

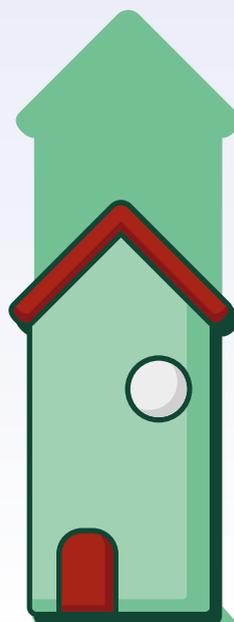
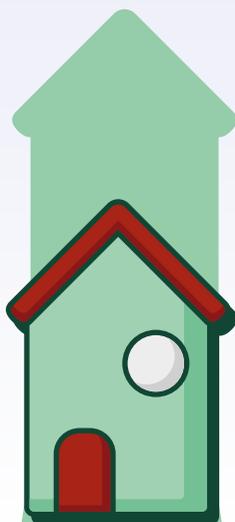
PLUSVALÍA MUNICIPAL

PASO A PASO

Todo lo que necesitas saber sobre la nueva regulación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y cómo reclamar su devolución

1.ª EDICIÓN 2021

Incluye casos prácticos y formularios



PLUSVALÍA MUNICIPAL

Todo lo que necesitas saber sobre la nueva
regulación del Impuesto sobre el Incremento
de Valor de los Terrenos de Naturaleza
Urbana y cómo reclamar su devolución

1.ª EDICIÓN 2021

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

Colaborador

Kevin Dacosta López

COLEX 2021

Copyright © 2021

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1359-366-1
Depósito legal: C 2047-2021

SUMARIO

1. EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU O IMPUESTO DE PLUSVALÍA)	9
1.1. La no sujeción al IIVTNU (plusvalía municipal) tras RD-ley 26/2021	10
1.2. Exenciones en el IIVTNU (plusvalía municipal)	13
2. EL REAL DECRETO-LEY 26/2021, DE 8 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ADAPTA LA LEY DE LAS HACIENDAS LOCALES, A LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL RESPECTO DEL IIVTNU	17
3. NUEVO ESQUEMA DE LIQUIDACIÓN DEL IIVTNU	23
4. SUJETO PASIVO DEL IIVTNU	25
5. BASE IMPONIBLE DEL IIVTNU	29
5.1. Método de cálculo objetivo de la plusvalía generada	31
5.2. Método de cálculo real de la plusvalía generada	40
6. TIPO DE GRAVAMEN DEL IIVTNU	45
7. DEVENGO Y GESTIÓN DEL IIVTNU	47
8. INCONSTITUCIONALIDAD DEL MÉTODO DE CÁLCULO DEL IIVTNU	51

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Tratamiento en IRPF de la transmisión de inmueble por nudo propietario y usufructuario	63
Venta de un bien inmueble de naturaleza urbana por un precio inferior al de adquisición: sujeción al IIVTNU	67

ANEXO II. FORMULARIOS

Escrito solicitando prórroga en el plazo de presentación del impuesto sobre la plusvalía municipal (IIVTNU)	71
Recurso de reposición contra liquidación por plusvalía municipal (IIVTNU)	73
Reclamación económico-administrativa de devolución de plusvalía municipal (IIVTNU)	75

SUMARIO

Reclamación económico-administrativa de devolución de plusvalía municipal (inexistencia de plusvalía) (IIVTNU)	77
Demanda de recurso contencioso-administrativo de devolución de plusvalía municipal tras la anulación del impuesto por el TC (STC 182/2021) (IIVTNU)	81
Demanda de recurso contencioso-administrativo de devolución de plusvalía municipal (inexistencia de plusvalía tras el RD-ley 26/2021, de 8 de noviembre) (IIVTNU)	85

1. EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU O IMPUESTO DE PLUSVALÍA)

Regulación y características del IIVTNU (plusvalía municipal)

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en adelante IIVTNU, es comúnmente conocido como la «plusvalía municipal», y cuenta con una **nueva regulación desde el 10 de noviembre de 2021**, por la publicación del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, tras la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

La plusvalía municipal **grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.**

En cuanto a las características del tributo, podemos destacar:

- Es un impuesto directo, pues grava una manifestación directa de riqueza.
- Es un impuesto real, pues versa sobre un hecho concreto —el aumento del valor de los terrenos— y no sobre la renta global del sujeto pasivo.
- Es un impuesto objetivo, pues no tiene en consideración las circunstancias personales y familiares del contribuyente.
- Y, por último, se determina como un tributo de carácter proporcional ya que se fija un determinado porcentaje a aplicar sobre la base imponible para llevar a cabo el cálculo de la cuota íntegra.

