

ALGUNOS ASPECTOS DE LAS VALUACIONES DE BIENES INMUEBLES EN FRANCIA (RESUMEN)

Las valuaciones de los bienes inmuebles determinan su ingreso llamado valor locativo. El valor locativo de un bien representa el arriendo o alquiler o el ingreso neto que el propietario obtiene o podría obtener de un inmueble alquilado con condiciones normales.

Este valor sirve de base común al cálculo de cuatro tasas constitutivas del impuesto directo local (municipal) del que una de ellas es la tasa sobre la propiedad construida o no construida.

Las propiedades construidas abarcan todas las construcciones destinadas a habitación, al desempeño de una actividad económica y al almacenamiento, los suelos de las construcciones y terrenos constituyendo una dependencia indispensable y cercana de las construcciones, los barcos utilizables en un punto fijo, los terrenos no cultivados utilizados para el uso comercial e industrial (obras, lugar de depósito, terrenos de campamento, golfos, etc.).

Las propiedades no construidas abarcan todas las parcelas productivas o no productivas de ingresos (terrenos ocupados por invernaderos, destinados a uso agrícola o por los ferrocarriles son, por ejemplo, parte de ellas).

I - VALUACIONES DE LAS PROPIEDADES CONSTRUIDAS

Las modalidades de valuaciones varían según la naturaleza del local

A/ Diversas naturalezas de locales

- Las casas:
 - Locales de habitación o de uso profesional que no sean agrícola, comercial, artesanal o industrial.
 - Locales comerciales
- Plantas industriales (en caso de duda, el rol de la herramienta y de fuerza motriz es preponderante).

B/ Modalidades de valuaciones

1. Valuaciones de locales para uso habitacional o profesional

La base general es la comparación con locales de referencia.

El monto refleja un valor locativo al metro cuadrado ponderado.

El metro cuadrado ponderado toma en consideración varios parámetros o categorías.

2. Valuaciones de locales comerciales y bienes diversos

Para la mayoría de los locales, existen tres métodos:

- El arrendamiento para los inmuebles alquilados en condiciones normales

- La comparación para los inmuebles no alquilados o alquilados con condiciones anormales u ocupados por el propietario o un tercero con otro sistema que el alquiler, no ocupados o prestados gratuitamente.
La base de la tasa está obtenida por los arrendamientos de los inmuebles tipos y aplicados a la superficie ponderada total del local comercial obtenida por el sistema de los coeficientes de ponderación.
- La apreciación directa para los inmuebles que no entran en las categorías ya mencionadas.

3. Valuaciones de las plantas industriales.

Depende del tipo de impuestos (sobre utilidades).

- Método general es el método de contabilidad para las empresas bajo el sistema de impuestos sobre utilidades (balance anual).
- Método derogatorio o particular cuando la construcción y el terreno no aparecen en el balance de la contabilidad.

C/ Procesos de operaciones de valuaciones (a nivel municipal).

1. Vinculación del local con la clasificación existente cuando sea posible.

Con la declaración del propietario se multiplica la superficie ponderada total por la tarifa unitaria del local de referencia de la categoría municipal en la cual el inmueble ha sido clasificado.

2. La clasificación municipal no está adecuada.

Esta operación necesita varias fases y la creación de una nueva categoría municipal que implican el papel de comisiones municipales y departamentales especializadas.

II - VALUACIONES DE LAS PROPIEDADES NO CONSTRUIDAS

El valor locativo de las propiedades no construidas resulta de tarifas fijadas por la naturaleza del cultivo o de la propiedad y por clase según disposiciones legales las cuales prevén la clasificación al nivel del municipio del conjunto de las parcelas y las modalidades de valuaciones aplicables.

A/ La clasificación

La clasificación abarca 13 grupos. (Tierra, pastos, huertos, bosques,....., suelos de los terrenos construidos. La clasificación consista a determinar el número de clases a crear en cada uno de los 12 primeros grupos eventualmente representados en el municipio para fijar el valor locativo de los bienes. Los grados de fertiliza del suelo y el valor de los productos, la situación topográfica de las propiedades constituyen los criterios de clasificación.

B/ las modalidades de valuaciones

Por principio, el valor locativo de las propiedades no construidas es deducido de las informaciones proporcionadas en las actas de arrendamiento. Si no es posible se aplican las

reglas de i) comparación, ii) aplicación de tasas de interés al valor venal (terrenos por construir) y, iii) apreciación directa.

C/ procesos de las operaciones de valuaciones

2. Vinculación con clasificación existente cuando sea posible

Se multiplica la área de las parcelas por la tarifa comunal de las parcelas tipos correspondiente a la clase de las parcelas.

3. Clasificación existente no adecuada

Esta operación necesita varias fases y el complemento de la clasificación con nuevos tarifas.

III- ACTUALIZACIÓN PERIÓDICAS DE LAS EVALUACIONES DE LOS INMUEBLES CON O SIN CONSTRUCCIONES

A/ Inspección anual

1. Definición de los cambios

Construcciones nuevas, cambio de uso, cambio de características físicas sin modificaciones de áreas, cambio del entorno ambiental.

2. Obligaciones de los propietarios

Construcciones nuevas, cambio de uso (los propietarios tienen 90 días para declararlos a la Administración para beneficiar de exoneraciones de tasas)

3. Valuaciones de los cambios

Está definida por las reglas de las revisiones generales y por el código general de Hacienda.

