

Jornada informativa:
Cambios en la plusvalía municipal
Real Decreto Ley 26/2021
Ley 11/2021 valoración de inmuebles

Plusvalía municipal,
nueva situación
derivada de la
sentencia del TC

Real Decreto Ley
26/2021

Ley 11/2021,
Valoración de los
inmuebles

Plusvalía municipal, nueva
situación derivada de la
sentencia del TC



Comentarios
a la
Sentencia
del TC

Actuaciones

» La sentencia del 182/2021 declaró la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del Texto refundido de la Ley Reguladoras de la Ley de Haciendas Locales, **en los que se regula la determinación de la Base Imponible de la plusvalía municipal.**

» La sentencia señala que tendrán consideración de situaciones consolidadas y no susceptibles de ser revisadas con fundamento en la presente sentencia:

- (i) Las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse la sentencia.
- (ii) Las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT a dicha fecha.

[2020-4433STC.pdf \(tribunalconstitucional.es\)](https://www.tribunalconstitucional.es/2020-4433STC.pdf)

» La Sentencia determina 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 (art. 31.1 CE).”*

» La sentencia determina: *“por otro lado, no pueden considerarse situaciones susceptibles de ser revisadas con fundamento en la presente sentencia aquellas obligaciones tributarias devengadas por este impuesto que, a la fecha de dictarse la misma, hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme. A estos exclusivos efectos, tendrán también la consideración de situaciones consolidadas (i) las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse esta sentencia y (ii) las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT a dicha fecha.”*

» A. **LIQUIDACIONES FIRMES, NO IMPUGNADAS EN PLAZO**

- Prevalece la seguridad jurídica y no son impugnables

» B. **LIQUIDACIONES FIRMES, PERO SIN AGOTAR LA VÍA DE IMPUGNACIÓN**

- Prevalece la seguridad jurídica y no son impugnables

» C. **LIQUIDACIONES FIRMES, TRAS AGOTAR LA VÍA DE IMPUGNACIÓN**

- Cabría la posibilidad de instar un procedimiento de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas previsto en los artículos 32 y ss. de la Ley Régimen Jurídico del Sector Público, siempre que en los recursos anteriores se hubiera alegado la inconstitucionalidad de las normas anuladas por la sentencia de 26/10. Se dispone de 1 año para instar la tramitación de dicho procedimiento.

» D. **LIQUIDACIONES RECURRIDAS ANTES DEL 26 DE OCTUBRE Y PENDIENTES DE RESOLUCIÓN**

- Las pretensiones del sujeto pasivo deberán ser estimadas, incluso si la resolución es anterior a la publicación de la STC.
- Es cierto que la STC analizada dice que la declaración de inconstitucionalidad “impide (...) la revisión de este tributo local”, pero debe entenderse que es una expresión desafortunada y que el procedimiento de revisión debe finalizar según lo previsto en la normativa reguladora.

» **A. AUTOLIQUIDACIONES PRESENTADAS HACE MÁS DE 4 AÑOS Y NO IMPUGNADAS**

- La prevalencia del principio de seguridad jurídica determinaría que el interesado no tuviera ninguna posibilidad de actuación.

» **B. AUTOLIQUIDACIONES IMPUGNADAS Y FIRMES, SIN AGOTAR LA VÍA DE IMPUGNACIÓN**

- La situación jurídica es equiparable al caso anterior. Pero, cabría la posibilidad de iniciar un nuevo procedimiento de rectificación, siempre que no hubiera finalizado el plazo legalmente establecido y se invocara una causa distinta de la que motivó el anterior.

» **C. AUTOLIQUIDACIONES IMPUGNADAS Y FIRMES, TRAS AGOTAR LA VÍA DE IMPUGNACIÓN**

- La Ley orgánica del Tribunal Constitucional limita la posibilidad de revisar actos con valor de cosa juzgada y tampoco cabe la revisión por la vía de la nulidad de pleno derecho.
- Sin embargo, cabría la posibilidad de instar un procedimiento de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas del Sector Público, siempre que en los recursos anteriores se hubiera alegado la inconstitucionalidad de las normas anuladas por la sentencia del 26/10. En estos casos, el interesado dispone de 1 año para instar la tramitación de dicho procedimiento.

» » **D. AUTOLIQUIDACIONES IMPUGNADAS, PENDIENTES DE RESOLUCIÓN**

- Las pretensiones del sujeto pasivo deberán ser estimadas si la resolución del recurso es posterior al momento de la publicación de la sentencia.

» E. **AUTOLIQUIDACIONES PRESENTADAS ANTES DEL 26 DE OCTUBRE, NO IMPUGNADAS, EN PLAZO DE IMPUGNACIÓN**

- El interesado tiene derecho a impugnar la liquidación de acuerdo con lo previsto en la normativa reguladora. La sentencia parece limitar los efectos de las impugnaciones, pero, en nuestra opinión, esta limitación no puede suponer una escisión del derecho a la defensa y tutela judicial efectiva, sino una limitación a las pretensiones de instar la anulación con fundamento en la sentencia.

