

**TRIBUTOS**

# La reforma del impuesto de “plusvalía municipal”

El impuesto municipal en la venta de inmuebles ha sido objeto de controversia en estos años, como consecuencia de la pérdida de valor de muchas propiedades que, al ser vendidas, no generaban ganancias y, por tanto, no debían pagar este impuesto.



La sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de mayo de 2017 estimó la cuestión de inconstitucionalidad contra determinados artículos de la normativa reguladora de las Haciendas Locales referidos al Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (“plusvalía municipal”).

El fundamento básico de las impugnaciones cuestionaba la fórmula de cálculo de la plusvalía obtenida en la transmisión de un terreno urbano y que se definía básicamente sobre el valor catastral del terreno y el número de años transcurridos desde la anterior transmisión. Así, transcurrido el primer año de tenencia,

se entendía generada una plusvalía con independencia del valor efectivo del terreno transmitido.

En los últimos años se habían dictado sentencias por parte de diversos tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa que, basándose en el principio constitucional de capacidad económica, enten-

Se someten a gravamen las plusvalías generadas en periodos inferiores a un año, que anteriormente no estaban gravadas

dían que no se devengaba el tributo cuando no se había producido una plusvalía en términos estrictamente económicos.

**PRINCIPALES MODIFICACIONES**

Como consecuencia de ello, se ha publicado un Proyecto de Ley, que introduce las siguientes modificaciones:  
 a) Se regula un nuevo supuesto de no sujeción al tributo cuando se acredite la inexistencia de incremento de valor en la transmisión.  
 b) Se introduce una modificación relativa a los supuestos de no sujeción. Así, en el supuesto de ausencia de incremento de valor, el periodo de cómputo de años para el cálculo de la plusvalía que se devengue

con posterioridad al supuesto de no sujeción, tendrá en cuenta la fecha de la anterior transmisión que hubiera producido el devengo del tributo.

c) Se someten a gravamen las plusvalías generadas en periodos inferiores a 1 año (con anterioridad, no estaban gravadas), computándose el número de meses completos, sin tener en cuenta las fracciones de mes.  
 d) Se revisan los coeficientes multiplicadores en función del número de años completos (con un máximo de 20), permitiendo la actualización anual de los mismos en las leyes de los PGE.

e) Los Ayuntamientos podrán establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo.

**EL CONSEJO DE LOS EXPERTOS**

AddVANTE



**JOSÉ MARÍA LÓPEZ**

Socio Fiscal AddVANTE

Está en tramitación una proposición de ley que viene a modificar el cálculo de la plusvalía municipal. De este modo, se establece que no tributarán las ventas en las que el valor de transmisión del terreno supere el valor de adquisición y se modifican los coeficientes anuales aplicables sobre el valor catastral para determinar la base imponible; coeficientes que serán actualizados anualmente, y que deberán tener en cuenta la evolución del mercado inmobiliario. Esta reforma evitará que se siga pagando el impuesto, aunque se obtengan pérdidas con la transmisión; y el importe de la plusvalía se adecuará más a la realidad del mercado. No obstante, en nuestra opinión, sería más deseable que la plusvalía se determinara en función del beneficio real obtenido en la transmisión del inmueble y no tanto por el tiempo durante el cual se ha sido propietario.

gd LEGAL



**EDUARDO ESPINOSA**

Abogado fiscal de GD Legal

La sentencia del TS de 9 de julio de 2018, especifica que únicamente serán inconstitucionales y no resultarán de aplicación, los preceptos que determinan el cálculo del impuesto cuando se produzca una minusvalía. Esta cuestión no es nueva, pero no ha sido hasta el pronunciamiento del TC cuando el poder legislativo ha iniciado un proceso de reforma del tributo. En este sentido, en marzo se registró en el Congreso un proyecto de ley para la reforma del impuesto, siendo los principales cambios: la no sujeción al Impuesto en los supuestos de inexistencia de incremento de valor de los terrenos transmitidos y el nuevo método de cálculo del Impuesto. En cualquier caso, parece lejana la aprobación de la reforma, por lo que sería muy conveniente recurrir aquellas declaraciones o autoliquidaciones del Impuesto en los casos en los que no se produzca un incremento del valor.

ESCURA



**ELENA ESCURA ESTEBAN**

Abogada Bufete Escura

La “plusvalía municipal” grava el incremento de valor de un inmueble urbano con ocasión de la transmisión de su propiedad. A raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional en la que se establece la nulidad de los preceptos legales referentes a gravar las situaciones en las que existe ausencia objetiva de incremento de valor, las administraciones locales han recibido un sinnúmero de impugnaciones debido a la falta de claridad en la valoración de la existencia de un incremento de valor, es decir, de una plusvalía real. Esta controversia ha provocado que el Tribunal Supremo haya tenido que pronunciarse recientemente en su Sentencia 1163/2018, de fecha 9 de julio, en la que ha determinado que la plusvalía se devengará salvo que el contribuyente pueda acreditar que ha existido una minusvalía del valor del inmueble, recayendo en el contribuyente la carga de la prueba.

**DESPACHOS RECOMENDADOS:**



**AUDIPASA**

[www.audipasa.com](http://www.audipasa.com)  
915 913 305



**FONT ABOGADOS Y ECONOMISTAS**

[www.font-asesores-fiscales.com](http://www.font-asesores-fiscales.com)  
934 948 980



**JDA**

[www.jda.es](http://www.jda.es)  
938 600 370



**MIQUEL VALLS ECONOMISTES**

[www.miquelvalls.com](http://www.miquelvalls.com)  
934 876 590



**SPANISH VAT SERVICES**

[www.spanishvat.com](http://www.spanishvat.com)  
937 414 141



**AUDALIA NEXIA**

[www.audalianexia.com](http://www.audalianexia.com)  
914 430 000



**BCN CONSULTORS**

[www.bcnconsultors.com](http://www.bcnconsultors.com)  
932 929 930



**CASTELLANA CONSULTORES**

[www.castellanaconsultores.com](http://www.castellanaconsultores.com)  
913 595 403