



# TRIBUNA DE OPINIÓN

## ACERCA DEL IMPUESTO POR INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

autor

**David García Vázquez**

Responsable Fiscalidad Costes Laborales de Alma Consulting Group



En los últimos años de la crisis económica las ventas de bienes inmuebles en nuestro país han disminuido de forma muy elevada. En concreto, desde el año 2007, año referente del pico de la burbuja inmobiliaria, la caída del precio de los inmuebles ha sido continuada. Según la Sociedad de Tasación el precio de la vivienda disminuyó un 45,60% desde el año 2007. Por su parte, la agencia de calificación crediticia Fitch Ratings estimó esta caída en un 30-40%.

La revalorización del patrimonio inmobiliario que tuvo lugar durante la etapa alcista de la burbuja inmobiliaria, vio invertida su tendencia como consecuencia del desplome de los precios de los bienes inmuebles, situando a la riqueza inmobiliaria de los hogares españoles a niveles del año 2005. Por otro lado, las viviendas ofertadas al público han disminuido de 664.923 en el año 2006 hasta 34.580, según las cifras del año 2012, lo cual supone un descenso del 97,80%. Otros datos estadísticos que manifiestan el desplome del sector inmobiliario es que éste ha pasado de ser el 21% del PIB en el 2008 de la economía del país, a poco más del 12% en el año 2013. No obstante, la agencia de calificación Standard & Poor's ha previsto que el precio de la vivienda au-

mentará en un 2% en el 2016.

Ante este panorama de nuestro mercado inmobiliario, tenemos que tener en cuenta que en materia de tributos locales, desde la aprobación del Texto refundido regulador de la Ley de Haciendas Locales (LHL) en 2004, el Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (el IVT-NU), se calcula en función del valor catastral del suelo del bien inmueble en el momento del devengo, asignándole una revalorización en función de los años transcurridos desde la anterior transmisión. El valor del suelo viene determinado por las normativas catastrales, muchas de las ponencias de valores han sido aprobadas en años anteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria, consecuentemente gran parte de las valoraciones que recogen estas ponencias no reflejan la situación real del mercado inmobiliario.

En Madrid por ejemplo la fecha de la publicación de la ponencia de valores es el 21/06/2011 y está basada en un estudio de mercado del 2009-2010; en Barcelona la última ponencia publicada es del año 2001. La situación es más alarmante en municipios cuya ponencia de valores se publicó en pleno auge de la burbuja inmobiliaria. Dentro de la provincia de Madrid, las localidades de Leganés, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes aprobaron sus ponencias de valores en 2007.

### VENTA DE UN BIEN CUYO VALOR CATASTRAL ES SUPERIOR AL DE MERCADO

En ocasiones, según las normas reguladoras de otros tributos (normativa IRPF, IRNR, IS) puede producirse un incremento patrimonial en el contribuyente y darse el caso que la realidad del mercado actual produzca que la base imponible del impuesto determinada por las

---

**En muchas ocasiones el valor de la ponencia de valores está muy por encima del valor real de mercado del bien inmueble**

---

normas catastrales, no se corresponda con el valor real del bien inmueble que se pretende enajenar. Es decir, conforme las bases para establecer el incremento patrimonial en el IVTNU, que no son otras que las normas catastrales, no existe tal incremento o este es menor de que lo que reflejaría la base imponible con la que vamos a liquidar el tributo en cuestión.

Esto es debido a que en muchas ocasiones el valor de la ponencia de valores está muy por encima del valor real de mercado del bien inmueble. En estos casos podemos considerar que la cuota tributaria del pago del IVTNU, en muchas ocasiones es errónea. Si solo siguiéramos el método de cálculo del artículo 107 LHL, es imposible que el valor de un bien inmueble se estanque o descienda nunca, cuando la realidad de la situación del mercado inmobiliario es totalmente diferente.

Desde el punto de vista judicial, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 18 de julio de 2013, Sentencia número 805/2013, establece que se debe dar primacía al artículo 104 LHL referente a que la llamada “plusvalía municipal” es un tributo directo que grava un incremento real para el contribuyente frente al artículo 107 LHL, que lo configura como un tributo autónomo, sin relación a la riqueza generada por esa transmisión efectuada por parte del contribuyente.

