

**UNEFA***Unión Española Fotovoltaica*

Informe BICES e IBIBICES

Análisis 2004-2018

10/03/2018



o. Índice

1. Marco Normativo. Definición y Valoración
 - 1.1 Definición
 - 1.1.A Real Decreto Legislativo1/2004 de 6 de marzo
 - 1.1.B Real Decreto 417/2006 de 7 abril
 - 1.1.C Sentencia del TS de 30 de Mayo 2007
 - 1.2 Valoración. Valor Catastral
2. Cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles de los BICES. Base Imponible y Cuota
3. Nota Final

1. Marco normativo: Definición y Valoración

1.1. Definición

Necesidad de una definición de Bienes Especiales

Una de las características básicas del Catastro Español es su fuerte dependencia municipal: el municipio constituye el ámbito previsto para la realización de valoraciones catastrales de carácter general. La autonomía municipal implica que la valoración catastral no es simultánea en todo el territorio, y produce valoraciones en diferentes años y con diferentes módulos de valoración. Esta situación es asumible si hablamos de bienes inmuebles municipales sometidos al mismo régimen tributario y condiciones de mercado similares, pero muestra debilidades cuando hablamos de un mismo bien situado en varios municipios (i.e; autopistas de peaje que atraviesan diferente municipio, provincias e incluso CCAA, cuya valoración catastral requeriría una valoración por tramos...).

Desde un punto de vista catastral lo primero era definir ese tipo de bienes inmuebles y analizar las características de estos inmuebles que los hacen diferentes:-

- Bienes complejos integrados por elementos de distinta índole, todos necesarios para su funcionamiento
- Abarcan porciones de suelo de distinta naturaleza
- Bienes de gran tamaño, destinados a infraestructuras o centros de producción
- Pueden desarrollarse a lo largo de diferentes municipio y/o provincias

- La titularidad catastral tiene una estructura jurídica compleja, integrada por propietarios y concesionarios
- Su ritmo de obsolescencia no coincide con el de las construcciones tradicionales.

El Real Decreto Legislativo 1/2004 de 6 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario da una solución a los problemas planteados, con la creación de una nueva clase de bienes y el diseño y los conceptos y procedimientos que contemplan sus especificidades.

En el Artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 6 marzo, se da una definición de los Bienes inmuebles de Características Especiales (BICES):

Artículo 8 Bienes inmuebles de características especiales

1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

2. Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares.

b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluidos su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

3. A efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.

Posteriormente el Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su artículo 23, párrafo segundo, vuelve a definir los BICES, pero en referencia a las instalaciones de producción de energía eléctrica, menciona solamente las incluidas en el Régimen Ordinario; olvidándose de las incluidas en el Régimen Especial.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, los siguientes inmuebles:

Grupo A. Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:

A.1 Los destinados a la producción de energía eléctrica que de acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada. En este último supuesto, también formarán parte del inmueble los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas, incluido el embalse o azud, y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica.

A.2 Los destinados a la producción de gas, entendiendo incluida en ésta, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, o actividad de transformación del elemento líquido en gaseoso, así como la licuefacción, siempre que éstas actividades se destinen principalmente al suministro final a terceros por canalización.

A.3 Los destinados al refinado del petróleo.

A.4 Las centrales nucleares.

Esta redacción dio lugar a que para el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) no se considerasen BICES a las instalaciones en Régimen Especial, en las que se engloban las instalaciones Fotovoltaicas. Sin embargo una sentencia del Tribunal Supremo de 30 Mayo de 2007 declaró la nulidad del inciso del artículo 23.2. Grupo A.1 del Real Decreto 417/2006 del Reglamento de desarrollo de la Ley del Catastro que disponía que “(.....) De acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario (....)” afectando a la recaudación del IBI de los bienes destinados a la producción de energía eléctrica, por infracción del principio de jerarquía normativa (ver STS de 15 de enero de 2007). El Tribunal Supremo consideró injustificada la exclusión de todos los bienes destinados a la producción de energía eléctrica en régimen especial, y considera que no puede aceptarse como explicación el que no aparezca previsto en la ley del Catastro.

