

**CONSULTAS PLANTEADAS DURANTE LA JORNADA SOBRE LA NUEVA PLUSVALÍA  
(02/02/2022)**

- 1. CONSULTA:** Si optamos por los coeficientes máximos de la Ley, cuál sería el procedimiento de actualización. Es decir, sería automática su traslación al texto de la ordenanza, o bien, requiere un procedimiento de modificación de ordenanza fiscal tasa por el TRLHL

RESPUESTA: Si se opta por la **opción A (coeficientes máximos de la Ley, art. 8.3 del borrador)** en esta revisión de la Ordenanza, el incluir la siguiente cláusula:

“En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, se entenderán automáticamente modificados.”,

haría que, por remisión a la Ley, la Ordenanza quedara automáticamente actualizada cuando aquélla modificara los valores de dichos coeficientes.

- 2. CONSULTA:** ¿Sería posible establecer en la ordenanza régimen de autoliquidación para supuestos de aplicación del método objetivo y declaración-liquidación para método real?

RESPUESTA: No, debe optarse por un régimen u otro.

- 3. CONSULTA:** Cuando los herederos no realizan la escritura de adjudicación de herencia y transcurren más de 4 años del fallecimiento, ¿cómo podemos evitar que no paguen la plusvalía por estar prescrita la deuda?

RESPUESTA: En esos casos, es prácticamente imposible evitarlo.

- 4. CONSULTA:** Entonces, ¿"el limbo jurídico" en el que no se puede liquidar este impuesto sería cuando el devengo se produce en el espacio que media entre el dictado de la STC, -es decir: 26/10/21-, y la entrada en vigor del R.D-ley 26/21?

RESPUESTA: Ya **no se podrá liquidar el impuesto por transmisiones anteriores al 10 de noviembre**, no solo las producidas entre el 26 de octubre y el 9 de noviembre. Tampoco se podrá liquidar ninguna anterior al 26 de octubre.

5. **CONSULTA: ¿Si se practica la liquidación por el método objetivo por el ayuntamiento porque el contribuyente no aporta escrituras de venta y una vez liquidado puede presentar recurso reposición alegando que hay pérdida económica?**

RESPUESTA: Tal y como está redactada la Ordenanza, es el contribuyente quien tiene la obligación de instar, en el plazo establecido para ello, la aplicación del método directo. Si transcurrido dicho plazo no lo ha hecho, decaerá su derecho y no podrá exigir la aplicación del cálculo por estimación directa.

La situación sería diferente si el contribuyente pudiera acreditar, con posterioridad, que no se ha producido un incremento de valor en la transmisión. En este caso, al no quedar sujeto al impuesto, habría que estimarlo.

6. **CONSULTA: Creemos que hay un error en la numeración de los artículos de la Ordenanza: hay dos artículos 7.**

RESPUESTA: La errata quedó subsanada en la última versión de la Ordenanza (v2), que puede descargarse en la web de la Diputación.

<https://www.dipgra.es/contenidos/modelos/>

7. **CONSULTA: ¿Podría optarse por la autoliquidación si presentan la declaración por la OVT, y por una liquidación cuando no lo hiciese el contribuyente y la administración tuviese conocimiento de la transmisión por ejemplo via ANCERT?**

RESPUESTA: Si el sistema implantado es el de autoliquidación, y el sujeto pasivo no la presenta, no cabría que la Administración le practicase una liquidación al tener conocimiento del hecho imponible. En estos casos, lo que procedería sería sancionar la conducta.

Si el sistema implantado es de liquidación, y la Administración tiene conocimiento por cualquier medio de que se ha producido la transmisión a gravar, puede, por un lado, o bien sancionar por no haber presentado la documentación correspondiente, o bien, si tiene elementos suficientes para poder determinar la liquidación tributaria, practicar la liquidación.

8. **CONSULTA: Los recursos que puede utilizar el ciudadano en plazo de prescripción, ¿son diferentes para el método de autoliquidación o declaración?**

RESPUESTA: Contra las liquidaciones tributarias, en municipios de régimen común, el recurso que cabe es el recurso de reposición, que no es potestativo, sino obligatorio si se quiere acudir posteriormente a la vía contencioso administrativa.

