

GUÍA PARA LIQUIDAR EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Tras las sentencias del Tribunal Constitucional 26/2017, 37/2017 y 72/2017 relativas a la regulación de este impuesto en las normas forales de Guipúzcoa, Álava y Navarra; y la 59/2017 sobre el texto refundido de la Ley de las Haciendas Locales se ha creado una cierta confusión doctrinal y jurisprudencial sobre el alcance práctico de las sentencias.

Tal es así, que una variada jurisprudencia menor, hasta ahora sentencias de los juzgados de lo contencioso-administrativo de toda España, está fallando en asuntos similares con soluciones radicalmente diferentes, desde las que niegan la posibilidad de liquidar el impuesto, sea cual sea el caso, hasta las que matizan el valor probatorio de la prueba.

En esta situación no podemos ofrecer una solución que tenga la garantía de ser aceptada por todos los juzgados, en caso de llegarse a un pleito; ya sabemos que toda norma debe ser interpretada y que cada caso es distinto y exige su propia aplicación legal, pero aquí además se suma una falta de unidad de criterio jurisprudencial que persistirá hasta que los asuntos comiencen a llegar al Tribunal Supremo y este imponga la unificación doctrinal pertinente, que entonces sí, tendrá la consideración de fuente del derecho.

Hasta eso y hasta en tanto se apruebe la modificación del TRLHL, actualmente en fase de proyecto de ley, ofrecemos una guía orientativa para liquidar el impuesto, dicho sea esto con todas las salvedades derivadas de lo expuesto en los párrafos anteriores.

La guía se ha basado en dos premisas:

1ª.- Las STC declaran la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del TRLHL "pero únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor", por lo tanto podremos seguir liquidando el impuesto cuando haya incremento o mantenimiento del valor, incluso en los casos en los que el valor resultante de la aplicación de las fórmulas del TRLHL sea inferior al real, en cuyo caso seguiremos liquidando conforme a las fórmulas legales.

2ª.- La determinación de la existencia o no de incremento de valor es una cuestión de prueba y la carga de la prueba que corresponde a quien la alega. El Ayuntamiento podrá realizar y aportar una prueba en contrario, pero debe procurar que la prueba aportada tenga, al menos, la misma consistencia, que la que aportan las partes.

Cuanto más individualizada y precisa sea la prueba que aporta el sujeto pasivo, más individualizada y precisa habrá de ser la que aporte la Administración.

GUÍA DE APLICACIÓN DEL TRIBUTO

1.- Presentación de escritura por sujeto pasivo con indicación que se ha producido un decremento del valor: **COMPROBACIÓN**

2.- Presentación de escritura por el sujeto pasivo (sin indicación alguna) o remisión por notario

2.1.- Cotejo de valores con escritura de anterior transmisión, si esta consta en el Ayuntamiento.

2.2.1.- No disponemos de la escritura anterior: **LIQUIDACIÓN**

2.2.2.- Disponemos de escritura y hay incremento de valor: **LIQUIDACIÓN**

2.2.3.- Disponemos de escritura y hay decremento de valor: **COMPROBACIÓN**

3.- Liquidación

3.1.- No se recurre: **FIRME**

3.2.- Recurso de reposición: **COMPROBAMOS**

4.- Comprobación (procedente de 1, 2.2.3 y 3.2)

4.1.- Principio de prueba. Si el recurrente no aporta prueba alguna (salvo que el Ayuntamiento disponga de las escrituras de la anterior transmisión): **DESESTIMACIÓN**

4.2.- Prueba de parte: escrituras* como indicio de prueba, las tenemos nosotros (2.1) o las aporta el recurrente (1 y 3.2)

4.2.1.- Contrapruebas que aporta la Administración

4.2.1.1.- Valores a efectos del ITPyAJD**

4.2.1.2.- Informe pericial (acumulativa o alternativa al anterior)

4.3.- Prueba de parte: escrituras e informe pericial

4.3.1.- Contrapruebas que aporta la Administración

4.3.1.1. Valores ITPyAJD e informe pericial

4.4.- Pruebas de parte: otras pruebas

4.4.1.- Contrapruebas que aporta la Administración

4.4.1.1. Las suficientes para contrarrestar las anteriores

5.- Revisión de liquidaciones firmes

5.1.- En ningún caso, ni de oficio ni a instancia de parte

*Si en las escrituras de la primera transmisión no aparece desglosado el valor del terreno y del suelo, y no encontramos en el Catastro información al respecto, deberemos proceder al desglose de los mismos en la fase de comprobación, para lo cual podremos valernos de valoraciones periciales, índices de evolución del precio del suelo en el municipio o hallando la parte proporcional de suelo y construcción en aquellos años en los que el Catastro sí hizo la distinción y aplicando el cociente resultante, del último año o de la media aritmética de varios años, a la valoración de la primera transmisión.

**Los valores a efectos del ITPyAJD se calculan aplicando el valor catastral un coeficiente que se aprueba cada año por la Junta de Andalucía y se publica en el BOJA para cada municipio.