¿Cuál es el hecho imponible del IIVTNU (plusvalía municipal)?

El hecho imponible del IIVTNU ya lo hemos definido en el apartado anterior como el incremento del valor de los terrenos. Ahora bien, la particularidad no radica en que se produzca dicho incremento, sino derivado de qué se produce. Es precisamente esto lo que perfila y determina la sujeción de las operaciones a la tributación por este impuesto y es por ello que se hace necesario la distinción de aquellos supuestos en que se devenga el impuesto y se genera la obligación de contribuir por él y aquellos en que dicha sujeción no se produce.

En concreto, el artículo 104 del TRLHL nos determina, por exclusión de las operaciones que no se encuentran sujetas al impuesto, aquellas que sí lo están. De este modo, las operaciones no incluidas en el hecho imponible del impuesto son las siguientes:

- El incremento del valor de los terrenos rústicos.
- Las aportaciones a la sociedad conyugal de bienes y derechos, adjudicaciones a su favor y en pago de ellas, así como las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos en cumplimiento de resolución judicial.
- Las aportaciones o transmisiones realizadas a la SAREB.
- Las aportaciones o transmisiones realizadas por la SAREB a entidades participadas directa o indirectamente por ella en, al menos, un 50 por ciento del capital social.
- Las aportaciones o transmisiones que se produzcan del FROB a los fondos de activos bancarios.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones relacionadas con el SAREB o el FROB.

1.1. La no sujeción al IIVTNU (plusvalía municipal) tras el RD-ley 26/2021

Nuevo supuesto de no sujeción al IIVTNU (plusvalía municipal) incluido por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre de 2021

Dentro de las modificaciones sufridas por el IIVTNU a raíz de la aprobación del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre de 2021, se encuentra la inclusión de un nuevo supuesto de no sujeción por aplicación de la

doctrina del Tribunal Constitucional emanada de las sentencias n.º 59/2017, de 11 de mayo, ECLI:ES:TC:2017:11 y n.º 126/2019, de 31 de octubre, ECLI:ES:TC:2019:126 . En ambas sentencias se impugnaba la ruptura de los principios de capacidad económica y no confiscatoriedad, pilares básicos del sistema tributario español. Como resultado de ello, se concluye con la declaración de inconstitucionales y nulos, de manera parcial, algunos apartados del artículo 107 del TRLHL que establece el sistema de cálculo de la base imponible del impuesto.

Esto ha determinado la necesidad de establecer un nuevo supuesto de no sujeción en las situaciones declaradas como nulas a efectos de las referidas sentencias, diferenciando entre:

1. Situaciones donde no existe plusvalía real generada.
2. Situaciones donde a pesar de existir, esta es inferior a la cuota resultante de la aplicación del método de cálculo objetivo del tributo contenido en el artículo 107 del TRLHL.

A TENER EN CUENTA. Este segundo supuesto no se recoge como un supuesto específico de no sujeción, sino que se determina la posibilidad de aplicar un método alternativo de cálculo al método objetivo de determinación de la base imponible. Para no confundir al lector, recordar que el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, ha introducido un método de cálculo real de la base imponible por la diferencia entre los precios de venta y adquisición y será de aplicación en esta segunda situación enunciada cuando el resultado sea favorable al contribuyente. En consecuencia, no se trata de un supuesto de no sujeción general, sino la posibilidad de obviar el método general de cálculo del impuesto (objetivo).

A estos efectos, dispone el artículo 104.5 del TRLHL lo siguiente:

«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.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades».