La sentencia del TS, impulsada por ayuntamientos gallegos, responde a una necesidad municipal de obtener unos ingresos adicionales continuados, ya que la consideración de BICES trae como consecuencia que en el IBI se deba considerar como valor catastral no solo el valor del suelo, sino el de la propia instalación.

1.2. Valoración. Valor Catastral

En vista de lo anterior era, imprescindible, para valorar los nuevos inmuebles mediante la elaboración de las Ponencias Especiales, dictar unas nuevas normas de valoración, que se aprobaron en el Real Decreto 1464/2007 de 2 de noviembre por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral de los bienes Inmuebles de Características Especiales.

El Real Decreto establece en su artículo 7:

Artículo 7. Valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

*El valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales se obtendrá mediante la **suma del valor del suelo y del valor de las construcciones** determinados conforme a lo establecido en este real decreto, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles.*

Además el Real Decreto estipula que la suma de estos valores es sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles que quede fijado en 0.5 (50%) según la Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) para los bienes inmuebles de características especiales.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General del Catastro, y, de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:

Único. Coeficiente de relación al mercado RM para los bienes inmuebles de características especiales.

- 1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, se establece un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0,5 para los bienes inmuebles de características especiales.*
- 2. El citado coeficiente se aplicará al valor individualizado de los citados bienes resultante de las Ponencias de Valores Especiales que se aprueben o modifiquen a partir del uno de enero de 2003.*

Por tanto el valor catastral de cualquier BICE es la suma del valor del suelo más el valor de las construcciones sometido al coeficiente corrector de referencia al mercado, fijado en un 50%.

Valoración de BICES calificados como centrales de Energía Solar

La valoración catastral de los BICES calificados como centrales de Energía solar, viene determinada por la Ponencia de Valores Especiales de Centrales de energía solar, de 26 de Septiembre de 2008, cuya aprobación se hizo pública mediante anuncio de la Dirección General del Catastro (BOE 236 de 30/09/2008) y que establece los criterios de valoración del suelo y de las construcciones de estas instalaciones.

Los valores que resultan de la ponencia son los siguientes:

El valor del suelo para una instalación fotovoltaica se considera 0.567€/m², con una superficie de ocupación de la instalación a los efectos de la valoración catastral de 1.8Ha/W_M (es decir entendiendo necesarios 18.000m²/megavatio de potencia instalada).

Para el valor de la construcción de todos los equipos y materiales que constituyen la instalación fotovoltaica (módulos, inversores, estructuras, cables, protecciones, contadores etc...) se toma el valor de reposición que se considerará que es de 400.015€/MW o 0.4€/W.

Por lo tanto el valor catastral será la suma de ambos valores anteriores sometido al correspondiente coeficiente corrector a mercado del 50%. Es decir será el 50% de la suma de ambos valores.

2. Cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles de los BICES

Una vez determinado el valor catastral del bien, es necesario determinar la Base Imponible del IBICES, que coincidirá con dicho valor catastral en el caso de no existir ninguna reducción aplicable; y sobre esa Base Liquidable, los Ayuntamientos determinan el tipo impositivo que podrá oscilar entre 0.4% y 1.3% obteniendo así la cuota a pagar por este concepto .

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley reguladora las Haciendas Locales (BOE de 9 de marzo, corrección de errores BOE 13 de marzo) establece en su artículo 67.2 una **reducción en la base**, que para los bienes inmuebles de características especiales, únicamente procederá cuando el valor catastral resultante de la aplicación de una nueva Ponencia de valores especial supere el doble del que como inmueble de esa clase tuviera previamente registrado. En defecto de valor previo, se tomará como valor base el 40% del que resulte de la nueva ponencia.

Puesto que hasta la publicación de la Ponencia ningún bien tenía un valor previo, esta reducción aplica a todos los BICES Centrales de Energía Solar.

La cuantía y duración de la reducción, definida en el artículo 68 del Real decreto 2/2004 de 5 marzo, será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, **ÚNICO** para todos los bienes inmuebles afectados del municipio, a un componente/valor individual de la reducción, calculado para cada inmueble.

Reducción = Coeficiente reductor único @ componente individual del inmueble.

