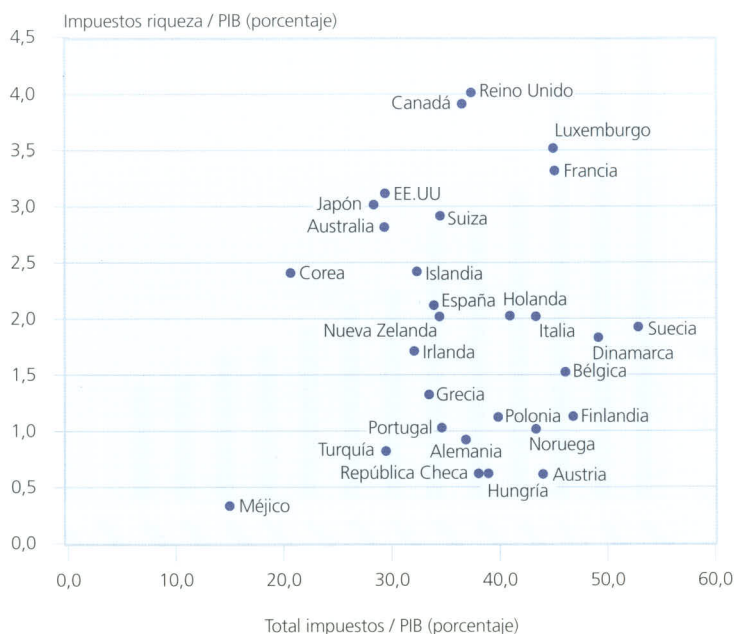
- Garantizar la igualdad, a través de la uniformidad en las valoraciones catastrales (23).

- Buscar la eficacia administrativa y de economías de escala en la gestión.

- Preservar la coordinación del sistema tributario en su conjunto, al constituir el valor catastral referencia para otras figuras impositivas autonómicas y estatales (24).

No obstante, en virtud de lo dispuesto por la propia LRHL, el Real

**GRÁFICO 3**  
**IMPUESTOS SOBRE LA RIQUEZA Y PRESIÓN FISCAL**  
**COMO PORCENTAJE DEL PIB, 1998**



Fuente: OCDE (2000a) y elaboración propia.

Decreto 1.390/1990 regula la posibilidad de alcanzar convenios en los que los ayuntamientos pueden asumir una parte de las responsabilidades en gestión catastral e inspección. Los convenios sobre gestión catastral pueden contemplar la asignación al ayuntamiento (o entidad supramunicipal en la que éste haya delegado) firmante de cualquiera de las funciones de formación, conservación, renovación o revisión de los catastros, pero no la coordinación de valores, que, como se ha señalado, queda en todo caso reservada a la Dirección General del Catastro. Se trata de una colaboración voluntaria, que va más allá de la colaboración institucional y que obliga al intercambio de información. Los convenios de colaboración en materia de gestión catastral han cobrado un notable impulso en los últimos años, de manera que en 1999 el número de convenios suscritos era de 381, con una cobertura del 30 por 100 del total de muni-

cipios y del 46 por 100 de las unidades catastrales (25).

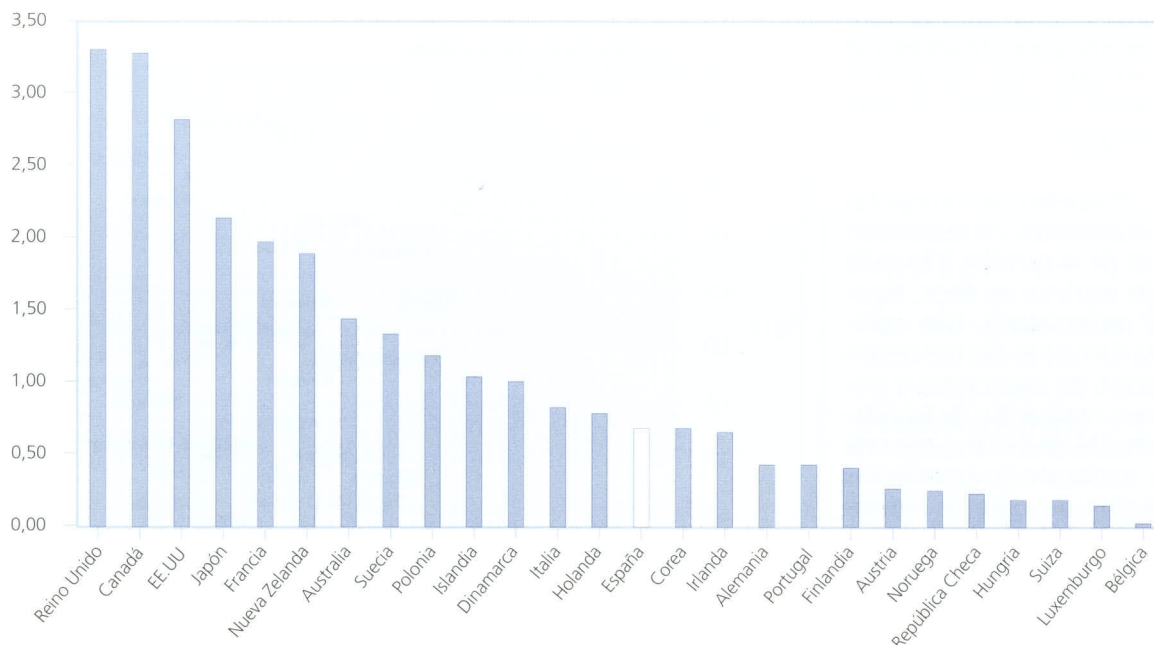
A lo largo de los últimos años se han intensificado, sin embargo, las demandas por parte de ayuntamientos encaminadas a solicitar la asunción de competencias en materia de gestión catastral, a fin de disponer de las atribuciones legales precisas para determinar la base imponible de este tributo, lo que, en definitiva, pasa por la elaboración de las propias ponencias de valores y la consiguiente determinación del valor catastral individualizado de cada bien inmueble.

Dicha reivindicación se fundamenta en la constatación de los problemas que pueden derivarse de la actual compartimentación:

- Desfases en la asignación de valor a bienes inmuebles, con el consiguiente retraso en la incorporación al padrón.

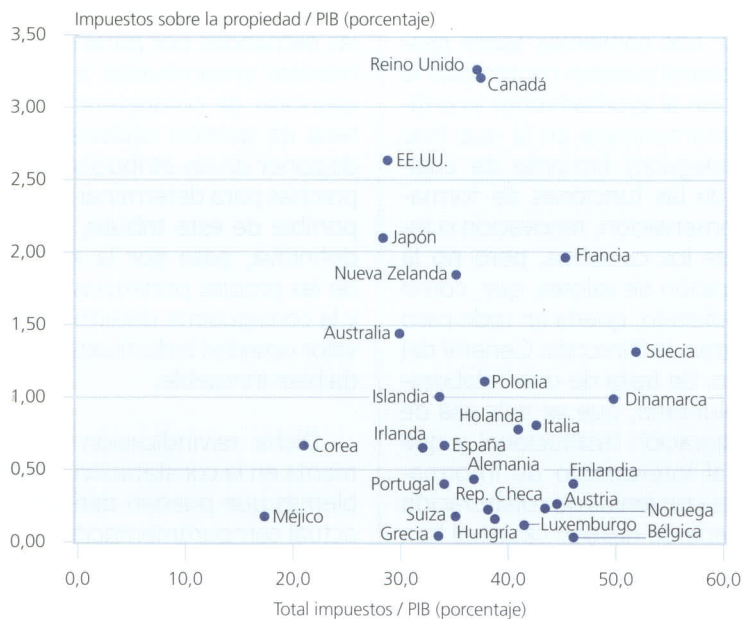


**GRÁFICO 4**  
**IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD COMO PORCENTAJE DEL PIB, 1998**



Fuente: OCDE (2000a) y elaboración propia.

**GRÁFICO 5**  
**IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD Y PRESIÓN FISCAL COMO PORCENTAJE DEL PIB, 1998**



Fuente: OCDE (2000a) y elaboración propia.

— Complejidad y lentitud del procedimiento para la asignación de valores en las altas por nueva construcción.

— Desfases en la actualización de las alteraciones de índole jurídica, física y económica o retrasos en la notificación del nuevo valor catastral.

