

# LA PLUSVALÍA MUNICIPAL CUANDO NO EXISTE INCREMENTO DE VALOR DEL TERRENO.

## **RECLAMACIÓN DE PLUSVALIA O IIVTNU CUANDO NO SE PRODUCE INCREMENTO DE VALOR DEL TERRENO. .**

Hasta la fecha, La Administración tributaria ha venido liquidando la Plusvalía Municipal (el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -IIVTNU-) de forma totalmente automática en cada transmisión de un inmueble urbano (inter vivos ó mortis causa), con independencia de si se había producido o no un incremento patrimonial a raíz de dicha transmisión.

A día de hoy, algunos Juzgados están introduciendo una nueva interpretación de la Ley de Haciendas Locales, dejando sin efecto las liquidaciones de la Plusvalía Municipal en aquellos casos en los que no exista un incremento real del valor del inmueble o cuando este incremento sea muy inferior al calculado mediante la aplicación automática de la Ley.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en lo sucesivo "IIVTNU" ) está regulado por los artículos 104 a 110 del [Real Decreto Legislativo 2/2004](#), por el que se aprueba la Ley de Haciendas Locales. Estos artículos conforman el marco legal al que deben acogerse los municipios a la hora de establecer, mediante sus ordenanzas fiscales, los parámetros para calcular la base imponible, tipo de gravamen y procedimientos de gestión.

El hecho imponible del impuesto viene establecido en el artículo 104.1 LHL " El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos."

No obstante, el artículo 107 de la misma Ley de Haciendas Locales calcula la base imponible tomando como referencia el valor catastral del terreno en el momento de su venta y un porcentaje (resultando éste de multiplicar cierto porcentaje determinado por las ordenanzas fiscales por el número de años en que se generó el incremento, con un máximo de veinte). La ley dice que dicho porcentaje se aplicará sobre el Valor Catastral.

Ejemplo de cálculo de la Base Imponible: Transmisión de un terreno urbano cuyo valor catastral es 100.000 € habiendo transcurrido 6 años entre la adquisición y la transmisión. Porcentaje Ordenanza fiscal hasta 10 años 2,4

a) Determinación del porcentaje 6 años x 2,4 = 14,40 %

b) Base Imponible : 100.000 x 14,40% = 14.400

En los últimos años, debido a la crisis inmobiliaria, nos hemos encontrado con muchas ventas de inmuebles que se han realizado por un precio inferior al de adquisición, algo que el método que establece la base imponible del impuesto no puede nunca reflejar ya que confiere a este tributo una naturaleza automática e indirecta, sin relación con el incremento de valor experimentado por el terreno.

Ante esta situación, algunas sentencias entienden que, existiendo una contradicción entre el artículo 104 LHL y el artículo 107 LHL, , la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos , prevaleciendo el primer precepto, que define el hecho imponible y la naturaleza básica del tributo.

Este cambio en la interpretación general de la Plusvalía Municipal, directamente asociado a la crisis inmobiliaria, puede iniciarse gracias a las Sentencias del TSJ de Cataluña de 18 de julio de 2013, número 805/2013, y la número 3.120/2012 de 22 de marzo de 2012.

En estas Sentencias el Tribunal Superior de Justicia declara, que en el futuro, va a dar primacía al artículo 104 LHL sobre el artículo 107 LHL, de modo que si se acredita que el valor real del inmueble no se ha

incrementado durante el periodo entre la transmisión y adquisición del terreno, no tendrá lugar el hecho imponible del IIVTNU.

***“ Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y ello pese al contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota del art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria. En conclusión, la ausencia objetiva de incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del “método de cálculo” y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.”***

***“Las mismas conclusiones han de aplicarse cuando si ha existido incremento de valor, pero la cuantía de éste es probadamente inferior a la resultante de aplicación de dicho método de cálculo, al infringirse los mismos principios. “***

Esta nueva tendencia debe tenerse en cuenta, no solo de cara a las futuras liquidaciones del tributo, sino para valorar una posible solicitud de devolución de los tributos abonados durante los últimos 4 años. Los más afectados son aquellos contribuyentes que compraron solares en los años en los que los precios alcanzaron máximos, y se vieron obligados a vender en plena crisis inmobiliaria con unos valores de mercado considerablemente más bajos.

No obstante, es importante diferenciar entre un incremento en el valor de mercado de un inmueble (hecho imponible) y el beneficio que su propietario haya obtenido por su transmisión, ya que el precio de venta no tiene porqué coincidir con el de mercado. El IIVTNU no grava el beneficio personal del contribuyente como consecuencia del precio de venta, como sí hace el IRPF.

Concluyendo, esta tendencia a una nueva doctrina puede servirnos para impugnar las liquidaciones de IIVTNU satisfechas en ventas de inmuebles con pérdidas, si bien deberá estudiarse cada liquidación con el objeto de determinar el periodo de prescripción que pudiera ser aplicable, la existencia una pérdida de valor objetiva y el procedimiento concreto llevado a cabo en cada caso para su pago.

Para cualquier aclaración no dude [contactar con nosotros](#)

---