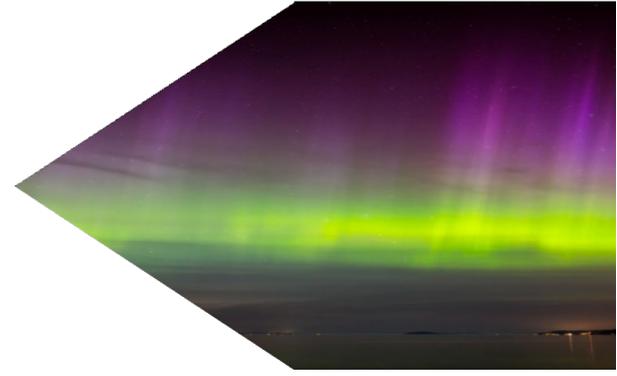




MOORE

FISCAL

¿CÓMO DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO A EFECTOS DE PLUSVALÍA MUNICIPAL?



(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

Desde que el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -comúnmente conocido como "plusvalía municipal"- fuese declarado inconstitucional por gravar situaciones en las que no existe incremento de valor, muchas han sido las cuestiones conflictivas que se han ido suscitando en relación con este impuesto, entre ellas, las relativas a la prueba. Y es que acreditar que se ha producido un decremento del valor del terreno no siempre es tarea fácil.

Como sabemos, la plusvalía municipal es un impuesto que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos -no la construcción- y que se pone de manifiesto como consecuencia de su transmisión o de la constitución o transmisión de derechos reales limitativos del dominio sobre los mismos. Ahora bien, numerosos son los casos en los que, al transmitir un inmueble, resulta difícil individualizar el valor del terreno y el valor de la construcción del precio total de la transmisión, sobre todo, en aquellos casos en los que en las escrituras no se diferencian dichos valores.

Sobre esta cuestión se ha pronunciado, recientemente, el Tribunal Supremo, en sentencia de 4 de febrero de 2021, que resuelve el recurso de casación número 4847/2019.

La cuestión admitida a casación se enuncia así:

"En aquellos casos en que sea necesario **individualizar el valor del terreno respecto del precio total de transmisión** para comprobar si el mismo ha experimentado o no un aumento de valor (de lo que dependerá que se halle sujeto a tributación por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), determinar lo siguiente:

Si el método consistente en calcular la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble es válido pese a que la escritura de adquisición del solar reflejaba el precio de compra del solar (magnitud que pudiera diferir del valor catastral que tuviera asignado en el momento en que se produjo dicha adquisición).

Si, en el caso de que se dé una respuesta afirmativa a la primera cuestión, tal método debe prevalecer sobre otros medios de prueba admisibles en derecho".

En resumen, se trata de determinar si es válido, para fijar el valor del terreno en el momento de la transmisión, acudir a la proporción existente entre el valor catastral del suelo y el valor catastral total y, en caso afirmativo, si dicha forma de proceder (o método) debe prevalecer sobre cualquier otro, a la hora de individualizar el valor del terreno del valor total de la transmisión.

En el caso planteado en la sentencia, no existían dudas sobre el precio de compra del suelo, ya que se reflejaba en escrituras – se adquirió un solar en el que posteriormente se construyó una promoción de 37 viviendas-. En la escritura de transmisión figura el precio total de venta, sin diferencial la parte que corresponde al suelo y a la construcción.

El contribuyente obtiene el precio de venta del terreno mediante la aplicación al precio de venta fijado en las escrituras de la proporción real existente entre el coste de compra del suelo y el coste total de la promoción, asignando al suelo un porcentaje del **19,92 por 100**. Aplicando dicho porcentaje y teniendo en cuenta dicho valor del suelo en el momento de la transmisión, no existiría incremento de valor del terreno, sino decremento, por lo que no procedía liquidar el IIVTNU.

Como material probatorio aporta lo siguiente:

- i. treinta y siete informes generales de inventario y treinta y siete anexos en los que constata esa proporción;
- ii. un dictamen pericial y un escrito del director de la sociedad de valoración VALTECSA que constatan ese porcentaje y que, a tenor del mismo, "no ha existido plusvalía" al compararlo con el precio del solar;
- iii. la declaración del Impuesto sobre Sociedades de la promotora y las cuentas anuales en las que se consignan esos valores.

Sin embargo, el ayuntamiento calcula el precio de venta del suelo aplicando al precio de venta total fijado en la escritura (suelo y vuelo) la proporción existente entre el valor catastral del suelo y el valor catastral total en el momento de la transmisión, lo que arroja un porcentaje del 32,28 por 100. Así, la diferencia entre el valor de adquisición del solar y el valor de transmisión (así determinado) pone de manifiesto la existencia de incremento de valor y, por tanto, la realización del hecho imponible del impuesto, por lo que procedería liquidar el impuesto.

Como puede observarse, la relevancia de este tema es patente ya que, dependiendo de qué método se utilice para calcular el valor del suelo, se obtendrá un incremento o decremento de valor. Circunstancia que no resulta indiferente a efectos de liquidación de la plusvalía municipal.

Pues bien, ante esta tesitura, el Tribunal Supremo resuelve en los siguientes términos:

- **En los casos en los que se desconoce el valor del suelo, puede ser válido para obtenerlo el método consistente en la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble.**
- **Ahora bien, dicho método no puede ser exclusivo o único ni imponerse a cualesquiera otros medios de prueba admitidos en derecho.**
- **El "método" o "sistema" para determinar el valor del suelo dependerá de las circunstancias del caso en concreto, pues no es lo mismo que el contribuyente guarde completo silencio al respecto que -como aquí ha sucedido- despliegue todo un esfuerzo argumentativo y probatorio para intentar demostrar que -pese a la falta de especificación en las escrituras de enajenación de las viviendas- el porcentaje del suelo en la transmisión que efectuó fue uno determinado y no el que se sigue, objetivamente, de aquel método.**