— Problemas en la identificación y manejo de los datos suministrados en el soporte informático anual de intercambio con las gerencias territoriales.

Las anteriores justificaciones se complementan con otros argumentos contrafactuales, como la delegación de competencias en materia censal, en el caso del Impuesto sobre Actividades Económicas, y la disminución del papel del valor catastral como referencia para otros tributos, en la medida en que en el actual IRPF se ha suprimido el grava-



CUADRO N.º 3

FISCALIDAD SOBRE LA VIVIENDA

	Administración central	Administración autonómica	Administración local
<b>Tenencia</b> .....	IRPF (no vivienda habitual)	IPN	IBI
<b>Transmisión</b> .....	IRPF o IS, por la plusvalía IVA, en 1ª Transmisión	ITP, si no hay IVA AJD, si no hay IVA AJD sobre hipotecas	IIVTNU
<b>Producción</b> .....	IS IVA	AJD, obra nueva y división horizontal	ICIO Tasas IAE
<b>Explotación</b> .....	IVA IS o IRPF	ITP AJD	IAE

Fuente: Ministerio de Fomento (1999), y elaboración propia.

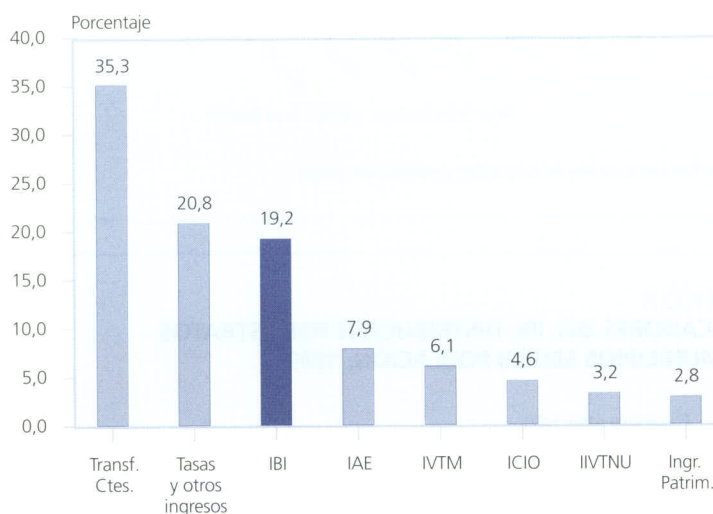
men de la renta imputada en los casos de vivienda propia (26).

Alcanzar un sistema de valoración justo y eficaz constituye, en definitiva, un objetivo crucial, toda vez que, como ha subrayado Ezquiaga (2000b: 217), la falta de homogeneidad tiende a provocar problemas de legitimidad tributaria: la mayor proximidad de las unidades de nueva incorporación al valor de mercado en comparación con las preexistentes atenta contra la equidad del tributo (27). Como subrayan Plimmer *et al.* (2000: 48), la actualización de las valoraciones es un requisito fundamental para la equidad horizontal en un impuesto sobre la propiedad *ad valorem*.

**4. La recaudación del IBI: importancia y evolución**

El IBI desempeña un papel fundamental en la financiación de los municipios. Su recaudación, superior a los 665.000 millones de pesetas en el año 1998, representa aproximadamente una quinta parte del total de ingresos corrientes (19,2 por 100), un 30 por 100 de dicho total con exclusión de las transferencias y cerca de la mitad de la recaudación impositiva (46,9 por 100) (gráfico 6). La mayor importancia relativa del IBI se da en los municipios con población entre 50.000 y 100.000 habitantes (gráfico 7). Si añadimos al IBI los recursos aporta-

GRÁFICO 6  
ESTRUCTURA DE LOS INGRESOS CORRIENTES DE LOS AYUNTAMIENTOS, 1998



Fuente: Ministerio de Hacienda (2000a) y elaboración propia.

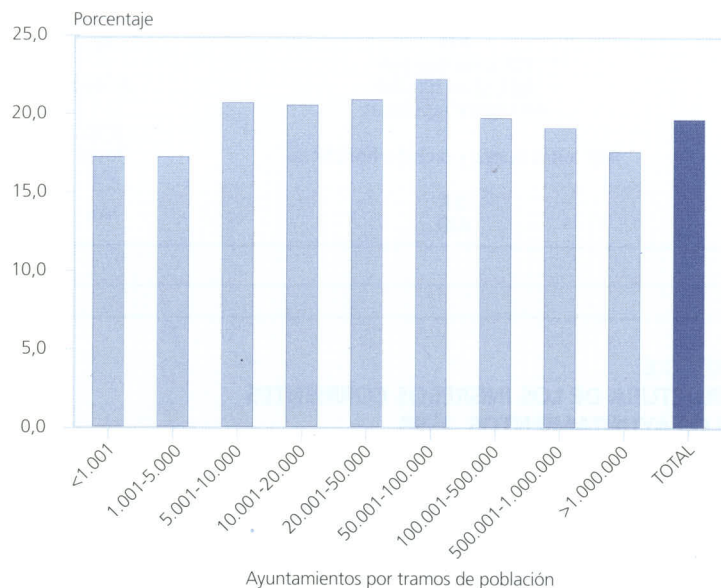
dos por los otros impuestos relacionados con el suelo y la actividad inmobiliaria (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), se supera el 40 por 100 (41,8 por 100) del total de los ingresos corrientes sin transferencias. Esta fuerte dependencia de la financiación municipal ha sido objeto de evaluaciones críticas por parte de recientes informes de la OCDE (2000b) y del FMI (2000) sobre la economía española (28). Si la orientación del sistema tributario muni-

pal hacia la propiedad inmobiliaria es patente, los hechos imposables vinculados a ésta son múltiples y en modo alguno restringidos al ámbito local (cuadro n.º 3).

El gráfico 8 pone de manifiesto el alto grado de concentración de las unidades urbanas del IBI, y aún más del valor catastral, en los municipios de mayor tamaño. A título de ejemplo, los municipios con población de hasta 5.000 habitantes, el 85,9 por 100 del total, representan el 23 por 100 de las unidades urbanas y el 12 por 100 del valor catas-

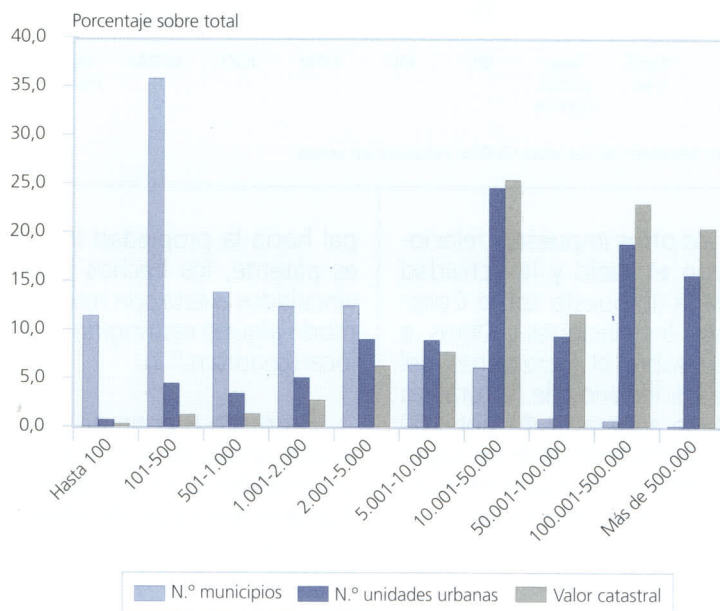


**GRÁFICO 7**  
**PORCENTAJE DEL IBI SOBRE EL TOTAL DE INGRESOS**  
**CORRIENTES, 1999**



Fuente: Ministerio de Hacienda (2000b) y elaboración propia.

**GRÁFICO 8**  
**INDICADORES DEL IBI: DISTRIBUCIÓN POR ESTRATOS**  
**DE MUNICIPIOS SEGÚN POBLACIÓN, 1999**



Fuente: DG Catastro y elaboración propia.

tral, mientras que los municipios de más de 50.000 habitantes, el 1,5 por 100 del total, concentran el 44 por 100 de las unidades urbanas y el 55 por 100 del valor catastral (29). A su vez, el cuadro n.º 4 recoge diversos indicadores comparativos para los municipios con población superior a 50.000 habitantes. Puede observarse una gran diversidad de situaciones. Entre los indicadores utilizados, la dispersión es menor respecto al número de unidades urbanas por habitante y mayor en relación con la cuota íntegra por habitante.

