

SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

INFORME JURÍDICO

**RESOLUCIÓN RECURSO REPOSICIÓN CONTRA LIQUIDACIÓN DEL  
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE  
NATURALEZA URBANA TRAS STC 26/2017, 37/2017 Y 72/2017**

**AYUNTAMIENTO DE XXX**

**Noviembre 2017**

ELENA VALENZUELA POYATOS

**Excma. Diputación Provincial de Granada**

**INFORME JURÍDICO**

Que emite el Servicio de Asistencia a Municipios en relación con la solicitud presentada por el Ayuntamiento de xxx que tuvo registro de entrada en este Servicio el día 14/02/2017.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Por el Ayuntamiento de xxx se tramita expediente nº xx/xxxx de liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, en virtud de declaración presentada por D., en representación de xxx, relativa a escritura de compraventa de finca registral nº xxx del registro de la propiedad de xxx, y que está compuesta por tres parcelas catastrales, xxx, xxx Y xxx de xxx.

**SEGUNDO:** Girada liquidación en fecha 02/12/2016, cuya cuota tributaria asciende a 26.120,39 Euros, presenta el Sr. xxx recurso de reposición en fecha 03/01/2017 contra la mencionada liquidación, argumentando que no se ha producido el hecho imponible, pues no ha habido ganancia patrimonial en la venta, ya que a pesar de que el precio de venta aumentó respecto del de compra, el ayuntamiento debería de haber tomado el valor del terreno en el momento de la venta y de ahí actualizar el valor del terreno urbano al momento de la compra, es decir, en lugar de calcularse el impuesto por la parte del incremento que por el transcurso del tiempo se produce sobre el terreno del inmueble que se transmite, se calcula sobre el valor a que a día de hoy tiene el terreno.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **PRIMERO:**

#### **Normativa aplicable.**

- Constitución española de 1978 (CE), artículo 9.

- Los artículos 104 al 110, y 114 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que recogen la regulación del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Artículo 26.5 de Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

**Jurisprudencia aplicable:**

- Sentencia del TC 26/2017, de 16 de febrero de 2017.
- Sentencia del TC 37/2017, de 1 de marzo de 2017.
- Sentencia del TC 72/2017, de 27 de junio de 2017

**SEGUNDO:** Las sentencias mencionadas son posteriores a la liquidación que nos ocupa, no obstante, se traen al seguir la línea jurisprudencial que apunta el recurrente en su recurso.

Como argumento común de las sentencias mencionadas, el Tribunal declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, 107.2 a) y 110.4 del TRLRHL, pero *"solo en la medida en que no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpresivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor"*, es decir, **el TC no anula el impuesto sino su aplicación automática en casos en que no haya revalorización.**

El Tribunal considera que el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana **vulnera el principio constitucional de capacidad económica** en la medida en que no se vincula necesariamente a

la existencia de un incremento real del valor del bien, "sino a la mera titularidad del terreno durante un periodo de tiempo". Esta circunstancia, explica el Tribunal, impide al ciudadano cumplir con su obligación de contribuir *"de acuerdo con su capacidad económica (art. 31.1 CE)"*.

Continúa diciendo el Tribunal que, a partir de la publicación de las sentencias, corresponde al legislador, en su libertad de configuración normativa, llevar a cabo *"las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto que permitan arbitrar el modo de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana"*.

**TERCERO:** El pasado mes de julio se publicó el proyecto de ley que modifica el TRLRHL en este sentido, añadiéndose un apartado 5 al artículo 104:

*"5.- No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos, respecto de las cuales el sujeto pasivo acredite la inexistencia de incremento de valor, por diferencia entre los valores reales de transmisión y adquisición del terreno.*

*A estos efectos, el sujeto pasivo deberá declarar la transmisión no sujeta, así como aportar las pruebas que acrediten la inexistencia de incremento de valor. Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, como **valores reales de transmisión y adquisición del terreno, se tomarán los efectivamente satisfechos respectivamente en la transmisión y adquisición del bien inmueble que consten en los títulos que documenten la transmisión**, o bien, en su caso, los comprobados por la administración tributaria a quien corresponda la gestión de los impuestos que gravan la transmisión del inmueble, en caso de que sean mayores a aquellos. En el caso en que el valor del suelo no se encuentre desglosado, se calculará aplacando la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral de terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble (...)"*

**CUARTO:** A la vista de lo expuesto y de lo que se deriva de la jurisprudencia aplicable y el proyecto de ley mencionado, afrontamos el caso que nos ocupa.

Según la información que aporta el recurrente, el precio de adquisición de la finca fue de 15.025,30 € en el año 1.999; se aporta escritura de venta del año 2016, en la que la finca es valorada y vendida en la cantidad de 70.000,00 Euros.

Comprobados estos datos, resulta evidente **sí ha existido incremento de valor del terreno**, en tanto que los importes efectivamente satisfechos respectivamente en la transmisión y adquisición del bien inmueble que constan en los títulos que documentan la transmisión, así lo indican.

No podemos admitir como válida la forzada interpretación que hace el recurrente de que no ha habido ganancia patrimonial en la venta, ya que a pesar de que el precio de venta aumentó respecto del de compra, el ayuntamiento debería de haber tomado el valor del terreno en el momento de la venta y de ahí actualizar el valor del terreno urbano al momento de la compra, pues carece de fundamentación legal ni jurisprudencial.

**QUINTO:** Por tanto, la compraventa ha dado lugar al hecho imponible del impuesto, ya que ha quedado acreditado en el expediente que ha existido incremento de valor real del terreno materializable en la venta.

El ayuntamiento debe desestimar el recurso de reposición interpuesto por el recurrente.

### **CONCLUSIONES**

- El Ayuntamiento de xxx debe desestimar el recurso presentado por D. xxx, en representación de xxx, pues ha quedado acreditado en el expediente la existencia de incremento de valor real de la finca materializable en la venta y por lo tanto se ha producido el hecho imponible.
- La liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana nº xx/xxxx es válida y ajustada a derecho, por

lo que se puede proceder al cobro de la misma y el levantamiento de la suspensión.

- El ayuntamiento debe resolver el recurso de reposición en este sentido, dando traslado al recurrente del contenido de la resolución y del régimen de recursos.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que este dictamen es de carácter facultativo y la opinión jurídica recogida en él, se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros informes que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Granada a 16 de noviembre de 2017

Fdo.: Elena Valenzuela Poyatos