Real Decreto Ley 26/2021

» Extraordinario y urgente necesidad

» Regulación material: alteración sustancial del deber de contribuir:

- Supuesto de no sujeción: Cuando se constate inexistencia de incremento de valor .
- Supuesto de sujeción: Operaciones cuyo período de generación en menos de 1 año (sólo se toman los meses completos).
- El IIVTNU: Transmisiones onerosas y gratuitas de inmuebles urbanos afectan a todos los contribuyentes, persona física y jurídica, residentes y no residentes.

» **Fórmula objetiva:**

- Se multiplicará el valor catastral del inmueble por los nuevos coeficientes, que se actualizarán anualmente.
- Son coeficientes máximos, que pueden ser reducidos por los ayuntamientos
- Suponen una reducción del 45% de la BI, antes era del 60%.
- Fórmula optativa

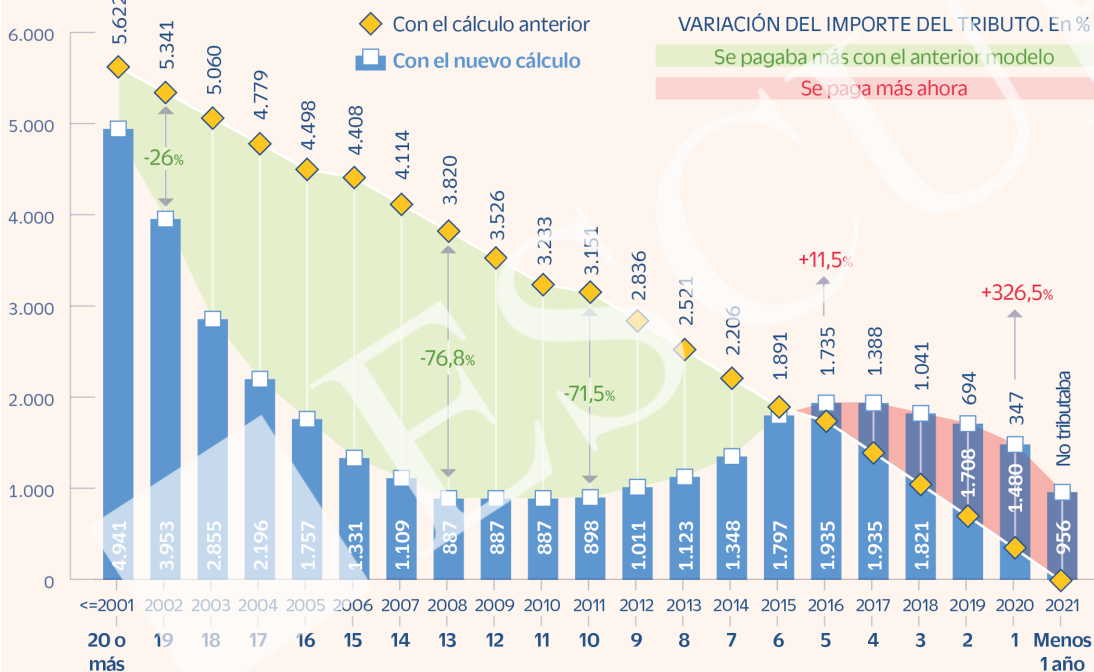
» **Fórmula Real:**

- Diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición del inmueble.
- Si el contribuyente demuestra que la plusvalía real es inferior a la resultante del método de estimación objetiva, podrá aplicar la real.

[Disposición 18276 del BOE núm. 268 de 2021](#)

El impacto de la reforma del impuesto de la plusvalía municipal

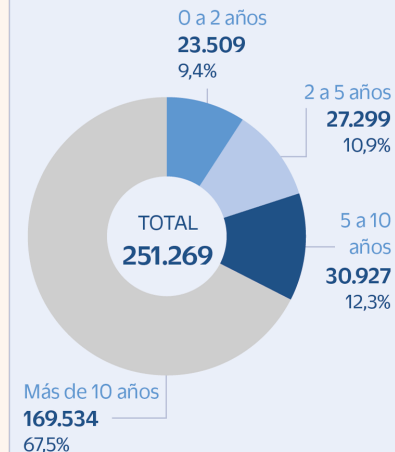
Cálculo del pago del impuesto de la plusvalía municipal con el método de estimación objetiva antes y después de la reforma
Cuota promedio de 3.736 ayuntamientos sobre un suelo con un valor catastral de 50.000 euros. En euros



Período medio de posesión de los inmuebles hasta su traspaso

Muestra 2020

Número de compraventas de vivienda, según la antigüedad de la posesión y % del total



Año de adquisición del inmueble que se transmite ahora

Años de propiedad del inmueble

Fuentes: Gestha, Registradores y Ayuntamientos

BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

Ley 11/2021, Valoración de los inmuebles

» VALOR DE REFERENCIA

- Está determinado por la Dirección General del Catastro y se trata de un valor objetivo: a base de datos catastrales, precios de los inmuebles comunicados por fedatarios públicos (contraste con ofertas inmobiliarias, tasaciones, etc.)
- El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral y es un dato público consultable en la sede electrónica del catastro.
- Está configurado como el valor mínimo de tributación. En todo caso, la base imponible es el valor declarado, precio o contraprestación pactada si alguna de estas magnitudes fuera superior al valor de referencia.
- El valor de referencia del Ministerio se calculará todos los años haciendo una media del precio de los inmuebles por zonas de un mismo municipio, aunque esta zona no tiene por qué coincidir con un barrio ni con un distrito.
- Se prohíbe expresamente que el VR pueda superar el valor de mercado.