Contra las autoliquidaciones no caben recursos, porque nadie puede ir contra sus propios actos; ahora bien, cuando un obligado tributario considere que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos, podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación de acuerdo con el procedimiento que está establecido en los artículos 126 y ss. del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

El problema del impuesto sobre la plusvalía es si la declaración de firmeza que la STC hace sobre las liquidaciones tributarias alcanza o no a las autoliquidaciones que pudieran estar en plazo de solicitar rectificación (4 años). En principio debemos mantener que estas autoliquidaciones no pueden ser rectificadas con base a lo establecido en la sentencia que declara parcialmente la nulidad del artículo 107 del TRLHL, aunque habrá que ver los pronunciamientos de los tribunales.

**9. CONSULTA: El RD-Ley considera situaciones consolidadas las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse la Sentencia. Pero no es una situación consolidada, ¿no? Con ello se impide al contribuyente interponer un recurso de reposición.**

**Lo mismo ocurriría con las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT, a dicha fecha. El contribuyente tiene 4 años para impugnarla.**

RESPUESTA: La redacción de la Sentencia deja en un limbo jurídico a aquellas liquidaciones que, contando aún con plazo para poder ser recurridas, no se habían recurrido a la fecha en la que ésta fue dictada.

Así, y si nos atenemos a la literalidad de su fundamento jurídico sexto, estaríamos impidiendo al ciudadano, privándolo, de ejercer su derecho a recurrir, por no haberlo hecho antes de la fecha de la sentencia, aun contando con plazo legal para hacerlo. Y con ello, por consiguiente, le estaríamos provocando una situación de indefensión.

Por tanto, si un ciudadano interpusiera un recurso agotando su plazo legal para hacerlo, aunque éste fuera posterior a la fecha de la Sentencia, entendemos que dicho recurso habría de ser admitido y, en su caso, estimado.

En cuanto a las autoliquidaciones, habrá que esperar a ver cómo se pronuncian los tribunales, y si consideran que el plazo de 4 años que da la LGT para solicitar la rectificación resulta aquí de aplicación o no. No obstante lo anterior, ante eventuales solicitudes de revisión de la autoliquidación, encontramos razonable no estimarlas atendiendo a la premisa de que el mecanismo de revisión que contempla la Ley está diseñado para dar respuesta a otro tipo de supuestos relacionados con la rectificación de errores, y no para afrontar una nulidad declarada por el Tribunal Constitucional.

**10. CONSULTA: ¿Podríamos esperar que nos recurran las liquidaciones hasta la ratificación del RD-Ley 26/2021 por las Cortes?**

RESPUESTA: No, en absoluto. Los Reales Decretos-Ley son válidos y eficaces desde el momento en el que los aprueba el Gobierno y se publican en el BOE, entrando así en vigor y desplegando todos sus efectos.

Si después las Cortes no lo convalidaran, perderían efectos desde el momento en el que se tomara tal decisión. No siendo éste, por otra parte, el caso que aquí se presenta, puesto que el RD-Ley 26/2021 ya fue convalidado.

**11. CONSULTA: Creemos que también puede ser ilegal el hecho de que se tome como punto de partida la fecha en la que la Sentencia se ha dictado, no la fecha en que la misma se haya publicado, tal y como establece el artículo 40 LOTC.**

RESPUESTA: Juicios doctrinales al margen, no entramos a cuestionar lo que establece el Tribunal Constitucional en este sentido, y será en todo caso el Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea quien pueda tener la última palabra en el asunto, llegado el caso.

**12. CONSULTA: Si un contribuyente presenta ahora documentación de una liquidación de herencia de un fallecimiento del año 2019, ¿podemos liquidar la plusvalía por los métodos actuales?**

RESPUESTA: No. Ni por los métodos actuales, por no ser los de aplicación en el momento del devengo, ni por el antiguo, por haber sido declarado nulo.

