

Plusvalía municipal (Real Decreto-ley 26/2021)

Nota Informativa

07/2021

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.



1. INTRODUCCIÓN

En el BOE de hoy se ha publicado el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) y que por tanto dejaba sin poder liquidar este impuesto que supone la segunda fuente de recaudación de los ayuntamientos (la primera es el IBI).

2. EL NUEVO IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA MUNICIPAL)

Los Ayuntamientos dispondrán de un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la reforma (al día siguiente de su publicación en el BOE) para adaptar sus ordenanzas fiscales al nuevo decreto de plusvalía, los ayuntamientos aplicarán la legislación estatal.

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU), más conocido como impuesto de plusvalía municipal, es un tributo directo que depende de los consistorios. Se paga cuando una persona vende, dona o hereda una vivienda.

Esta figura fiscal grava en realidad la revalorización que han sufrido los terrenos urbanos sobre los que está construida una casa desde el momento de la compra hasta su transmisión.

Se adapta el Impuesto para reconocer la revalorización real cuando se vende o traspasa una vivienda. Para ello creará unos nuevos coeficientes, que se aplicarán sobre el valor catastral y que actualizará cada año para reconocer la realidad del mercado.

Se garantiza así que no se gravarán las operaciones en las que no se ha producido una ganancia, como sucedió en la pasada crisis financiera tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

Se ofrecen dos alternativas:

- a) Calcular el importe del tributo mediante la aplicación de los nuevos coeficientes sobre el valor catastral en el momento de la transmisión.

Estos coeficientes se actualizarán con carácter anual para reconocer mejor las fluctuaciones del mercado inmobiliario.

- b) Por diferencia entre el valor de compra y el de venta.

Los contribuyentes siempre podrán acogerse al que más les convenga.

La naturaleza del impuesto, que no discutió el Tribunal Constitucional, se mantiene. Es decir, el tributo grava el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período de 20 años.

Se fija un coeficiente para las operaciones de menos de un año. Es decir, a aquellas que se producen cuando entre la fecha de compra y la de transmisión han pasado menos de 12 meses y que podrían tener un carácter especulativo. Hasta ahora, el impuesto de plusvalía no gravaba las operaciones inferiores a un año.

Se permite a los ayuntamientos margen para poder rebajar hasta un 15% los valores catastrales del suelo de su municipio solo a efectos de este impuesto. De esta forma, los alcaldes podrán aplicar rebajas en el tributo.

Hasta ahora, para calcular el tributo había que multiplicar el valor catastral del suelo por el número de años que se había sido titular de la propiedad. A esta cifra se le aplicaba un coeficiente anual, en función de los años, que no solía superar el 3,5%. Y a la cantidad resultante se le aplicaba el tipo impositivo, que tampoco podía superar el 30%.

Como el valor catastral era el parámetro fundamental del impuesto y los coeficientes tampoco variaban, el Constitucional consideró nulo este método objetivo de determinación de la base imponible, ya que suponía que siempre existe un aumento de valor con independencia de la evolución del mercado.

Por eso, se sustituyen los porcentajes anuales aplicables sobre el valor catastral por unos coeficientes máximos fijados en función del número de años transcurridos desde la adquisición y se actualizarán cada año estos multiplicadores.

El Real Decreto-ley establece que la base imponible del impuesto será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder de los que se indican en el mismo, en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble.

Desde el 26 de octubre, fecha de la sentencia hasta la entrada en vigor del presente Decreto-ley los consistorios no pueden exigir este Impuesto al haber sido considerado inconstitucional su método de cálculo.

Cuando el impuesto se paga mediante una autoliquidación (como sucede en la mayoría de grandes municipios), el contribuyente tiene un plazo teórico de cuatro años para pedir una revisión de la suma que ha abonado. El fallo judicial, sin embargo, determinó que no será posible reclamar cantidades que no se encontrasen ya recurridas antes de dictarse a sentencia.

3. RECLAMACIONES

La sentencia del TC ha establecido que:

“... 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”

En resumen, el TC ha cerrado la puerta a las reclamaciones y ha establecido que sólo podrán reclamar quienes estén pendientes de resolución judicial o de resolución administrativa, pero no quienes hayan liquidado el impuesto de forma provisional o definitiva sin haber impugnado el pago a la fecha de dictarse la sentencia.

4. OTRAS CONSIDERACIONES

El artículo 133 de nuestra Constitución establece que la potestad para establecer los tributos corresponde exclusivamente al Estado, mediante ley.

Aunque una parte de la doctrina ha cuestionado la utilización del Decreto-ley, como en el presenta caso, para regular el establecimiento de los elementos fundamentales de un impuesto, no es menos cierto que el TC ha aceptado esta potestad legislativa del Gobierno.

Otro aspecto que se podrá cuestionar es si la potestad legislativa que se confiere al Gobierno para la utilización de los Decretos-leyes, (artículo 86 de la CE) por “razones de extraordinaria y urgente necesidad” concurren en este caso, teniendo en cuenta que el cuestionamiento sobre la constitucionalidad de la forma de cálculo de la base imponible de la plusvalía municipal tiene su origen en una sentencia del TC de 2017, sin que el Gobierno o el Parlamento hayan hecho nada al respecto por cambiar este tributo.

Madrid, a 9 de noviembre de 2021.

©2021 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