Ley 11/2021 Valoración de los inmuebles (II)

» Vinculación del VC y VR a los distintos impuestos:

- VC → Vinculado al IBI, renta inmobiliaria imputada en el IRPF
- VR → Forma parte de la base imponible del ITP/AJD y ISD (valor más próximo al valor de mercado)

» ¿Cómo se determina?

- El VR se fija anualmente, por aplicación de módulos de valor medio :
 - basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles ante notario o inscritas al Registro Propiedad y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la DG del Catastro
 - se asignan a los productos inmobiliarios representativos por zonas (ámbitos territoriales homogéneos de valoración) y se corresponden con los precios medios de las compraventas
- Bienes inmuebles urbanos : VR de un inmueble concreto se calcula a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito donde se sitúe teniendo en cuenta las diferencias de categoría, antigüedad y conservación y el producto inmobiliario representativo del módulo.
- Bienes inmuebles rústicos sin construcción : VR se calcula a partir del módulo medio, en función de sus características , y de factores correctores por localización , agronómicos, socioeconómicos , que se determinan en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.

[La valoración de los bienes inmuebles en el ITPAJD y el ISD a partir del 1.1.2022. Agencia Tributaria de Cataluña \(gencat.cat\)](#)

[La valoración de los bienes inmuebles en Cataluña. Agencia Tributaria de Cataluña \(gencat.cat\)](#)

[Portal de la DGC: Preguntas frecuentes \(meh.es\)](#)

Ley 11/2021 Valoración de los inmuebles (II)

» ¿Cómo se puede acceder al Valor de Referencia?

- El VR es un dato libre, no tiene la condición de dato de carácter personal: la puede consultar cualquier persona a través de la SEC.
- También se incorporan los VR en los programas de ayuda para la presentación de autoliquidaciones
- Entran en vigor el 1 de enero de 2022
- Siguen vigentes los valores informativos (arte. 90 LGT) y los informes vinculantes de valoración (arte. 91 LGT) que emitan las CA hasta 1 de enero de 2022, fecha en que entran en vigor los VR.
- A partir de esta fecha, si existe VR, la CA ya no puede aportar valores informativos y tienen que remitir las consultas a los VR fijados por la DG del Catastro.
- Entran en vigor para los hechos imposables del ITPAJD y el ISD meritados a partir de esta fecha.
- En cuanto a la IP, solo podrá afectar a los bienes inmuebles adquiridos a partir de esta fecha; en ningún caso afecta al patrimonio pre existente.
- Convive con el valor catastral. No lo sustituye, ni afecta a los impuestos en que se aplica el valor catastral (IBI, IIVTNU)

Ley 11/2021 Valoración de los inmuebles (III)

ITP/AJD

- ✓ Redacción nueva sustituye “valor real” por “valor”
- ✓ Definición de “valor” como “valor de mercado”
- ✓ Valor de mercado: “el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas”
- ✓ “valor” como “valor de referencia” a la fecha del devengo del impuesto.
- ✓ Bienes inmuebles: Si el valor declarado/pactado son superiores al VR se toma el mayor de estas magnitudes
- ✓ Cuando no exista VR: el valor a tomar es el mayor entre valor declarado o valor de mercado
- ✓ Impugnación: en el momento de su aplicación a un impuesto con generación de una concreta obligación tributaria.
- ✓ Impugnación liquidación ITP/AJD: recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.
- ✓ Impugnación autoliquidación ITP/AJD: liquidación con el VR y después solicitar rectificación.
- ✓ Se podría sancionar por declarar un valor inferior al que se dedujera de la aplicación del art. 10.2 TRITPAJD → precio operación inferior al VR

Ley 11/2021 Valoración de los inmuebles (IV)

ISD

- ✓ Redacción nueva sustituye “valor real” por “valor”
- ✓ Definición de “valor” como “valor de mercado”
- ✓ Valor de mercado: “el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas”
- ✓ “valor” como “valor de referencia” a la fecha del devengo del impuesto.
- ✓ Bienes inmuebles: prioridad del “valor declarado” al “valor de referencia”
- ✓ Cuando no exista VR: el valor a tomar es el mayor entre valor declarado o valor de mercado
- ✓ Impugnación: en el momento de su aplicación a un impuesto con generación de una concreta obligación tributaria.
- ✓ Impugnación liquidación ISD: recurso de reposición o reclamación económico-administrativa.
- ✓ Impugnación autoliquidación ISD: liquidación con el VR y después solicitar rectificación.

escura@escura.com
www.escura.com

BARCELONA

Londres, 43
+34 93 494 01 31

MADRID

Serrano, 63
+34 91 417 00 57

CALAFELL

Mossèn Jaume Soler, 14
+34 97 769 22 22