La evolución del IBI (de naturaleza urbana), correspondiente a los municipios de territorio común, en el período 1990-1999 aparece sintetizada en el cuadro n.º 5, del que puede extraerse la siguiente información:

— El número de unidades urbanas ha pasado de 20,7 a 25,9 millones, con un incremento del 25,1 por 100.

— El valor catastral se ha visto más que duplicado, pasando de 50,5 a 112,5 billones de pesetas, en tanto que el valor catastral por unidad ha registrado un crecimiento del 77,7 por 100.

— La deuda tributaria total se ha multiplicado asimismo por más de 2, al pasar de 261 a 594 miles de millones de pesetas. La deuda tributaria por unidad urbana ha aumentado en el período un 81,9 por 100.

— El tipo impositivo medio efectivo ha aumentado, a su vez, del 0,529 por 100 al 0,581 por 100.

El mencionado cuadro ofrece, adicionalmente, algunos indicadores que permiten evaluar la evolución del IBI en términos comparativos, y que rebaten de manera contundente la idea a veces extendida de que la imposición sobre la pro-

CUADRO N.º 4

## INDICADORES DEL IBI URBANO DE LOS MUNICIPIOS CON MÁS DE 50.000 HABITANTES, AÑO 1999

MUNICIPIO	<i>CI/VC</i>	<i>CI/UU</i>	<i>VC/UU</i>	<i>UU/POB</i>	<i>VC/POB</i>	<i>CI/POB</i>
	Porcentaje	Pesetas	Miles ptas.	Número	Miles ptas.	Pesetas
ALBACETE.....	0,43	21.662	5.070	0,58	2.940	12.560
ALCALÁ DE GUADAIRA.....	0,35	20.872	5.947	0,50	2.973	10.433
ALCALÁ DE HENARES.....	0,46	31.521	6.880	0,47	3.233	14.812
ALCOBENDAS.....	0,35	48.143	13.660	0,49	6.719	23.680
ALCORCÓN.....	0,42	27.586	6.523	0,54	3.494	14.777
ALCOY.....	1,05	29.169	2.788	0,69	1.925	20.140
ALGECIRAS.....	1,03	43.138	4.184	0,48	2.004	20.658
ALICANTE.....	0,64	32.386	5.043	0,75	3.761	24.153
ALMERÍA.....	0,49	24.685	5.031	0,66	3.307	16.228
AVILÉS.....	0,65	15.385	2.359	0,55	1.306	8.519
BADAJOS.....	0,62	29.123	4.681	0,54	2.545	15.833
BADALONA.....	0,64	33.111	5.214	0,49	2.562	16.271
BARCELONA.....	0,88	51.640	5.856	0,62	3.651	32.195
BENIDORM.....	0,59	42.072	7.083	1,26	8.904	52.891
BURGOS.....	0,27	16.071	6.062	0,84	5.102	13.526
CÁCERES.....	0,34	15.687	4.631	0,68	3.166	10.723
CÁDIZ.....	0,80	58.273	7.284	0,37	2.727	21.818
CARTAGENA.....	0,59	21.122	3.584	0,83	2.981	17.568
CASTELLÓN.....	0,59	30.917	5.279	0,72	3.796	22.231
CERDANYOLA DEL VALLÉS.....	0,48	43.023	8.950	0,55	4.965	23.866
CEUTA.....	0,30	12.557	4.165	0,30	1.251	3.772
CIUDAD REAL.....	0,93	31.488	3.371	0,70	2.355	21.999
CÓRDOBA.....	0,56	26.297	4.708	0,57	2.700	15.078
CORNELLÁ.....	0,57	32.651	5.705	0,55	3.151	18.038
CORUÑA (LA).....	0,39	31.225	7.923	0,51	4.068	16.031
COSLADA.....	0,42	32.187	7.619	0,47	3.581	15.130
CHICLANA.....	0,43	22.627	5.240	0,66	3.483	15.039
DOS HERMANAS.....	0,39	23.046	5.963	0,47	2.804	10.836
EJIDO.....	0,46	27.562	5.954	0,55	3.302	15.286
ELCHE.....	0,72	26.118	3.614	0,59	2.144	15.499
ELDA.....	1,01	38.853	3.832	0,62	2.391	24.245
FERROL (EL).....	0,52	18.885	3.635	0,54	1.956	10.160
FUENLABRADA.....	0,64	19.757	3.087	0,50	1.530	9.791
GANDÍA.....	0,69	29.433	4.296	1,08	4.647	31.836
GETAFE.....	0,39	33.373	8.548	0,42	3.549	13.854
GIJÓN.....	0,40	22.430	5.660	0,61	3.463	13.725
GIRONA.....	0,63	41.588	6.641	0,70	4.647	29.099
GRANADA.....	0,37	21.828	5.963	0,71	4.241	15.525
GRANOLLERS.....	0,57	31.624	5.569	0,62	3.452	19.605
GUADALAJARA.....	0,34	22.772	6.676	0,60	4.010	13.679
HOSPITALET.....	0,82	31.854	3.869	0,55	2.121	17.461
HUELVA.....	0,83	27.284	3.272	0,56	1.842	15.357
JAÉN.....	0,43	22.543	5.201	0,70	3.636	15.762
JEREZ.....	0,95	48.418	5.080	0,41	2.107	20.086
LAGUNA (LA).....	0,84	30.836	3.686	0,51	1.892	15.827
LANGREO.....	0,55	11.317	2.045	0,55	1.133	6.269
LEGANÉS.....	0,36	24.755	6.958	0,46	3.214	11.434
LEÓN.....	0,57	42.546	7.403	0,58	4.286	24.634
LINARES.....	0,58	22.547	3.874	0,51	1.969	11.461
LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (LA).....	0,55	21.478	3.906	0,41	1.614	8.875



CUADRO N.º 4 (continuación)