El Coeficiente reductor, tendrá un valor de 0.9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0.1 anualmente hasta su desaparición.

Año 1= 0.9	Año 5= 0.5	Año 9= 0.1
Año 2= 0.8	Año 6= 0.4	
Año 3= 0.7	Año 7= 0.3	
Año 4= 0.6	Año 8= 0.2.	

En el caso de bienes inmuebles de características especiales, el componente individual será la diferencia positiva entre nuevo valor catastral que le corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia (valor de la ponencia especial) y el doble del valor a que se refiere el artículo 67.2, o valor base.

Componente individual= Valor f(x) de la Ponencia Especial – 2@Valor Base

Donde el valor base = 40% del valor de la ponencia

Reducción Año 1= 0.9 @ [Valor de la ponencia especial – (2@(valor base))] ó

Reducción año 1= 0.9 @ [Valor ponencia especial – 2@ (40% valor de la ponencia especial)]

La reducción se aplicará, obviamente durante u periodo de 9 años, los equivalentes a la vigencia del Coeficiente reductor único.

EJEMPLO. Instalación de 1MW

Estimación Cálculo IBICE Año 2020

Planta Solar 1MW

▪ Valor Catastral= Valor Suelo (corregido a mercado) + Valor Construcción (corregido a mercado)

Valor suelo:

Según Ponencia: 1MW tiene ocupación de 1,8 Ha/MW = 1,8Ha y el m2 se valora a es 0,567€/m2

Para 1MW se precisan 18,000m2

18.000,00 m2

El valor del suelo es 18.000*0,567€/m2=

10.206 €

Corrección a mercado: Según Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre

10206*0,5 (referencia valor mercado)=5.103€ euros (valor suelo 2009)

5.103 € valor suelo en 2009

5103€*0,96(actualización valor según ley pptos del estado)=4.898€

4.899 € valor suelo en 2019

Valor construcción:

Según Ponencia: 400.015€/MW

1*400.015=

400.015 €

Corrección a mercado: Según Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre

400015*0,5 (referencia valor mercado)=200.008€ euros

200.008 €

200.008€*0,96(actualización valor según ley pptos del estado)=192.007€

192.007 €

Valor catastral 2019=

196.906 €

Sobre el Valor catastral se **aplica la reducción para obtener la base liquidable** del impuesto

Reducción = Coeficiente reductor @ componente individual de la reducción para cada inmueble

Componente Individual= Valor catastral según ponencia especial - 2@40% del valor de la ponencia especial
196.906 - 2 @40% @ 196.906= 196.906-157.525 = 39.381 €

Coeficiente reductor :

		Coeficiente	Componente Individual	Reducción	Base Liquidable	Cuota 1,3%
→ Año 1=	2020	0,9	39.381 €	35.443 €	161.463 €	2.099 €
Año 2=	2021	0,8	39.381 €	31.505 €	165.401 €	2.150 €
Año 3=	2022	0,7	39.381 €	27.567 €	169.339 €	2.201 €
Año 4=	2023	0,6	39.381 €	23.629 €	173.277 €	2.253 €
Año 5=	2024	0,5	39.381 €	19.691 €	177.216 €	2.304 €
Año 6=	2025	0,4	39.381 €	15.752 €	181.154 €	2.355 €
Año 7=	2026	0,3	39.381 €	11.814 €	185.092 €	2.406 €
Año 8=	2027	0,2	39.381 €	7.876 €	189.030 €	2.457 €
Año 9=	2028	0,1	39.381 €	3.938 €	192.968 €	2.509 €
Año 10=	2029	0	39.381 €	0 €	196.906 €	2.560 €

3. Nota Final

La presente información la emite UNEF con base a las consideraciones realizadas por sus técnicos.

UNEF y quienes han colaborado en su preparación no aceptan ninguna responsabilidad por aplicación o interpretación de los criterios vertidos en este informe.

