



## EL GOBIERNO MODIFICA EL IIVTNU (“PLUSVALÍA MUNICIPAL”) PARA ADAPTARLO A LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)*

Tras darse a conocer la sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre de 2021, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad, el Gobierno ha aprobado un Real Decreto-ley que modifica el IIVTNU para adaptarlo a las exigencias constitucionales (Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre).

Cabe recordar que ya existían sentencias anteriores del TC que declaraban el Impuesto inconstitucional, aunque limitados a supuestos concretos: supuestos en los que no se había producido incremento real o la cuota a pagar por el impuesto superaba el incremento de valor experimentado. Sin embargo, con este reciente pronunciamiento, se impide liquidar el impuesto, en cualquier caso, en tanto no sea modificada la forma de cuantificar la base imponible. De ahí la premura del Gobierno en modificar la normativa aplicable.

A continuación, expondremos de forma resumida las principales novedades introducidas en la regulación.

### Naturaleza del impuesto:

Se mantiene, se 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.



### Nuevo supuesto de no sujeción:

Se introduce un nuevo supuesto de no sujeción (art. 104.5 del TRLHL) para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no se ha producido un incremento de valor.

El interesado deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición se tomará el que sea mayor entre los siguientes:

- El valor que conste en el título que documente la operación (excluidos gastos y tributos que graven la operación)
- el valor comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria, de acuerdo con la nueva facultad que se otorga a los Ayuntamientos.

En caso de adquisiciones o transmisiones a título lucrativo, se tomará el mayor de los siguientes valores:

- Valor declarado en ISD.
- Valor comprobado por la Administración.

Cuando se transmite suelo y vuelo, por valor de adquisición y transmisión del suelo se toma la parte proporcional que represente en el momento del devengo el valor catastral del suelo con respecto al valor catastral total.

Los valores declarados por el interesado o sujeto pasivo pueden ser comprobados por la Administración.

En la transmisión posterior del inmueble, a efectos de determinar el número de años en los que se pone de manifiesto el incremento, no se tiene en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

## Determinación de la base imponible:

La base imponible 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 siguientes (en función del número de años desde la adquisición):

Periodo de generación	Coefficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

- Los coeficientes serán actualizados anualmente por norma de rango legal (podrá llevarse a cabo, por ejemplo, en la LPGE).
- A los solos efectos de este impuesto, los Ayuntamientos podrán corregir hasta un 15% a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización.
- En los supuestos en los que el interesado acredite que el incremento de valor real es inferior al calculado conforme a la regla objetiva de cálculo de la base imponible, se tomará como base imponible

aquel. A estos efectos, se aplicará el procedimiento y reglas de determinación del valor de adquisición y transmisión establecidos en el art. 104.5 para los supuestos de no sujeción.

Estos cálculos podrán ser objeto de comprobación por parte de los Ayuntamientos.

Esta posibilidad es lo que se califica en la exposición de motivos de la norma como *“sistema objetivo de cálculo de la base imponible optativo”*, aunque de la redacción del artículo 107.4 del TRLHL no se desprende esa facultad de optar.

Comparando la nueva normativa con la normativa anterior y, los coeficientes máximos aplicables a partir del 10 de noviembre con los anteriores, se llega a la conclusión de que el impuesto se reduce cuando se trate de plusvalías generadas a partir de cinco años. Sin embargo, en las generadas en menos de cinco años, el impuesto se encarece, al haberse fijado coeficientes máximos superiores.

### Plusvalías generadas en menos de un año

Como novedad, se gravan las plusvalías generadas en menos de un año. A estos efectos, cuando el periodo de generación sea inferior al año, el coeficiente anual se prorratea teniendo en cuenta meses completos.

### Facultad de comprobación de la Administración

Como consecuencia de la introducción del supuesto de no sujeción para los casos de inexistencia de incremento de valor y de la regla para evitar la tributación por una plusvalía superior a la obtenida, se establece que los ayuntamientos puedan efectuar las correspondientes comprobaciones.

### Adaptación de las ordenanzas fiscales

Los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley para adecuar sus normativas al nuevo marco legal. Mientras tanto, resultará de aplicación lo dispuesto en el real decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos en él establecidos.

### Entrada en vigor

El real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, el 10 de noviembre de 2021.