## INDICADORES DEL IBI URBANO DE LOS MUNICIPIOS CON MÁS DE 50.000 HABITANTES, AÑO 1999

MUNICIPIO	CI/VC	CI/UU	VC/UU	UI/POB	VC/POB	CI/POB
	Porcentaje	Pesetas	Miles ptas.	Número	Miles ptas.	Pesetas
LOGROÑO .....	0,39	29.852	7.658	0,57	4.352	16.964
LORCA.....	0,64	15.390	2.399	0,61	1.462	9.379
LUGO.....	0,43	23.036	5.339	0,71	3.770	16.267
LLEIDA.....	0,59	36.119	6.143	0,67	4.126	24.259
MADRID.....	0,46	27.960	6.038	0,54	3.271	15.146
MÁLAGA.....	0,51	29.690	5.843	0,50	2.895	14.707
MANRESA.....	0,62	31.025	5.020	0,63	3.150	19.470
MARBELLA.....	0,80	60.341	7.497	0,90	6.719	54.081
MATARÓ.....	0,47	27.674	5.881	0,55	3.248	15.284
MELILLA.....	0,29	17.962	6.132	0,33	2.009	5.885
MÉRIDA.....	0,54	23.078	4.283	0,55	2.335	12.583
MIERES DEL CAMINO.....	0,53	11.752	2.217	0,64	1.429	7.572
MÓSTOLES.....	0,67	19.047	2.850	0,48	1.379	9.214
MOTRIL.....	0,59	22.515	3.795	0,78	2.947	17.481
MURCIA.....	0,73	21.292	2.904	0,65	1.881	13.793
ORIHUELA.....	0,58	20.186	3.481	0,78	2.728	15.818
OURENSE.....	0,37	15.232	4.129	0,96	3.960	14.608
OVIEDO.....	0,56	36.476	6.515	0,61	4.001	22.399
PALENCIA.....	0,47	21.682	4.578	0,78	3.569	16.905
PALMA DE MALLORCA.....	0,58	32.426	5.563	0,68	3.801	22.156
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS).....	0,41	25.157	6.187	0,49	3.053	12.414
PARLA.....	0,47	23.687	5.015	0,44	2.196	10.373
PONFERRADA.....	0,39	15.883	4.116	0,77	3.179	12.265
PONTEVEDRA.....	0,54	18.342	3.377	0,64	2.163	11.748
POZUELO DE ALARCÓN.....	0,73	47.564	6.553	0,46	2.992	21.720
PRAT DE LLOBREGAT.....	0,44	45.621	10.256	0,46	4.735	21.060
PUERTO DE STA. MARÍA (EL).....	0,75	58.172	7.787	0,56	4.344	32.451
PUERTOLLANO.....	0,61	30.961	5.083	0,58	2.956	18.008
REUS.....	0,80	37.211	4.681	0,64	2.992	23.788
RUBÍ.....	0,82	31.461	3.827	0,56	2.161	17.763
SABADELL.....	0,84	32.313	3.853	0,47	1.829	15.341
SAGUNTO.....	0,53	24.529	4.590	0,70	3.207	17.137
SALAMANCA.....	0,35	19.559	5.633	0,80	4.506	15.644
SAN FERNANDO.....	0,79	36.294	4.607	0,42	1.926	15.176
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.....	0,35	34.478	9.817	0,51	5.048	17.727
SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	0,57	29.224	5.099	0,42	2.126	12.182
SANT BOI DE LLOBREGAT.....	0,59	33.566	5.677	0,50	2.828	16.724
SANT CUGAT DEL VALLÉS.....	0,74	75.755	10.226	0,69	7.060	52.304
SANTA COLOMA DE GRAMANET.....	0,60	28.631	4.751	0,49	2.316	13.957
SANTA CRUZ DE TENERIFE.....	0,55	35.072	6.391	0,46	2.958	16.231
SANTANDER.....	0,43	27.180	6.277	0,71	4.432	19.189
SANTIAGO DE COMPOSTELA.....	0,64	34.815	5.466	0,65	3.560	22.679
SEGOVIA.....	0,30	23.310	7.778	0,64	4.946	14.822
SEVILLA.....	0,78	29.214	3.728	0,52	1.931	15.133
TALAVERA DE LA REINA.....	0,40	19.623	4.861	0,64	3.093	12.486
TARRAGONA.....	0,74	33.462	4.537	0,59	2.667	19.670
TELDE.....	0,78	28.161	3.615	0,38	1.391	10.833
TERRASSA.....	0,54	30.990	5.778	0,56	3.242	17.392
TOLEDO.....	0,49	37.896	7.703	0,57	4.422	21.755
TORREJÓN.....	0,66	27.712	4.177	0,47	1.978	13.126

CUADRO N.º 4 (conclusión)

INDICADORES DEL IBI URBANO DE LOS MUNICIPIOS CON MÁS DE 50.000 HABITANTES, AÑO 1999

MUNICIPIO	CI/VC	CI/UU	VC/UU	UU/POB	VC/POB	CI/POB
	Porcentaje	Pesetas	Miles ptas.	Número	Miles ptas.	Pesetas
TORRELAVEGA.....	0,60	27.481	4.605	0,64	2.933	17.505
TORRENT.....	0,67	29.267	4.355	0,65	2.830	19.020
VALENCIA.....	0,64	30.516	4.776	0,75	3.569	22.807
VALLADOLID.....	0,45	27.754	6.169	0,59	3.636	16.359
VÉLEZ-MÁLAGA.....	0,61	33.066	5.410	0,75	4.043	24.710
VIGO.....	0,59	29.585	5.046	0,54	2.724	15.973
VILADECANS.....	0,69	40.793	5.929	0,51	3.021	20.783
VILANOVA I LA GELTRÚ.....	0,64	31.178	4.893	0,69	3.388	21.592
ZAMORA.....	0,44	22.220	5.080	0,76	3.885	16.994
ZARAGOZA.....	0,37	24.091	6.517	0,64	4.146	15.327
TOTAL.....	0,56	30.548	5.441	0,59	3.205	17.996
Media.....	0,57	29.636	5.382	0,60	3,2	17.676
Mediana.....	0,57	29.146	5.091	0,58	3.122	16.002
Máximo.....	1,05	75.755	13.660	1,26	8.904	54.081
Mínimo.....	0,27	11.317	2.045	0,30	1.133	3.772
Desviación estándar.....	0,17	10.583	1,82	0,14	1,26	7.956
Coefficiente de variación.....	29,82	35,71	33,82	23,33	39,38	45,01

Notas:  
 CI: cuota íntegra.  
 UU: unidades urbanas.  
 VC: valor catastral.  
 POB: población.  
 Fuente: DG Catastro, INE y elaboración propia.

CUADRO N.º 5

EVOLUCIÓN DEL IBI: 1990-1999

	1990	1999	Δ (porcentaje)
Nº UNIDADES URBANAS (millones).....	20,7	25,9	25,1
VC (billones pesetas).....	50,5	112,5	122,8
VC por unidad (millones pesetas).....	2,445	4,344	77,7
BL no exenta (billones pesetas).....	49,3	102,1	107,2
DEUDA TRIBUTARIA (m.m. pesetas).....	261	594	127,6
DEUDA TRIBUTARIA POR UNIDAD URBANA (pesetas).....	12.609	22.934	81,9
TIPO MEDIO EFECTIVO (porcentaje).....	0,529	0,581	9,8

Pro-memoria:  
 - PIBpm (billones pesetas)..... 50,2 93,1 85,5  
 - Total impuestos (billones pesetas)..... 17,4 32,7 87,9  
 - Imp. corrientes sobre renta y patrimonio (billones pesetas)..... 6,0 9,6 60,0

Fuente: DG Catastro, Banco de España y elaboración propia.

riedad es escasamente dinámica y dotada de una menor elasticidad que otras figuras impositivas. Así, en el período 1990-1999 la recaudación del IBI muestra un mayor dinamismo que el producto interior bruto nacional, que el conjunto de

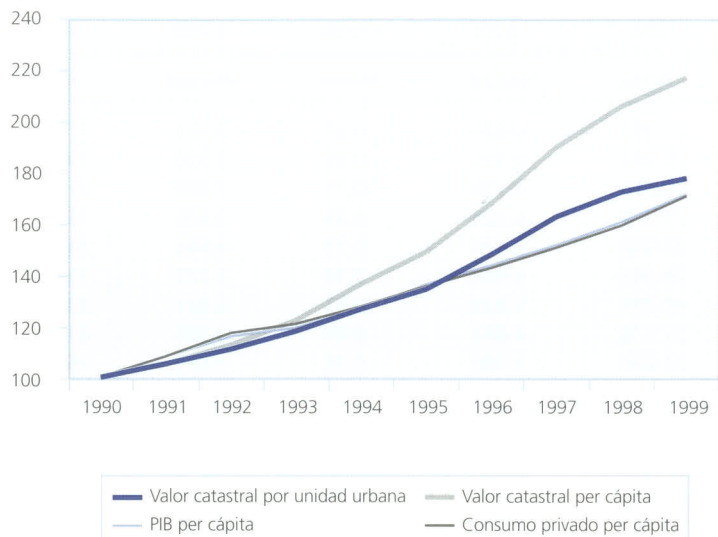
los impuestos y cotizaciones sociales y, aún más acentuadamente, que el agregado de los impuestos corrientes sobre la renta y el patrimonio. De igual manera, el valor catastral por habitante y por unidad urbana registran, para el conjunto del

período analizado, un mayor crecimiento que el PIB por habitante y el consumo privado por habitante (gráfico 9).

El gráfico 10 sintetiza la evolución de la recaudación del IBI antes descri-

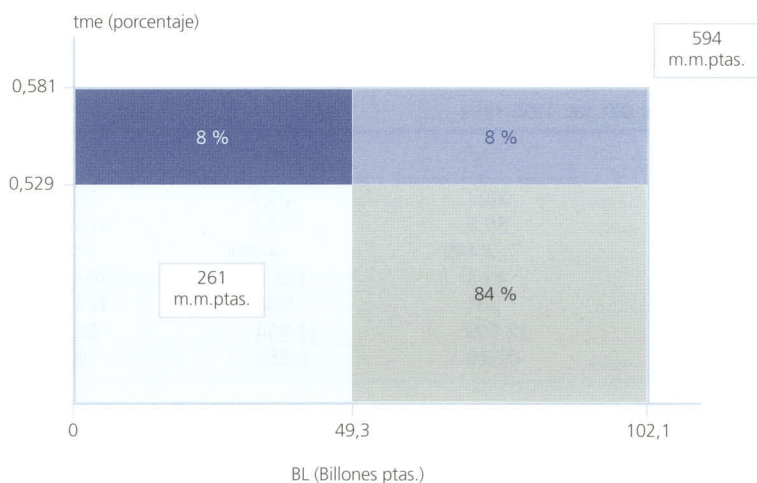


**GRÁFICO 9**  
**INDICADORES DE EVOLUCIÓN DEL IBI URBANO (1990=100)**



Fuente: DG Catastro, BBVA y elaboración propia.

