



El futuro de la plusvalía municipal

Desde comienzos del siglo XX, en España, en cada transmisión de un inmueble urbano realizada (*intervivos* o *mortis causa*) se debe pagar al ayuntamiento correspondiente un impuesto por el posible aumento del valor del mismo. En un primer momento (1919), dicho impuesto se denominó “arbitrio de plusvalía”, aunque en la actualidad y tras las modificaciones introducidas por la Ley de Haciendas Locales se le conoce como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal, de forma popular). El problema de base de este controvertido impuesto es que se trata de un tributo de obligado cumplimiento con independencia de si se materializa o no un incremento patrimonial a raíz de dicha transmisión. **ÁNGELES ZÚÑIGA**

Con la caída del precio de la vivienda a partir del año 2008 algunos juristas comenzaron a cuestionar la naturaleza de este impuesto local y, especialmente su cálculo, debido a la depreciación de muchas propiedades a lo largo de los últimos años. Así, según la legislación vigente, resulta que se están gravando plusvalías ficticias y se está aplicando un impuesto que carece de fundamento: no se puede pagar por la revalorización de algo que pierde valor. Una situación que es contraria, ade-

más, al principio de justicia tributaria del artículo 31 de la Constitución española.

Por eso, en la actualidad, algunos juzgados están introduciendo una nueva interpretación de la Ley de Haciendas Locales, de forma que se exige un incremento real del valor del inmueble para que se devengue el tributo. Pese a todo, es poco probable que el impuesto desaparezca porque supone una importante fuente de ingresos para los ayuntamientos y porque, hasta ahora, no hay

pronunciamiento del Tribunal Constitucional ni del Supremo al respecto.

¿Qué puede hacer el consumidor ante esta situación?

Lo primero que debe hacer el ciudadano es informarse de todas las posibilidades que existen. Aunque el tributo no desaparezca, si que es posible una reforma en su cálculo y aplicación a medio plazo, según los expertos. Especialmente si la conflictividad sigue en aumento y si hubiera algún pronunciamiento cate-

górico de los citados tribunales. Aunque, de momento, para recurrir hay que pagar o avalar la liquidación impugnada y acudir a los tribunales ordinarios, con el coste que eso supone, puesto que en la vía administrativa solo cabe recurso de reposición ante el propio ayuntamiento, quien seguramente lo desestimarà.

¿Qué grava el impuesto? Según la Ley de Haciendas Locales, este impuesto grava el aumento del valor de una propiedad, como máximo en los últimos veinte años. Es decir, se trata de un impuesto directo que se calcula sobre el incremento del valor que ha experimentado un piso, local, finca, etcétera durante el tiempo que el vendedor, causante o donante lo ha ocupado. La polémica de dicho impuesto se basa en que para determinar el cálculo se induce a los ayuntamientos a aplicar, sin más, el valor catastral del suelo actual, lo que no se ajusta a la realidad del mercado. De hecho, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en sentencia firme del 17 de abril de 2013, dictó que el método era erróneo y dio la razón al contribuyente.

¿Quién lo paga? La persona que debe pagar el impuesto varía según el tipo de operación de que se trate. Por ejemplo, en el caso de una donación (o herencia), el sujeto pasivo es el que recibe el terreno, o la persona o entidad a cuyo favor se constituye o transmite el derecho real. Sin embargo, cuando es a título oneroso (una compraventa de inmuebles) el sujeto pasivo es el que transmite el terreno o la persona o entidad que constituye o transmite el derecho real, con una excepción: cuando se trata de una persona física no residente en España. En este caso se considera sustituto del contribuyente a la persona que adquiere el terreno o a cuyo favor se constituye o transmite el derecho real.

¿Cómo puede ayudarle el notario?

Si usted decide que el notario intervenga en la compraventa de su inmueble, garantizando la seguridad jurídica del proceso y redactando y autorizando la escritura pública correspondiente, también se encargará de decirle si le corresponde pagar la plusvalía y la cantidad. Además, si lo desea, puede encargarle que realice el pago en su nombre *vía on line*, ya que existen acuerdos de colaboración en esta materia con numerosos ayuntamientos. Como jurista que es también puede consultarle sobre la postura reciente de algunos tribunales en relación a este impuesto y sin duda le informará de las sentencias que conozca al respecto, como las citadas en este reportaje.

¿Cómo se calcula? El impuesto es el resultado de aplicar al valor catastral que tenga el terreno en el momento del cambio de propiedad, un porcentaje fijado en cada caso por los ayuntamientos. Dicho porcentaje es el resultado de aplicar un coeficiente sobre el valor del

Con la caída del precio de la vivienda, algunos juristas comenzaron a cuestionar la naturaleza de este impuesto local y, especialmente su cálculo

suelo por los años transcurridos desde la fecha de adquisición hasta la fecha de transmisión.

¿Qué bienes están sujetos a este impuesto? Solamente los bienes de naturaleza urbana están sujetos a este impuesto. En ningún caso afecta a los de naturaleza rústica. Además, hay que tener en cuenta que solo tributa el valor del suelo, no el de la construcción.

¿Hay alguna exención? Sin embargo, pueden darse algunos casos en los que los inmuebles quedan libres de tributación. Es el caso, por ejemplo, de las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal y también las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago a sus haberes comunes. También están libres las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio, sea cual sea el régimen económico matrimonial. Los supuestos de fusión o absorción de empresas o ramas de actividad, cuando implique la continuación en el ejercicio de actividades, no deben pagar por esta plusvalía. Tampoco lo hacen las aportaciones a juntas de compensación, adjudicaciones por reparcelaciones, o cesiones urbanísticas obligatorias a los ayuntamientos.

¿Cuándo se paga? El pago se tiene que realizar en el plazo de 30 días hábiles a partir de la fecha de transmisión. Si se trata de herencias, el plazo es de seis meses a partir de la fecha de defunción, prorrogables a un año si así se solicita por escrito dentro de los seis primeros meses en los que se desarrolla la operación. ●