B/ Actualización

1. Método de determinación de los coeficientes de actualización

- Propiedades con construcciones: Con referencia a la variación del alquiler de una muestra por zona geográfica o por categoría de bienes. Sin embargo, existen casos derogatorios.
- Propiedades sin construcciones. Con referencia a la variación de alquiler de la tierra por varias muestras o por comparaciones. En algunos casos (bosques, viñedos, huertos) se hace por valuaciones directas en relación con el valor del producto.

2. Procedimientos de establecimiento de los coeficientes de actualización

Los coeficientes son entregados a los alcaldes que tienen la posibilidad de realizar impugnaciones administrativas así como los representantes de los contribuyentes.

C/ Revisión

Los coeficientes de actualización no permiten representar las variaciones relativas de los valores locativos en si mismos. Están previstos ajustes cada 6 años al momento de una revisión general.

D/ Revalorizaciones

Las revalorizaciones globales anuales son fijadas por Ley.

E/ Sistemas de correcciones de porcentajes para ajustar los coeficientes con el nivel de inflación

Se realiza anualmente

F/ Impugnaciones de los contribuyentes

Los contribuyentes pueden impugnar anualmente las valuaciones de sus bienes bajo las reglas y procedimientos generales para todos los impuestos.

ANEXO 1 - CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOCALES HABITACIONALES O DE USO PROFESIONAL

criterios a considerar	características generales para cada categoría de locales							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Característica arquitectónica de la construcción	muy suntuoso	suntuoso	muy buen estado		Sin características especiales			mal estado
2. Calidad de la construcción	Excelente Materiales de muy buena calidad. Condiciones de habitación perfectas		Muy buena Materiales para asegurar muy buenas condiciones	Buena Construcciones de nivel inferior a las precedentes		Regular Materiales de la región con condiciones regulares de habitación pero de vida limitada por los inmuebles nuevos	Mediocre Construcciones con materiales baratos y a veces algunos defectos	Defectuosa No presentan características básicas habitacionales por los materiales utilizados, la vetustez, etc..
3. Distribución del local	muy amplia	amplia	menos amplitud		Poca amplitud de las habitaciones, servicios, entradas etc..		Habitación a menudo estrecha	
Concepción general	Tamaño de las ventanas superior a la normal. En edificios colectivos el tamaño de las escaleras es amplio		Diferentes partes del local son grandes y los accesos comunes son fáciles		Parte común de las escaleras para más de 2 habitaciones	Todo es pequeño	Accesos muy estrechos e incómodos	
Sala de recepción	Presencia obligatoria de sala amplia de recepción		Presencia obligatoria de sala de recepción a partir de varias habitaciones		Generalmente existencia de una sala de recepción en departamentos antiguos con más de 4 habitaciones y en todos los casos en los nuevos	Generalmente no hay sala de recepción		
sanatorios	Existen numerosos		Existen varios	Obligatoriamente un baño con ducha al mínimo	Un baño pequeño obligatorio	En inmuebles antiguos no existe	No existe	
4. Equipamiento	Numerosos puntos de distribución				Varios puntos			generalmente al exterior
Agua	Existen varios				minimo uno al interior	a veces al exterior	generalmente al exterior	
WC	Existen varios				minimo uno al interior	a veces al exterior	generalmente al exterior	
Calefacción central	Existe casi siempre			Existe en los nuevos inmuebles y generalmente en los antiguos	Existe en los nuevos inmuebles y excepcional en los antiguos			
Ascensor	Existe casi siempre			Existe en los nuevos inmuebles y generalmente en los antiguos	Existe en los nuevos inmuebles de más de 4 niveles y excepcional en los antiguos	Existe en los nuevos inmuebles de más de 4 niveles y excepcional en los antiguos		
Alfombra en escaleras, escalera de servicio	Existe casi siempre sobre todo en inmuebles antiguos			A menudo no existe				
Impresión global	LUJO ELEVADO	LUJO	MUY CONFORTABLE	CONFORTABLE	RELATIVAMENTE CONFORTABLE	REGULAR	MEDIOCRE	MUY MEDIOCRE

Tabla A: correcciones importantes a dar a la superficie real de las habitaciones y dependencias para determinar la superficie ponderada

CATEGORIAS DE INMUEBLES	CASAS INDIVIDUALES				DEPARTAMENTOS DE INMUEBLES COLECTIVOS			
	Rango 1	Rango 2		Rango 3	Rango 1	Rango 2		Rango 3
	Los primeros 20m ² - coeficiente	de 20m ² a:	Coeficiente	Los m ² siguientes - coeficiente	Los primeros 20m ² - coeficiente	de 20m ² a:	Coeficiente	Los m ² siguientes - coeficiente
	m ²				m ²			
1 categoria	3.00	400	} 0.90	0.75	2.60	350	} 0.90	0.75
2 categoria	2.50	320			2.20	260		
3 categoria	2.10	240			1.90	200		
4 categoria	1.70	160			1.60	140		
5 categoria	1.45	110			1.35	90		
6 categoria	1.30	80			1.25	70		
7 categoria	1.20	60			1.15	60		
8 categoria	1.10	40			1.05	30		

Existen 4 otras tablas de correcciones para obtener la superficie ponderada final