**GRÁFICO 10**  
**CRECIMIENTO DE LA CUOTA DEL IBI 1990-1999:**  
**EFFECTOS BASE Y TIPO MEDIO**



Fuente: DG Catastro y elaboración propia.

cientes de actualización previstos por las leyes de Presupuestos Generales del Estado. Como puede apreciarse en el gráfico 11, los tres factores han tenido un papel relevante, similar para el conjunto del período, pero con un diferente perfil temporal (30). En el conjunto del período 1990-1999, la aplicación, por sí sola, de los coeficientes de actualización implicó un crecimiento acumulado muy similar al del índice de precios al consumo (44 por 100 y 48 por 100, respectivamente).

Por otro lado, el gráfico 12 muestra la distribución de frecuencias por municipios del tipo de gravamen del IBI urbano en 1999, año en el que el tipo medio efectivo se situaba en el 0,581 por 100 (31). La información disponible indica que existe una gran dispersión en la ratio tipo impositivo aplicado / tipo impositivo legal máximo y que, con carácter general, los ayuntamientos no aprovechan todo el potencial recaudatorio que posibilita la legislación vigente (32). No hay que olvidar, sin embargo, los importantes procesos de revisión de los valores catastrales y la aplicación de coeficientes de actualización. Para una comparación homogénea entre municipios, al margen del valor de los servicios públicos suministrados, sería preciso determinar el tipo medio impositivo efectivo (33). También es preciso considerar si dentro del IBI se han subsumido o no algunas tasas por prestación de servicios. El cuadro n.º 6 recoge los tipos impositivos del IBI urbano aplicados en las capitales de provincia en el año 2001, según la información proporcionada por el *Ranking tributario de municipios españoles*, del Ayuntamiento de Madrid (2001). La consideración del tipo equivalente (aquél que hubiese sido necesario aplicar, para obtener la misma recaudación, en caso de no haber efectuado una revisión de los valores catastrales) permite realizar comparaciones más homogéneas y dar una visión más ajustada a la realidad del esfuerzo

ta mediante la descomposición del crecimiento de la cuota en el efecto imputable a la variación de la base (84 por 100) y el efecto derivado a la variación del tipo medio efectivo (8 por 100). El resto de la variación (8 por 100) es de carácter mixto.

Dado el papel crucial desempeñado por el valor catastral en la evolución del IBI, es de interés analizar cuáles son los factores responsables de sus variaciones anuales: revisiones de valores, incorporación de nuevas unidades o aplicación de los coefi-

CUADRO N.º 6

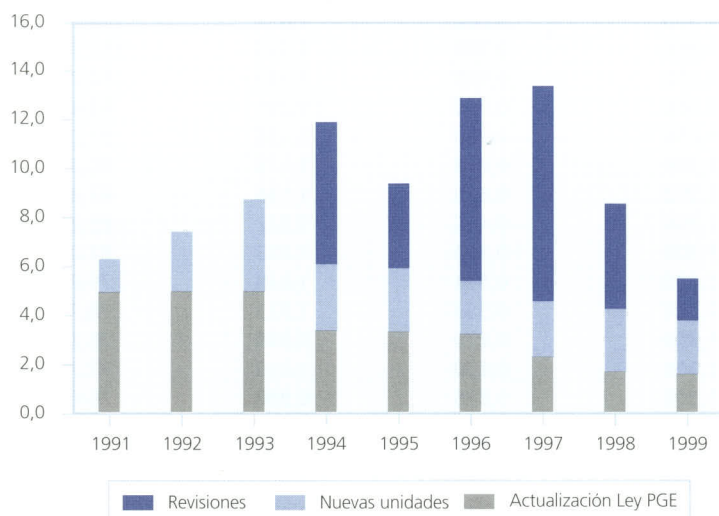
TIPOS IMPOSITIVOS DEL IBI URBANO EN CAPITALES DE PROVINCIA (PORCENTAJE) (2001)

Ciudades	Máximo (M)	Establecido (E)	Equivalente (EQ)	EQ/M (porcentaje)
SALAMANCA.....	1,300	0,600	1,424	109,5
LÉRIDA.....	1,300	0,700	1,314	101,1
SORIA.....	1,200	0,500	1,130	94,2
JAÉN.....	1,300	0,490	1,201	92,4
CIUDAD REAL.....	1,250	0,980	1,138	91,0
CÁDIZ.....	1,300	0,832	1,173	90,2
LEÓN.....	1,300	0,625	1,136	87,4
CUENCA.....	1,200	0,480	1,022	85,2
VALENCIA.....	1,300	0,886	1,053	81,0
OVIEDO.....	1,300	0,541	1,038	79,8
CÓRDOBA.....	1,300	0,583	1,023	78,7
HUESCA.....	1,200	0,870	0,938	78,2
CASTELLÓN.....	1,300	0,630	1,010	77,7
TARRAGONA.....	1,300	0,875	0,988	76,0
SANTANDER.....	1,300	0,500	0,980	75,4
ALICANTE.....	1,300	0,670	0,975	75,0
ALMERÍA.....	1,300	0,755	0,966	74,3
GRANADA.....	1,300	0,430	0,961	73,9
ZAMORA.....	1,250	0,480	0,923	73,8
HUELVA.....	1,300	0,885	0,959	73,8
BADAJOS.....	1,300	0,690	0,955	73,5
SANTA CRUZ TENERIFE.....	1,300	0,555	0,951	73,2
TOLEDO.....	1,300	0,520	0,935	71,9
SEVILLA.....	1,300	0,847	0,932	71,7
ÁVILA.....	1,200	0,600	0,846	70,5
MÁLAGA.....	1,300	0,684	0,906	69,7
TERUEL.....	1,200	0,460	0,832	69,3
SEGOVIA.....	1,250	0,380	0,866	69,3
BILBAO.....	1,300	0,892	0,892	68,6
BARCELONA.....	1,300	0,890	0,890	68,5
PALENCIA.....	1,250	0,485	0,815	65,2
LAS PALMAS.....	1,300	0,440	0,840	64,6
MURCIA.....	1,300	0,810	0,810	62,3
ALBACETE.....	1,300	0,490	0,804	61,8
PALMA DE MALLORCA.....	1,300	0,612	0,796	61,2
LOGROÑO.....	1,300	0,390	0,780	60,0
LUGO.....	1,250	0,650	0,748	59,8
MELILLA.....	1,250	1,000	0,736	58,9
ORENSE.....	1,300	0,460	0,754	58,0
ZARAGOZA.....	1,300	0,400	0,740	56,9
BURGOS.....	1,300	0,350	0,739	56,8
CEUTA.....	1,250	0,700	0,700	56,0
CÁCERES.....	1,250	0,450	0,677	54,2
CORUÑA (LA).....	1,300	0,447	0,699	53,8
GUADALAJARA.....	1,250	0,366	0,659	52,7
GERONA.....	1,250	0,656	0,656	52,5
PONTEVEDRA.....	1,250	0,600	0,639	51,1
SAN SEBASTIÁN.....	1,300	0,601	0,601	46,2
VITORIA.....	1,300	0,598	0,598	46,0
VALLADOLID.....	1,300	0,505	0,512	39,4
MADRID.....	1,300	0,512	0,512	39,4

Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2001).