Determinación de la plusvalía real generada

Para determinar si existe o no una plusvalía real, **se estará a la fecha adquisición y transmisión** y, tal y como recoge el último párrafo del artículo 104.5 del TRLHL ahora reproducido, **al valor consignado en el documento de adquisición y transmisión o al valor comprobado por la Administración.**

En definitiva, se modifica la norma para evitar gravar aquellas operaciones en que la plusvalía calculada a valor de mercado —precio consignado en los documentos de adquisición y transmisión— es negativa o, siendo positiva, la aplicación del método de cálculo objetivo del impuesto determinaría una cuota del impuesto superior a la efectiva plusvalía real generada en la operación.

Carga de la prueba en la inexistencia de plusvalía

Establece de manera expresa el artículo 104.5 del TRLHL que la carga de la prueba **versa sobre el interesado** —el contribuyente— a la hora de aprovecharse de este supuesto de no sujeción.

El recaer el peso de la carga de la prueba sobre el contribuyente es consistente con lo establecido en el artículo 105 de la LGT que determina que «en los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo».

Ahora bien, el propio artículo ya nos determina, con carácter general, cuáles serán los documentos que determinen la realidad de las operaciones y su efectiva valoración: el título que documente la operación o el valor comprobado a estos efectos por la Administración tributaria.

CUESTIONES

1.- Una pareja vende la vivienda que ha constituido su residencia habitual los últimos 15 años. La adquisición se produjo por la cantidad de 200.000 euros y, al momento de venderla, se acuerda con la otra parte el abono de un total de 200.000 euros, igual cantidad que la pagada por ellos.

Por aplicación del método de cálculo objetivo del IIVTNU, derivado de un aumento importante del valor catastral del terreno a efectos del IBI los últimos años, se determina una cuota positiva de 30.000 euros. ¿Tienen obligación los contribuyentes de abonar el IIVTNU?

No, el artículo 104.5 del TRLHL determina que, en casos de inexistencia de plusvalía, la operación no se encuentra sujeta al pago del impuesto.

2.- Pero ¿tienen obligación de presentar declaración por el impuesto?

Sí, se recoge de manera expresa que tienen la obligación de presentar declaración por el impuesto adjuntando la documentación que consideren oportuna para justificar la inexistencia de plusvalía en el terreno.

1.2. Exenciones en el IIVTNU (plusvalía municipal)

¿Qué rentas están sujetas pero exentas en el IIVTNU (plusvalía municipal)?

Dispone el artículo 105 del TRLHL un listado de operaciones que, a juicio del legislador, no deben ser gravadas por el hecho imponible del impuesto. Este distingue en su redacción entre aquellas exenciones de carácter objetivo y subjetivo.

Exenciones objetivas

Las exenciones objetivas son determinadas en función de la operación que se realiza, no teniendo en cuenta los sujetos intervinientes en ella. De esta manera, se determinan las siguientes exenciones objetivas:

- La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.
- Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.
- También estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Exenciones subjetivas

Este tipo de exenciones se configuran en función de quién o quiénes son los intervinientes en la realización del hecho, acto o contrato que origina la obligación de contribuir. En este caso, se exime de la integración en la base

La presente guía se centra en abordar las modificaciones legislativas sufridas por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a causa de la declaración de inconstitucionalidad de su método de cálculo objetivo de la base imponible.

Dicha declaración de inconstitucionalidad fue determinada por la sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, cuestión de inconstitucionalidad 4433/2020, de 26 de octubre de 2021, que estableció que el mencionado método de cálculo suponía un detrimento de los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad, pilares ambos de nuestro sistema impositivo.

De esta forma se lleva a cabo un estudio tanto de la figura impositiva y su tributación, como de las modificaciones sufridas por la aprobación del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, para que el tributo pasase los filtros constitucionales.

Por último, y para dotar a la guía de un contenido práctico, se desarrollan casos prácticos, se incluyen formularios relacionados con los posibles recursos y reclamaciones que quieran presentar los contribuyentes tanto en vía administrativa como judicial, se incluyen esquemas explicativos y resolución de cuestiones de interés.



www.colex.es



PVP 15,00 €

ISBN: 978-84-1359-366-1



9 788413 593661