### **VENTA DE UN BIEN INMUEBLE CON PÉRDIDA PATRIMONIAL A EFECTOS DE OTROS TRIBUTOS**

Por otro lado, si tenemos en cuenta que para el cálculo de la cuota tributaria a pagar por el IVTNU no se están considerando variables como la diferencia entre el precio de compra y el de venta y que en los últimos años del estallido de la burbuja inmobiliaria muchos inmue-

---

## **El valor del suelo viene determinado por las normativas catastrales, muchas de las ponencias de valores han sido aprobadas en años anteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria**

---





# TRIBUNA DE OPINIÓN

## ACERCA DEL IMPUESTO POR INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

---

**El Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 3 de San Sebastián ha planteado una cuestión de inconstitucionalidad sobre esta cuestión por entender que el pago de este impuesto por el contribuyente podría atentar contra el principio de capacidad económica recogido en el artículo 34 de la constitución**

---

bles se han devaluado, en el momento de la venta se produce una pérdida patrimonial a efectos de otros tributos, y sin embargo, a pesar de existir este menoscabo, se da la paradoja que los contribuyentes tienen que abonar elevados importes económicos por la liquidación del IVTNU de la transmisión de estos inmuebles. Ante esta situación se ha planteado a los tribunales de nuestro país numerosas reclamaciones, entre las que podemos destacar:

- *La sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Cataluña de fecha 21 de marzo de 2012, establecía la posibilidad de que los contribuyentes han de tener la posibilidad de probar el incremento de valor real y con más razón, la inexistencia del mismo hecho. Este último, que dará lugar a la anulación de la liquidación del pago de este impuesto ante la falta de hecho imponible, doctrina asumida por las sentencias de TSJ de Madrid de*





11 de diciembre de 2013 y la del TSJ de Cataluña de 18 de Julio 2013.

- En el ámbito foral, podemos destacar una resolución del tribunal administrativo de la Diputación de Navarra, donde se critica la contradicción de pagar un impuesto que deriva de un supuesto incremento de valor en ventas de inmuebles, que en realidad generan pérdidas patrimoniales al contribuyente (resolución del Tribunal Administrativo Navarra, 10 de agosto de 2012). Son estos tribunales del ámbito foral los que precisamente han elevado esta cuestión al tribunal constitucional; en concreto el Juzgado de lo Contencioso-admini-

nistrativo número 3 de San Sebastián ha planteado una cuestión de inconstitucionalidad por el caso de una empresa que en el año 2003 compró un inmueble en Irún por 3.101.222'45 euros.

En el 2014, lo vendió por 600.000 euros, registrando una importante minusvalía. Sin embargo, el ayuntamiento exige el pago de 17.899 euros por el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Entiende este juzgado que el pago de este impuesto por el contribuyente podría atentar contra el principio de capacidad económica recogido en el artículo 34 de la constitución, opinión que com-





# TRIBUNA DE OPINIÓN

## ACERCA DEL IMPUESTO POR INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

**Como consecuencia del desplome de los precios de los bienes inmuebles, la riqueza inmobiliaria de los hogares españoles se ha situado a niveles del año 2005**

*parto plenamente ya que está claro que en este supuesto que el contribuyente pierde casi un 80% del valor de adquisición del bien, no existe ningún hecho imponible que justifique un incremento*

*económico en el contribuyente que dé lugar a que sea gravado por este tributo local.*

En definitiva, se le plantea al tribunal constitucional un dilema no solo moral, sino económico sobre la forma de proceder ante esta cuestión, y según como se resuelva, podría suponer una importante traba a la recuperación económica de las arcas municipales, ya que los casos como el inmueble de Irún son numerosos en nuestro país. Puede que nos encontremos ante un nuevo céntimo sanitario; veremos cómo se pronuncia este tribunal al respecto. ■

# SUSCRÍBASE

Fiscal & Laboral al día



Teléfono: 917 374 640  
Vía email: [cartera@difusionjuridica.es](mailto:cartera@difusionjuridica.es)

**Suscripción a Fiscal & Laboral digital por 99 € \* al año**  
Acceso ilimitado a la web de Fiscal & Laboral

Razón Social \_\_\_\_\_ NIF \_\_\_\_\_

Apellidos \_\_\_\_\_ Nombre \_\_\_\_\_

Calle / Plaza \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_ Población \_\_\_\_\_

Provincia \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_ Móvil \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

Nº de cuenta \_\_\_\_\_

Entidad                      Oficina                      Control                      nº de cuenta

Firma

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, le informamos de que los datos facilitados formarán parte de los ficheros titularidad de Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A., inscritos en el registro General de Protección de Datos, cuyos fines son la gestión de nuestra relación comercial y administrativa, así como el envío, a través de cualquier medio, de información acerca de los productos de la compañía que creamos puedan ser de su interés. Así mismo, y para el exclusivo cumplimiento de las mismas finalidades, informamos que con los datos facilitados, nos presta su autorización para su comunicación a la empresa del mismo grupo conocida como Instituto Superior de Derecho y Economía. Usted puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición respecto a sus datos personales dirigiendo una comunicación por escrito a Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A. C/ Recoletos 6, 28015 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: [datos@difusionjuridica.es](mailto:datos@difusionjuridica.es).  
\* I.V.A. no incluido.

No deseo recibir comunicaciones a través del e-mail