ANEXO 1

PONENCIA DE VALORES ESPECIAL DE CENTRALES DE ENERGIA SOLAR



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

PONENCIA DE VALORES ESPECIAL

DE CENTRALES DE ENERGÍA SOLAR





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Índice temático general 0 - 1

Capítulo 1. MEMORIA 1 - 1

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO 1 - 1

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA 1 - 2

Capítulo 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN 1 - 4

2.1. COORDINACIÓN 1 - 4

2.2. VALORACIÓN 1 - 4

2.2.1. Valoración del suelo 1 - 4

2.2.2. Valoración de las construcciones 1 - 4

2.2.2.1. *Método valorativo* 1 - 5

2.2.3. Determinación del valor catastral 1 - 6

En Madrid, a 26 de septiembre de 2008

Conforme:

EL COORDINADOR DEL ÁREA
DE RUSTICA

Fdo: Luis González-Carpio Fernández

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
VALORACIÓN E INSPECCIÓN



Fdo: Fernando de Aragón Amunárriz



ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL

El presente documento constituye la ponencia de valores especial que recoge los elementos precisos para que, de acuerdo con el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se determinen los valores catastrales de los bienes inmuebles de características especiales

CENTRALES DE ENERGÍA SOLAR

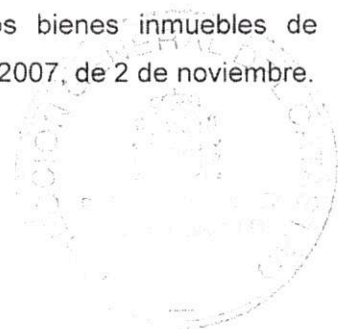
Con ello se da cumplimiento además a las directrices para la coordinación de valores establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

El contenido de la ponencia se resume en:

En el capítulo 1 se describe en primer lugar el ámbito y el marco normativo que es de aplicación para la valoración catastral de las centrales de energía solar, dentro del procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales, al que hace referencia el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y en segundo lugar se incluye la justificación de la redacción de esta ponencia.

En el capítulo 2 se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones y se establecen los valores, los coeficientes correctores a aplicar y la formulación del valor catastral, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 3 y 4 de las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, aprobadas por Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre.





Capítulo 1 MEMORIA.

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO.

El ámbito de esta ponencia de valores especial se circunscribe a todos los bienes inmuebles de características especiales **CENTRALES DE ENERGÍA SOLAR** del territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Dicha ponencia se ha redactado en atención a lo dispuesto en el artículo 25.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla, y en el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. Asimismo, responde a lo dispuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2007, en virtud de la cual estos bienes adquieren la consideración de BICE. Por otra parte, dado que la citada sentencia fue publicada el 18 de diciembre de 2007, y que, por tanto, las reglas específicas para la valoración de estos bienes no pudieron ser incorporadas en el RD 1464/2007, de 2 de noviembre, se hace necesario aplicar las normas generales de los artículos 3.2 y 4.4 de dicho Real Decreto, disposiciones que contienen, en resumen, el método, criterios y reglas generales de valoración, tanto del suelo como de la construcción, y que remiten a lo que prevea la ponencia de valores especial para los casos en que las características constructivas no coincidan con las tipologías previstas y desarrolladas en las normas específicas de valoración que contiene el Capítulo II del Real Decreto, individualización a la que responde esta Ponencia de valores.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2 de las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, "las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su anexo".





El artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario especifica que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido, la Orden EHA/3521/2003, de 12 de diciembre, fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0'5 para los bienes inmuebles de características especiales.

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, esta ponencia se ajusta a los criterios y directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

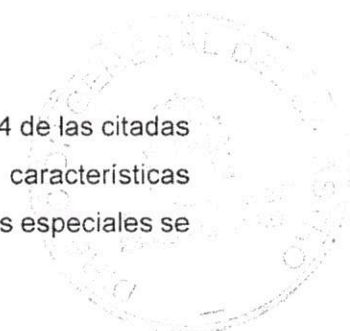
En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores especiales se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se consideran bienes inmuebles de características especiales aquellos que constituyan un conjunto complejo de uso especializado y reúnan las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo y estén destinados a la producción de energía eléctrica.

Con base en ello, y según se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2007, las centrales de energía solar se identifican como bienes inmuebles de características especiales, integrados en el grupo A1 de los previstos en el artículo 23 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

A efectos de su valoración catastral, y de acuerdo con el artículo 4 de las citadas normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, las construcciones de los bienes inmuebles de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.





