



JAVIER JUÁREZ,
NOTARIO

La plusvalía municipal: un zombi tributario

La crisis económica en España ha adquirido dimensiones de tormenta perfecta: ha llevado al cierre a multitud de empresas; a la leva forzosa del paro a millones de trabajadores o aspirantes a serlo; a la pérdida de la vivienda a miles de familias, y a la ruina o empobrecimiento de casi todos. Prácticamente nada ni nadie han quedado inmunes, incluso el sistema financiero ha sobrevivido a duras penas, gracias al oxígeno del rescate estatal y europeo.

La depresión ha sido particularmente intensa en el mercado inmobiliario con un hundimiento de precios sin precedentes y una parálisis de transacciones desconocida. Pues bien, pese a ello, una figura tributaria permanece y es exigida por las Administraciones Locales con absoluta indiferencia a que su razón de ser hace tiempo dejara de existir. Me estoy refiriendo a la comúnmente conocida como "plusvalía municipal" o técnicamente "Impuesto Municipal del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana". Este impuesto grava el incremento de valor experimentado por el inmueble al transmitirse desde su adquisición, por lo que en los tiempos que corren ha quedado vacío de fundamento. Sin embargo, esta víctima tributaria de la crisis lo ha sido sólo virtual. Se mantiene indemne como una ficción legal sometiendo a gravamen plusvalías irreales.

A esta supervivencia del tributo más allá de su sentido no es ajeno el hecho de su régimen normativo. Regulada con carácter básico en la Ley de Haciendas Locales, la misma establece en primer término como hecho imponible el incremento de valor de los inmuebles urbanos, para regular su cuantificación o determinación de la base imponible a través de un método de estimación objetiva: aplicación al valor catastral del suelo del inmueble de un porcentaje en atención a los años transcurridos desde la adquisición por el actual transmitente.

Ello en principio no sólo es contrario a la propia LGT, que en su art. 50 establece que en todo caso el método de estimación objetiva tiene carácter voluntario para los obligados tributarios, sino sobre todo entra en abierta colisión con el principio de justicia tributaria del art. 31 de la Constitución, que establece el fundamento de los tributos en la capacidad económica de los contribuyentes y en la igualdad de los mismos ante la imposición fiscal. La "plusvalía municipal" grava hoy en la inmensa mayoría de los casos incrementos ilusorios y además de manera indiscriminada, sin ponderar las singulares circunstancias de cada caso.

De lo dicho, es evidente que estamos ante un auténtico zombi tributario: es un impuesto muerto desde la perspectiva dogmática, pero muy vivo en la pertinaz realidad para el sufrido contribuyente. Y precisamente, como los zombis, no es nada fácil de eliminar. En efecto, establecido con rango de ley no sólo el hecho imponible sino su cuantificación, parece preciso que su extirpación definitiva o readaptación sólo pueda tener lugar mediante dos vías, ambas largas y complejas: su declaración de inconstitucionalidad que parece compete exclusivamente al Tribunal Constitucional, —aunque no se puede descartar absolutamente un

pronunciamiento categórico del Tribunal Supremo con el carácter de doctrina legal— o la reforma legislativa.

Es cierto que no faltan pronunciamientos de órganos jurisdiccionales (por ejemplo, sentencia del TSJ de Cataluña 805/2013, de 18 de julio) que entienden que acreditada la quimera del incremento del valor, la ausencia de realización del hecho imponible determina su inexigibilidad y consiguiente exclusión de la aplicación de las reglas de determinación de la base imponible. De otra parte, alguna sentencia, como la muy conocida del TSJ de Castilla La Mancha 85/2012 de 17 de abril se ubica a medio camino, considerando que para la determinación de la cuota tributaria no se debe aplicar el valor catastral del suelo actual puesto que este pone de manifiesto el incremento a futuro, sino sobre un valor tal que, tras el incremento porcentual previsto en la norma, dé como resultado el valor catastral en el momento de la transmisión gravada.

En la otra orilla, la posición irreductible de la DGT (informe de la DGT de 12 de diciembre de 2012 y consultas —entre otras— V3067 y V0291-14) y los ayuntamientos, que perseveran en aplicar una normativa superada por la realidad, sin calibrar los perniciosos efectos que tendrían para los mismos una declaración de inconstitucionalidad del tributo.

Al menos, un caso especialmente penoso ha sido resuelto por el RDL 8/2014 que declara exentas del Impuesto a las transmisiones realizadas 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 contempla las realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales. Sin embargo, la bondad de la norma no es absoluta pues acude al instituto de la exención y no de la no sujeción.

Pero, dejando aparte dicho supuesto aislado, lo cierto es que, en tanto no recaiga pronunciamiento del Tribunal Constitucional o por el Tribunal Supremo con carácter de doctrina legal, el contribuyente disconforme debe recorrer un largo y costoso vía crucis que se inicia con la interposición del recurso de reposición ante el propio ayuntamiento y se desenvolverá ante la jurisdicción contencioso administrativa, debiendo pagar o avalar la liquidación. Y es que si un zombi ya es complicado de destruir, más aún lo es si tiene naturaleza tributaria. Pero a la postre se conseguirá: la marea social que lo repudia es imparable y ha activado los resortes del ordenamiento jurídico para ello. Ahora es un problema de tiempo. Es de desear que la espera sea corta y así se engrose lo menos posible la ya numerosa legión de damnificados.

La "plusvalía municipal" grava hoy en la inmensa mayoría de los casos incrementos ilusorios y además de manera indiscriminada
