



**AECG. ASOCIACION ESPAÑOLA  
CAMPOS DE GOLF**

Propuesta técnica:  
Revisión de valores catastrales de inmuebles

Julio 2021

**EY**

Building a better  
working world

# Vías de reducción de la base imponible del IBI en la valoración catastral de campos de Golf

Juan Carpizo Bergareche *Socio Tributación local*

Santiago Marzal Delgado *Manager Tributación local*

Written by

# PRINCIPALES VIAS DE ACTUACIÓN FRENTE A CATASTRO

---

1. Redacción de un escrito técnico a la Gerencia del Catastro solicitando la reducción del valor catastral asociado a los campos de Golf apoyándonos en los siguiente criterios:
  - A. Diferenciación entre zona regable y zona no regable.



- B. Depreciación económica. Valor catastral asignado en base a criterios de instrucción de 1.995 sin tener en cuenta el valor actual de mercado

# DIFERENCIACION ENTRE ZONA REGABLE Y ZONA NO REGABLE

---

Estimamos que el área no regable corresponde generalmente en torno a un 15% del perímetro total de los campos de golf.

Propuesta de nueva valoración catastral a la Gerencia del Catastro:

- ✓ Campos de Golf en suelo rustico: Zona no regable sin tipología constructiva y valor de suelo improductivo
- ✓ Campos de Golf en suelo urbano: Zona no regable sin tipología constructiva y valor de suelo como Zona Verde.



# DEPRECIACIÓN ECONÓMICA. VALOR CATASTRAL ASIGNADO EN BASE A CRITERIOS DE INSTRUCCIÓN DE 1.995 SIN TENER EN CUENTA EL VALOR ACTUAL DE MERCADO

---

- ▶ El Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana establece en la norma 14 lo siguiente:

## *Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.*

- *Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.*
- *Todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación*
- *Su aplicación habrá de ser justificada en la Ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser los siguientes:*

*Situaciones de apreciación:  $1,80 \geq N > 1,00$ .*

*Situaciones de depreciación:  $1,00 > N \geq 0,50$  ( nuestro caso)*

# DEPRECIACIÓN ECONÓMICA. VALOR CATASTRAL ASIGNADO EN BASE A CRITERIOS DE INSTRUCCIÓN DE 1.995 SIN TENER EN CUENTA EL VALOR ACTUAL DE MERCADO

---

- ▶ La instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre sobre valoración de campings y campos de golf establece que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de oferta y demanda, por lo que el “valor de mercado” habrá que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción, esto ha supuesto, que en la actualidad se encuentren desactualizados los valores catastrales, y muy por encima del valor de mercado.

A lo anterior hay que sumar lo siguiente:

- ✓ Desde el punto de vista económico: los campos de golf generan movimiento importante en la economía española, por un lado, un turismo muy fiel, de larga y media estancia, con alto poder adquisitivo, por otro lado, la promoción inmobiliaria que se genera alrededor por ser de un atractivo fuerte estar en contacto con la naturaleza y zonas verdes. Actualmente dada la crisis que atravesamos, así como los meses que los campos han estado cerrados al público, estos mismos han tenido que ser cuidados y tratados, ya que su mantenimiento es fundamental, El coste anual medio de mantenimiento de un campo de golf de 18 hoyos en España es aproximadamente de 450.000 a 600.000 € o superior, por lo que las pérdidas generadas son muy grandes, ya que no ha habido turismo que lo pueda contrarrestar.

# PRINCIPALES VIAS DE ACTUACIÓN FRENTE A CATASTRO

---

## 2. Estudio pormenorizado de los campos de golf.

Dada la cantidad de variantes en lo que se refiere al tipo valorativo de los campos de golf pertenecientes a la asociación, según sea de aplicación o no la instrucción, la clase de suelo, el uso principal, la superficie... se recomienda un estudio individualizado de cada caso con el fin de proporcionar la mejor situación tributaria para los intereses de los asociados donde se refleje correctamente la situación física y jurídica de cada uno de ellos.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

**About EY**

Replace this text with boilerplate copy, found on The Branding Zone, in the Signature, boilerplate and descriptor section. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullam corper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea duncai consequat.

© 2021 EYGM Limited.  
All Rights Reserved.

EYG00001-162GbI

29 032021

Legal copy lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat.

**ey.com**