De acuerdo con dicho artículo, se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permiten su identificación con algunas de las tipologías constructivas definidas por 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, aprobadas por el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio. Asimismo, se entiende por construcción singular aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el capítulo II de las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

El artículo 4.4 de estas normas establece que, cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las tipologías señaladas, se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores especial.

Las diversas construcciones o elementos que constituyen una central de energía solar, entre los que se encuentran las características de la urbanización; los paneles, módulos o placas solares fotovoltaicas o de espejos; las torres, cimientos y estructuras de sustentación de todos los anteriores; las instalaciones necesarias para la producción y transporte de la energía eléctrica; y las instalaciones complementarias y equipos auxiliares componentes de la infraestructura; no permiten su identificación con las tipologías citadas, motivo por el que se precisa que la ponencia de valores contenga el método para la valoración singularizada de estos inmuebles.

La presente ponencia, que se redacta al amparo del artículo 31 del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, prevé el método valorativo preciso para la valoración singularizada de los edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que componen las centrales de energía solar.





Capítulo 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

2.1. COORDINACIÓN.

Son de aplicación, en atención a lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 10 de septiembre de 2008, en aplicación de lo dispuesto en Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

2.2. VALORACIÓN.

2.2.1. Valoración del suelo.

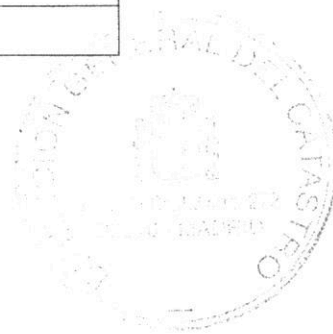
Se valorará el suelo de las centrales de energía solar por el valor unitario correspondiente, definido en euros por metro cuadrado de suelo, aplicado a la superficie mínima necesaria para su puesta en servicio.

Se entenderá por superficie mínima necesaria, sólo a los efectos de su valoración catastral, 1,8 hectáreas por megavatio de potencia instalada.

El valor unitario a aplicar se indica en el cuadro siguiente:

VALOR UNITARIO (€/m ²)
0,567

2.2.2. Valoración de las construcciones.





En aplicación del artículo 4.4 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, los edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora de las centrales de energía solar se valorarán conforme al método valorativo siguiente:

2.2.2.1. Método valorativo

El valor de todas las construcciones de las centrales de energía solar se determinará a partir del valor de reposición, corregido en función de la depreciación física, funcional y económica.

Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.

Dicho valor será el resultado de aplicar un módulo de coste unitario por potencia (MCUP) a la instalada en la central. El valor así obtenido se considerará, a los efectos catastrales como el valor de reposición de todas las construcciones del central de energía solar.

El módulo de coste unitario resultante contempla las circunstancias económicas y funcionales que afectan a las centrales de energía solar y su valor es el siguiente:

$$\text{MCUP} = 400.015 \text{ euros / MW}$$

En este marco valorativo, el módulo de coste unitario resultante se corregirá mediante la aplicación de un coeficiente en función de la antigüedad de la central de energía solar con el fin de ponderar la pérdida de eficacia de las instalaciones por la depreciación física producida por el transcurso del tiempo,

El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio de las unidades de producción, o desde su reconexión en caso de renovación de las instalaciones, hasta el uno de enero





del año siguiente al de la aprobación de la presente ponencia de valores especial, según el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente Corrector
Hasta 9 años	1,00
10 o más	0,80

2.2.3. Determinación del valor catastral.

De acuerdo con el artículo 7 de las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, el valor catastral de las centrales de energía solar se determinará mediante la aplicación del coeficiente de referencia al mercado establecido por la Orden ministerial por la que se fije el coeficiente de referencia al mercado para los bienes inmuebles de características especiales, sobre la suma de los valores del suelo y de las construcciones, obtenidos según las normas descritas en los apartados anteriores.

Conforme establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el valor así determinado se actualizará anualmente por la aplicación de los coeficientes que establezca al efecto la Ley de Presupuestos Generales del Estado.