**13. CONSULTA: Entonces, ¿entendéis que la audiencia e información pública previa de la Ordenanza se debe realizar obligatoriamente antes de la aprobación inicial? Hay artículos doctrinales que comentan que ésta podría llevarse a cabo durante el plazo de publicación de la aprobación inicial.**

RESPUESTA: La Audiencia previa -que es la que se realiza con carácter previo a la redacción de la Ordenanza- no sería necesario llevarla a cabo, según expone la Dirección General de Tributos, puesto que en este caso estaríamos ante una modificación de la Ordenanza.

La Información pública, sí sería obligatoria efectuarla.

**14. CONSULTA: ¿Cómo liquidar por estimación directa en caso de la compra de varios solares con valores distintos donde se construye posteriormente un edificio y se venden posteriormente los pisos, teniendo en cuenta que no se venden todos a la vez?**

RESPUESTA: Para ver el valor de adquisición habría que sumar el precio de adquisición de todos los solares.

A cada piso se le asigna un coeficiente sobre el total del edificio cuando se hace la escritura de división horizontal. Ese coeficiente habrá que tenerlo en cuenta para aplicarlo al valor de adquisición de los solares.

No es necesario que se vendan todos los pisos a la vez para poder calcular la plusvalía. Solo necesitamos que el piso tenga asignado un coeficiente de propiedad sobre el total del edificio y que tenga valor catastral.

Vamos a desarrollar esa respuesta con un ejemplo:

Datos de partida:

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL SOLAR A, de 13.000 m<sup>2</sup>: 3.000.000 €. Fecha: 12/2/2017.

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL SOLAR B, de 11.000 m<sup>2</sup>: 2.000.000 €. Fecha: 15/6/2018.

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL SOLAR C, de 10.000 m<sup>2</sup>: 1.000.000 €. Fecha: 24/3/2019.

Coeficiente de propiedad del piso 9º H: 1,14 %

PRECIO DE TRANSMISIÓN DEL PISO: 200.000 €. Fecha: 15/12/2021.

Valor catastral total del piso en 2021: 141.254,32 €

Valor catastral del suelo del piso en 2021: 48.592,74 €

PORCENTAJE DEL VALOR  
DEL SUELO CON RESPECTO  
AL VALOR TOTAL DEL PISO:  
**34.4 %**

CALCULO DE LA PLUSVALIA POR EL MÉTODO DE ESTIMACIÓN DIRECTA:

**VALOR DE ADQUISICIÓN:** 6.000.000 € x 1,14 % (coeficiente de propiedad del piso) = **68.400 €**

**VALOR DE TRANSMISIÓN:** el 34,4 % de los 200.000 € de la venta, es decir, **68.800 €**

En consecuencia, **la base imponible sería de 400 € (68.800 – 68.400).**

CALCULO DE LA PLUSVALIA POR EL MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA:

En este caso, sería más complejo el cálculo por este método, al tener que considerar tres periodos distintos de generación de la plusvalía:

- Para el solar A): 4 años.
- Para el solar B): 3 años.
- Para el solar C): 2 años.

Habría que hacer tres liquidaciones dividiendo el valor catastral del suelo del piso en tres partes. Y para hacer esa división en tres partes tenemos varias opciones:

- 1ª OPCIÓN: En función del precio de adquisición de los solares.
  - o Solar A): el 50 % del precio total (3 millones entre 6 millones).
  - o Solar B): el 33,3 % del precio total (2 millones entre 6 millones).
  - o Solar C): el 16,7 % del precio total (1 millón entre 6 millones).
- 2ª OPCIÓN: En función de la superficie de los solares.
  - o Solar A): el 38,2 % de la superficie total (13.000 m2 entre 34.000 m2).
  - o Solar B): el 32,4 % de la superficie total (11.000 m2 entre 34.000 m2).
  - o Solar C): el 29,4 % del precio total (10.000 m2 entre 34.000 m2).
- 3ª OPCIÓN: Aplicando una ponderación en función del precio de adquisición y de la superficie de cada solar.

La norma no establece nada al respecto en estos casos.

El porcentaje por el que se opte para cada solar se deberá aplicar sobre el valor catastral del suelo del piso (48.592,74 €) y sobre el coeficiente correspondiente según el periodo de generación de la plusvalía:

2 años.	0,15	3 años.	0,16	4 años.	0,17
---------	------	---------	------	---------	------