

ASISTENCIA A MUNICIPIOS INFORMA

Visite nuestra web: <http://www.dipgra.es/contenidos/AsistenciaJuridicayEconomica/>

NUEVA REGULACIÓN DE LA PLUSVALÍA

En los últimos años el **Tribunal Constitucional** había declarado parcialmente nulos algunos artículos del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) que establecían la forma de determinar la base imponible del **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**:

- La **Sentencia 59/2017**, de 11 de mayo de 2017, en lo que respecta a no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor.
- La **Sentencia 126/2019**, de 31 de octubre de 2019, en cuanto a los casos en los que la cuota resultaba superior al incremento patrimonial obtenido realmente.

Y finalmente, la reciente **Sentencia 182/2021**, de 26 de octubre, ha anulado los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del TRLRHL, provocando un **vacío normativo** que impedía determinar la base imponible del impuesto.

En el fundamento jurídico 5 de la sentencia de 26 de octubre de 2021 sostiene el Tribunal que «el mantenimiento del actual **sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible**, por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica, y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, **vulnera el principio de capacidad económica** como criterio de imposición (artículo 31.1 CE)».

Mediante la **promulgación del Real Decreto-ley 26/2021**, de 8 de noviembre (B.O.E. de 9 de noviembre de 2021), se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a los criterios manifestados por el Alto Tribunal en esas tres sentencias citadas y se intenta cumplir con el principio de capacidad económica.

Las novedades principales que introduce el Real Decreto-ley se contienen en su Artículo Único y son las siguientes:

1. Introduce un **nuevo supuesto de no sujeción** para los **casos en que** se constate, a instancia del interesado, que **no se ha producido un incremento de valor**:

Uno. Se añade un apartado 5 en el artículo 104, con la siguiente redacción:

«5. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

2. Reconoce la **posibilidad de que los ayuntamientos corrijan a la baja los valores catastrales** del suelo en función de su grado de actualización (apartado Dos.2):

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor señalado en los párrafos anteriores que pondere su grado de actualización, con el máximo del 15 por ciento.

3. Se sustituyen los porcentajes anuales por unos **coeficientes máximos en función del número de años transcurridos**:

Periodo de generación	Coefficiente	Periodo de generación	Coefficiente
Inferior a 1 año.	0,14		
1 año.	0,13	11 años.	0,08
2 años.	0,15	12 años.	0,08
3 años.	0,16	13 años.	0,08
4 años.	0,17	14 años.	0,10
5 años.	0,17	15 años.	0,12
6 años.	0,16	16 años.	0,16
7 años.	0,12	17 años.	0,20
8 años.	0,10	18 años.	0,26
9 años.	0,09	19 años.	0,36
10 años.	0,08	Igual o superior a 20 años.	0,45

4. Se introduce una **regla de salvaguarda** para evitar la tributación contraria al principio de capacidad económica, **permitiendo, a instancia del sujeto pasivo, acomodar la carga tributaria al incremento realmente obtenido**. El nuevo art. 107.5 del TRLRHL prevé:

5. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.»

5. El **sistema de cálculo de la base imponible será optativo para el sujeto pasivo**, que podrá elegir entre:
- a) Aplicación de los coeficientes.
 - b) Cálculo del incremento real de valor a partir de los valores de adquisición y transmisión que consten en:
 - i. Escrituras (aplicando la ponderación correspondiente al valor del suelo).
 - ii. Comprobaciones de valor efectuadas por la administración tributaria (que prevalecerán, en su caso, sobre los precios que figuren en las escrituras).
6. A partir de ahora **también van a ser gravadas las plusvalías generadas en menos de un año**, prorrateándose el coeficiente anual (que fija la norma en un máximo del 0,14) teniendo en cuenta el número de meses completos.

7. **Los ayuntamientos deberán modificar** sus respectivas **ordenanzas fiscales** en el plazo de **seis meses** (Disposición transitoria única).

Mientras tanto, se aplicarán los **coeficientes máximos** establecidos en la nueva redacción del art. 107.4 del TRLRHL dada por el Real Decreto-ley, cuyo texto completo se puede descargar en el siguiente enlace:

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/09/pdfs/BOE-A-2021-18276.pdf>

Granada a 9 de noviembre de 2021

EL DIPUTADO DELEGADO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Fdo. Juan Antonio Palomino Molina