

## ¿SE DEBE PAGAR LA PLUSVALÍA MUNICIPAL CUANDO EN REALIDAD SE HA SUFRIDO UNA MINUSVALÍA?

La plusvalía municipal (Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IIVTNU), grava el incremento de valor de un inmueble urbano puesto de manifiesto con ocasión de la transmisión de su propiedad por cualquier título (o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce sobre dichos terrenos, Art. 104.1 LHL).

El método legal de cálculo del impuesto parte del supuesto de que en toda transmisión de terrenos urbanos se produce un incremento de valor, que se calcula por aplicación de unos porcentajes anuales, fijados por la ordenanza municipal (habitualmente entre un 2,5% y un 3%), sobre el valor catastral fijado en el momento de la transmisión. Sobre esta revalorización presunta se aplica un tipo que puede llegar hasta el 30%.

Las múltiples revisiones al alza aplicadas a los valores catastrales durante la época de expansión económica, su falta de revisión la baja tras la crisis, más la aplicación automática de la revalorización legal al calcular la base imponible por parte de la hacienda local, da lugar a unos resultados injustos.

La Jurisprudencia<sup>1</sup>, e incluso la propia Administración Tributaria<sup>2</sup>, ha puesto fin a esta situación injusta al declarar de forma unánime e indubitada que **la ausencia objetiva de incremento de valor determina la no sujeción al impuesto**. Hasta al punto de imponer las **costas del proceso a las Administraciones demandadas**. Si no hay un incremento real del valor de los terrenos, falta un elemento esencial del hecho imponible y no puede surgir la obligación tributaria.

**Si se sufre una minusvalía no hay que pagar la plusvalía municipal.**

Como las Administraciones siguen aplicando la presunción legal del incremento patrimonial resultado del método legal de cálculo, **para evitar pagar el impuesto injusto, cuando no ha habido incremento de valor**, hay que seguir el siguiente procedimiento:

1. **Recurso de reposición** contra la liquidación municipal del impuesto de plusvalía. Lo que no impide la obligación de pagar o consignar el impuesto dada la ejecutividad que rige la materia tributaria.
2. **Recurso contencioso-administrativo** ante los Juzgados de esta jurisdicción, en su caso, frente la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición.
3. Procedimiento de **devolución de ingresos indebidos**.

<sup>1</sup> TSJ Cataluña S.1ª, S.s.: 21.03.2012, nº 305; 18.07.2013, nº 805; 3.12.2015, nº 1250; 8.03.2016, nº 262. TSJ Rioja 1.10.2015. TSJ Valencia 20.07.2015 y 6.05.2015. TSJ Madrid 17.04.2015 y 8.03.2015.

<sup>2</sup> Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos VO153/14 de 22 de enero.