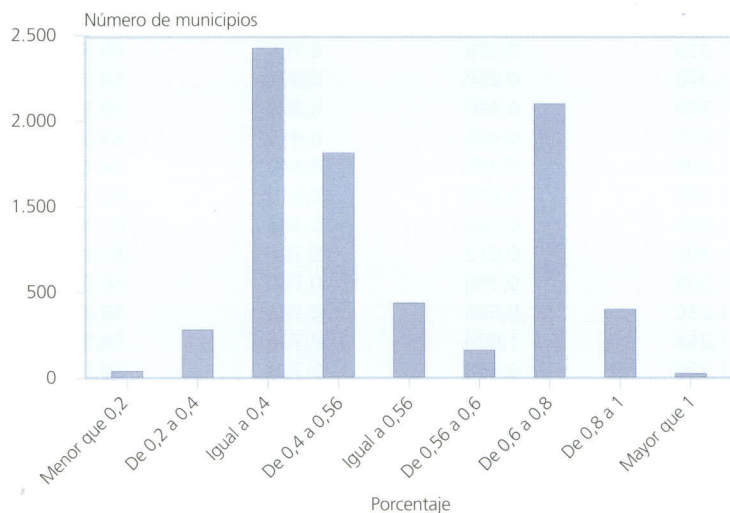


GRÁFICO 11  
INCREMENTOS ANUALES DEL VALOR CATASTRAL:  
FACTORES EXPLICATIVOS (EN PORCENTAJE)



Fuente: DG Catastro y elaboración propia.

GRÁFICO 12  
DISTRIBUCIÓN DE FRECUENCIAS DEL TIPO DE GRAVAMEN DEL IBI  
Municipios españoles (1999)



Fuente: DG Catastro y elaboración propia.

fiscal. La nula correlación existente entre el tipo establecido y el tipo equivalente (gráfico 13) invita a la cautela a la hora de extraer conclusiones sobre los niveles comparativos aparentes de carga tributaria

cuando se atiende exclusivamente a los niveles de los tipos de gravamen nominales.

En estos momentos, en los que se plantean posibles reformas del

sistema de financiación municipal, no parece cuestionarse el papel relevante que está llamada a seguir desempeñando la imposición sobre la propiedad. Las siguientes palabras del Fondo Monetario Internacional (2000: 19), plasmadas después de haber reclamado la adopción de medidas para reducir la dependencia de los ingresos derivados de la propiedad, pueden ser significativas al respecto: «... Además, debe señalarse que los ingresos relacionados con la propiedad son una fuente importante de recaudación para los municipios en una gran parte del mundo, y es probable que siga siendo así en España, incluso después de una nueva reforma de la Hacienda municipal».

## VI. CONCLUSIONES

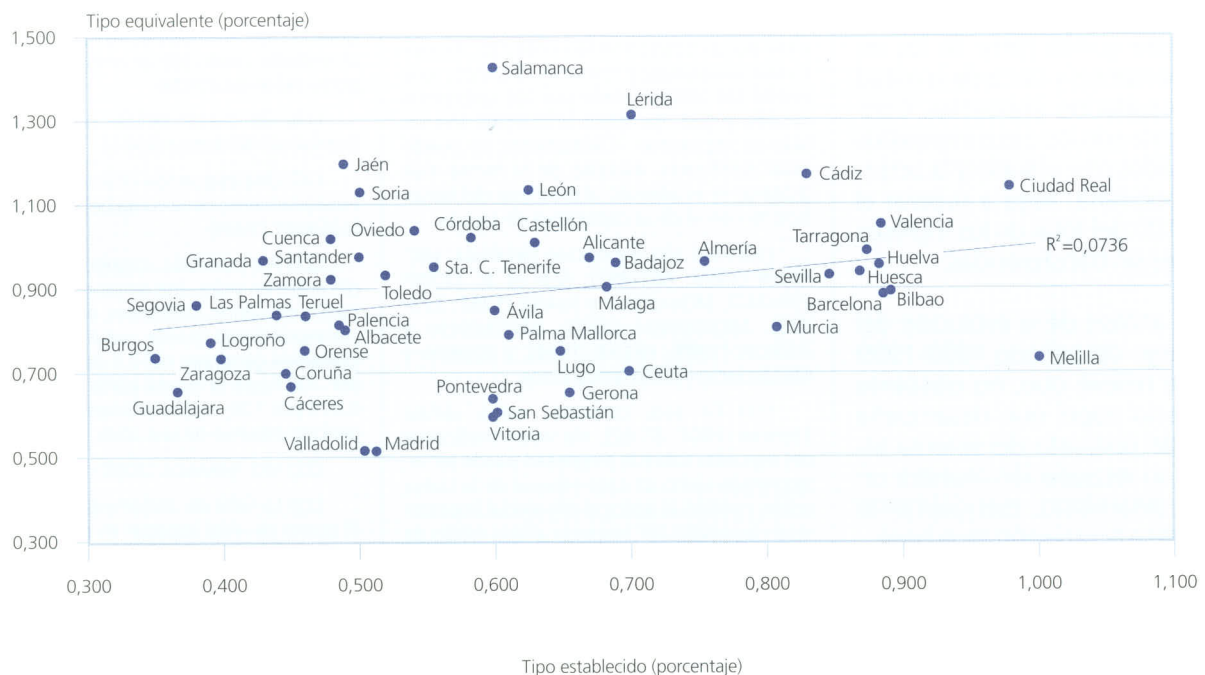
El trabajo realizado permite poner de relieve las siguientes consideraciones:

1. El impuesto sobre la propiedad ocupa una posición muy destacada respecto a otras alternativas en relación con el cumplimiento de los principios impositivos aplicables a la financiación de las haciendas locales.

2. Dicho alto grado de adecuación a la preceptiva impositiva local no debe ocultar, sin embargo, algunas debilidades de las que adolece, y que son más acusadas en el terreno de la equidad. La uniformidad en las valoraciones constituye un requisito básico para el buen funcionamiento del impuesto. En cualquier caso, la justificación de un impuesto que grava exclusivamente la propiedad de naturaleza inmobiliaria resulta ciertamente problemática.

3. La incidencia del impuesto sobre la propiedad sigue constituyendo una cuestión altamente controvertida que no admite ser resuelta a través de una aproximación única y

GRÁFICO 13  
TIPOS IMPOSITIVOS DEL IBI URBANO EN CAPITALES DE PROVINCIA, 2001



Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2001) y elaboración propia.

excluyente. Antes al contrario, los tres enfoques que han predominado dentro de la literatura económica tienen carácter complementario y resultan válidos en contextos diferentes.

**4.** No obstante la generalizada implantación de la imposición sobre la propiedad en el ámbito de los países de la OCDE, no existe un único modelo de aplicación práctica. Los impuestos relacionados con la riqueza, en general, y con la propiedad, en particular, no desempeñan un papel de primer orden dentro de los sistemas impositivos de tales países. En sólo dos de ellos se alcanzan las cotas del 4 por 100 y del 3 por 100 del PIB, respectivamente. Hay que dejar constancia, por otro lado, de la

ausencia de correlación entre la presión fiscal total y las ratios de los impuestos sobre la riqueza y la propiedad.

**5.** En el año 1998, España, con un 2,1 por 100, se situaba ligeramente por encima de la media (no ponderada) de la Unión Europea respecto a la ratio impuestos sobre la riqueza/PIB, y algo por debajo en relación con la ratio impuesto sobre la propiedad/PIB. España es, no obstante, uno de los países donde la imposición sobre la propiedad ha incrementado su participación sobre el PIB en el curso de los años noventa.

**6.** La imposición sobre la propiedad no encuentra hueco en el sistema tributario español actual hasta

el año 1990, si bien la reforma llevada a cabo puede considerarse un cambio meramente formal, al tratarse simplemente de la sustitución de la imposición de producto por la imposición patrimonial. De hecho, en los sistemas tributarios reales se constatan diversas formas de valoración de la base imponible en el ámbito de la imposición sobre la propiedad.

**7.** La aplicación del IBI gira en torno al concepto de valor catastral, cuya gestión queda reservada a la esfera del Estado. La descentralización de esta competencia, reivindicada desde ciertos sectores con la intención de mejorar el funcionamiento actual, choca con la necesidad de preservar la uniformidad de las valoraciones. Sin embargo, la



equidad del tributo es cuestionada en la actualidad ante la falta de homogeneidad efectiva.

**8.** El IBI desempeña un papel fundamental en la financiación de los municipios españoles, a los que aporta una quinta parte de los ingresos corrientes y cerca de la mitad de la recaudación impositiva. Conjuntamente con los otros impuestos relacionados con el suelo y la actividad inmobiliaria, llega a superar el 40 por 100 del total de los ingresos corrientes sin transferencias.

**9.** El análisis de la evolución del IBI a lo largo del período 1990-1999 pone de relieve que, no obstante el modesto papel que desempeña dentro del conjunto del sistema tributario, su recaudación muestra un notable dinamismo, esencialmente imputable a la variación de la base.

**10.** Las distintas situaciones prevaletentes respecto a las valoraciones catastrales en los municipios invita a adoptar una actitud de cautela respecto a los niveles de presión fiscal aparentes y a las posiciones relativas de los ayuntamientos dentro de los recorridos de tipos de gravamen previstos por la legislación.

## NOTAS

(1) *Vid.* BAILEY (1999: 154-155).

(2) *Vid.* BAILEY (1999: 157), LAYFIELD (1976: 145) y ALBI *et al.* (2000: 224-227).

(3) *Vid.* JOURMARD (2001: 42).

(4) NETZER (1966: 171) subraya la asociación existente entre el recurso a la imposición sobre la propiedad y la importancia de los gobiernos locales.

(5) *Vid.* WALLIS (2001).

(6) Tales activos constituyen el principal componente de la riqueza de las familias y empresas en España. Así, en 1997, los activos reales representaban el 42,5 por 100 del valor total de los activos del sector privado, frente al 57,5 por 100 de los activos financieros. *Vid.* VALLE (1998).

(7) *Vid.* LAYFIELD (1976: 155).

(8) El impacto de la inflación es destacado por NETZER (2001: 326).

(9) Desde la OCDE se ha propuesto recientemente, sin embargo, el aumento de la tributación sobre la propiedad real como alternativa al impuesto sobre el patrimonio neto. *Vid.* VAN DEN NOORD y HEADY (2001: 35). Por su parte, McLURE (1971: 431) llega a afirmar: «El impuesto sobre la propiedad no es, indudablemente, el peor impuesto jamás concebido por el hombre. Pero pueden decirse pocas cosas buenas sobre él, excepto que proporciona enormes ingresos, que puede ser administrado por los gobiernos locales, y que 'los viejos impuestos son los buenos impuestos'. Ciertamente no puede estar justificado, excepto de la forma más grosera, ni acudiendo al principio del beneficio ni con el de la capacidad de pago».

(10) Para una exposición detallada, *vid.*: ROSEN (1999: 487-493), ALBI *et al.* (2000: 235-242), MONASTERIO y SUÁREZ (1998: 320-333), MIESZKOWSKI (1972), MIESZKOWSKI y ZODROW (1989), NETZER (1966), y ZODROW y MIESZKOWSKI (1986), entre otros.

(11) En este contexto, como señala ZODROW (2001: 81-82), «la visión tradicional del impuesto sobre la propiedad puede ser interpretada como un caso especial de la nueva visión, cuando se aplica el diferencial impositivo en la jurisdicción, respecto al tipo medio de gravamen de la economía».

(12) La validez de estos dos últimos enfoques es defendida por OATES (2001b:22). Un análisis de la controversia es ofrecido por NECHYBA (2001).

(13) *Vid.*: MONASTERIO y SUÁREZ (1998: 334) y DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ (2001).

(14) JOURMARD (2001: 27) menciona la «infravaloración de la inversión en vivienda para fines fiscales» como una de las razones del reducido peso relativo de la imposición sobre la riqueza en los países de la OCDE.

(15) Un análisis de la reforma de la financiación local puede verse en MEDEL (1990) y MEDEL y DOMÍNGUEZ (1993). En relación con la justificación del IBI, *vid.* SUÁREZ PANDIELLO (2000).

(16) Es bien conocida la equivalencia entre un impuesto sobre la propiedad y un impuesto sobre la renta derivada de dicha propiedad:  $V \cdot tp = V \cdot i \cdot tr$ , donde  $V$  es el valor de la propiedad,  $i$  la tasa de rendimiento, y  $tp$  y  $tr$ , los tipos de gravamen del impuesto sobre la propiedad y del impuesto sobre la renta, respectivamente. Dicha equivalencia se dará siempre que  $tp = i \cdot tr$ . A título de ejemplo, un impuesto sobre la propiedad con tipo de gravamen del 1 por 100 equivale a un impuesto sobre la renta con tipo del 50 por 100, si la tasa de rendimiento se establece en el 2 por 100. SIMÓN (2000:188) califica al IBI como «un impuesto nominal sobre la propiedad y efectivo sobre la renta de los inmuebles».

(17) La transformación de la naturaleza del tributo, en el sentido apuntado, fue objeto de un recurso de inconstitucionalidad, sobre la base de una alegada confiscatoriedad, a

raíz de la doble imposición resultante del gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio Neto. Dicho argumento fue rechazado por el Tribunal Constitucional (STC número 233/1999, de 13-12-1999). Al respecto, puede verse MAGRANER y GONZÁLEZ (2000: 81).

(18) Esta característica se pierde, en el plano legal, en aquellos casos en los que la legislación de arrendamientos permite que el arrendador repercuta al arrendatario el importe del IBI satisfecho.

(19) Un mayor detalle puede verse en DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ (2001).

(20) Una evaluación crítica del sistema de escalonamiento de la cuota del IBI se realiza en LLOMBART (1999).

(21) Por otro lado, cuando en un municipio entre en vigor una revisión o una modificación de valores catastrales, el ayuntamiento correspondiente puede reducir los tipos de gravamen generales del 0,4 por 100 y del 0,3 por 100 hasta la cuarta parte (0,1 por 100 y 0,075 por 100, respectivamente), durante un período máximo de seis años.

(22) *Vid.* MIRANDA (2000).

(23) La falta de uniformidad del IBI desde el punto de vista espacial es cuestionada en CALLE y GONZALO (2000).

(24) *Vid.* MIRANDA (2000).

(25) *Vid.* DE LA TORRE *et al.* (2000), EZQUIAGA (2000a), y FUENTES (2000).

(26) Hay que dejar constancia de que la Ley 50/1998 introdujo algunas modificaciones con la intención de procurar mayor simplicidad y agilidad al proceso de actualización de valores catastrales.

(27) La constatación de este problema dio origen a iniciativas legales en Estados Unidos para su corrección. *Vid.* FISCHER (2001: 58-59).

(28) El FMI (2000: 18) llega a afirmar que «la fuerte dependencia de las finanzas municipales de los ingresos asociados al suelo crea un potente incentivo para que los gobiernos locales restrinjan la oferta de desarrollo urbano con objeto de aumentar sus precios y sus ingresos». Este punto de vista es cuestionado por EZQUIAGA (2000b: 199-200). Como fórmula para reducir la citada dependencia de los proyectos urbanísticos se ha propuesto trasvasar a los Ayuntamientos la mayor recaudación que se obtendría a raíz de la supresión de desgravaciones fiscales a la inversión en vivienda en el IRPF. *Vid.* VALLE y LABORDA (2000: 6). En este mismo sentido se pronuncian JOURMARD y VAROUDAKIS (2000: 52).

(29) Otros indicadores sobre la distribución espacial se examinan en DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ (2001).

(30) *Vid.* al respecto BORRAZ (2000) y DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (2000b). No obstante lo señalado, la OCDE (JOURMARD, 2001: 42) incluye a España, junto a Austria, Francia, Grecia y Portugal, entre los países donde la mejora de la imposición sobre la pro-



propiedad pasa por la actualización de los catastros con una correcta valoración del suelo y de las construcciones.

(31) Para 1999, el potencial recaudatorio del IBI urbano ha sido cifrado en 1.071.521 millones de pesetas. *Vid.* MIRANDA (2001: 9-10).

(32) *Vid.* EZQUIAGA (2000a).

(33) En el caso de un impuesto sobre la propiedad, el tipo impositivo medio efectivo (*te*) responde a la siguiente expresión:

$$te = \frac{T}{VM} = \frac{tn \cdot VC}{VM} = \frac{tn \cdot \alpha \cdot VM}{VM} = tn \cdot \alpha,$$

donde *T* representa la deuda tributaria, *VM* el valor de mercado, *VC* el valor catastral, *tn* el tipo impositivo nominal aplicado, y  $\alpha$  la ratio de valoración. *Vid.* MUSGRAVE y MUSGRAVE (1992: 518).

### BIBLIOGRAFÍA

ALBI, E.; GONZÁLEZ-PÁRAMO, J. M., y ZUBIRI, I. (2000), *Economía pública II*, Ariel, Barcelona.

AYUNTAMIENTO DE MADRID (2001), *Ranking tributario de municipios españoles 2000*, Madrid.

BAILEY, S. J. (1999), *Local government economics: principles and practice*, Macmillan, Londres.

BANCO DE ESPAÑA (A), *Cuentas financieras de la economía española*, varios años, Madrid.

BBVA (2000), *Informe Económico*, Bilbao.

BORRAZ, S. (2000), «La evolución de la recaudación por IBI: un análisis de los principales factores explicativos», *Análisis Local*, número extraordinario, 1: 29-37.

BROWN, P. K., y HEPWORTH, M.A. (2000), «A study of european land tax systems», Lincoln Institute of Land Policy, *Working Paper WPO0PB1*.

CALLE SÁIZ, R., y GONZALO GONZÁLEZ, L. (2000), «Una reforma urgente: la de las haciendas Locales», *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, n.º 4: 169-178.

DE LA TORRE, F.; PLAZA, F., y EZQUIAGA, I. (2000), «Diez años de IBI... algunos menos de convenios catastrales», *Análisis Local*, número extraordinario, 1: 39-45.

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO (A), *Series Estadísticas*, varios años, Madrid.

— (2000a), *Catastro inmobiliario urbano. Estadísticas básicas por municipios. Año 1999*, Madrid.

— (2000b), *Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes de naturaleza urbana. Año 1999*, Madrid.

— (2001), *Normas reguladoras del Catastro*, www.catastro.minhac.es

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, J. M. (2001), «La imposición sobre la propiedad: características, efectos económicos y aplicación al sistema tributario español», en *Jornadas Tributarias sobre Financiación de Haciendas Territoriales*, Ayuntamiento de Málaga, Málaga: 31-56.

EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, I. (2000a), «10 años de IBI: poder local y raquitismo tributario», *Análisis Local*, n.º 29: 13-26.

— (2000b), «Suelo, Catastro e Impuesto sobre Bienes Inmuebles», *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, n.º 4: 199-233.

FISCHEL, W. A. (2001), «Municipal corporations, homeowners and the benefit view of the property tax», en Oates (2001a): 33-77.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL —FMI— (2000), *Spain: selected issues*, IMF Staff Country Report N° 00/156, Washington, D.C.

FUENTES VALENCIA, M. P. (2000), «Convenios de colaboración en materia de gestión catastral», *Análisis Local*, número extraordinario, 1: 47-56.

FUNDACIÓN BBVA (2001), *Renta nacional de España y su distribución provincial. Año 1995 y avances 1996-1999*, Bilbao.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (A), *Estadísticas de población*, www.ine.es

JOURMARD, I. (2001), «Tax systems in European Union Countries», *Economics Department Working Papers*, n.º 301, OCDE, París.

JOURMARD, I., y VAROUDAKIS, A. (2000), «Options for reforming the Spanish tax system», *Economics Department Working Papers* n.º 249, OCDE, París.

LAYFIELD, F. (1976), *Local government finance. Report of The Committee of Inquiry*, HMSO, Londres.

LLOMBART BOSCH, M. J. (1999), «Comentarios sobre la reforma del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus efectos sobre las revisiones del catastro», *Tribuna Fiscal*, n.º 108: 67-72.

MAGRANER MORENO, F., y GONZÁLEZ ORTIZ, D. (2000), «Revisión constitucional de la regulación de la actividad financiera local», *CISS Praxis*, octubre: 71-84.

MCLURE, C. E., Jr. (1971), «Revenue sharing: alternative to national fiscal federalism?», *Public Policy*, XIX: 457-478; v.c. en J. F. Coronas (ed.), *Lecturas de Hacienda Pública*, Minerva Ediciones, Madrid, 1994: 419-439.

MEDEL CÁMARA, B. (1990), «La Hacienda autonómica y local», en E. ALBI (ed.), *La Hacienda Pública en la democracia. Estudios en homenaje al profesor E. Fuentes Quintana*, Ariel, Barcelona.

MEDEL CÁMARA, B., y DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, J. M. (1993), «El sector público autonómico y local», en M. MARTÍN RODRÍGUEZ

(dir.), *Estructura económica de Andalucía*, Espasa-Calpe, Madrid: 641-682.

MIESZKOWSKI, P. (1972), «The property tax: an excise or a profits tax», *Journal of Public Economics*, n.º 1: 73-96.

MIESZKOWSKI, P., y ZODROW, G. R. (1989), «The incidence of a partial state corporate income tax», *National Tax Journal*, vol. 38, n.º 4: 489-496.

MINISTERIO DE FOMENTO (1999), *Libro Blanco del sector inmobiliario*, Madrid.

MINISTERIO DE HACIENDA (2000a), *Liquidación de los presupuestos de las entidades locales. Ejercicio 1999*, Madrid.

— (2000b), *Presupuestos de las entidades locales. Ejercicio 1999*, Madrid.

MIRANDA HITTA, J. S. (2000), «El catastro en España: situación y perspectivas», *Análisis Local*, número extraordinario, 1: 7-22.

— (2001), «El Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles: perspectivas de futuro», curso *Las haciendas locales*, Universidad Rey Juan Carlos, Ronda.

MONASTERIO ESCUDERO, C., y SUÁREZ PANDIELLO, J. (1998), *Manual de Hacienda autonómica y local*, Ariel, Barcelona.

MUSGRAVE, R. A. (2001), «Commentary», a Netzer (2001), en OATES (2001a): 339-342.

MUSGRAVE, R. A., y MUSGRAVE, P. D. (1992), *Public finance in theory and practice*, 5ª ed.; versión castellana, McGraw-Hill, Aravaica (Madrid).

NECHYBA, T. J. (2001), «The benefit view and the new view. Where do we stand, twenty-five years into the debate?», en OATES (2001a): 113-121.

NETZER, D. (1966), *Economics of the property tax*, The Brookings Institution, Washington, D. C.

— (2001), «Local property taxation in theory and practice. some reflections», en OATES (2001a): 321-328.

OATES, W. E. (ed.) (2001a), *Property taxation and local government finance. Essays in honor of C. Lowell Harris*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Mass.

— (2001b), «Property taxation and local government finance. An overview and some reflections», en OATES (2001a): 21-31.

OCDE (2000a), *Revenue Statistics 1965-1999*, París.

— (2000b), *Estudios Económicos de la OCDE 1999/2000. España*, París.

PLIMMER, F.; McCLUSKEY, W. J., y CONNELLAN, O. (2000), «Equity and fairness within ad valorem real property taxes», Lincoln Institute of Land Policy, *Working Paper WPO0FP1*.

ROSEN, H. S. (1999), *Public finance*, Irwin.



SIMÓN ACOSTA, E. (2000), «Reflexiones sobre la reforma de los impuestos y tasas municipales», *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, n.º 4: 179-198.

SUÁREZ PANDIELLO, J. (2000), «La corresponsabilidad fiscal en las entidades locales», *PAPELES DE ECONOMÍA ESPAÑOLA*, n.º 83: 208-231.

VALLE SÁNCHEZ, V. (1998), «Patrimonio, renta y ahorro de las familias españolas»,

*PAPELES DE ECONOMÍA ESPAÑOLA*, n.º 77: 106-114.

VALLE, V., y LABORDA, A. (2000), «Deberes económicos para una legislatura», *Cuadernos de Información Económica*, número 154: 1-9.

VAN DEN NOORD, P., y HEADY, C. (2001), «Surveillance of tax policies: a synthesis of findings in economic surveys», *Economics Department Working Papers* número 303, OCDE, París.

WALLIS, J. J. (2001), «A history of the property tax in America», en OATES (2001a: 123-151).

ZODROW, G. R. (2001), «Reflections on the new view and the benefit view of the property tax», en OATES (2001a: 79- 111).

ZODROW, G. R., y MIESZKOWKI, P. (1986), «The new view of the property tax: a reformulation», *Regional Science and Urban Economics*, vol. 16: 309-327.