

WEB FINANCIAL GROUP

BOLSAMANÍA

CATALUNYA

MÉXICO - ARGENTINA - PERÚ - COLOMBIA - CHILE

DIGITALLOOK

NATIVEADS

FINANCIALRED

Bolsamanía
Web Financial Group



21.04.2017 | Actualizado a las 09:56

ÚLTIMAS
HORAS

CIERRE MERCADO: MADRID 07:28:32 - NUEVA YORK CERRADO - TOKIO CERRADO

09:56 Deutsche Bank recorta un 35% la valoración de Popular, hasta
09:45 Abertis aumenta su participación en Sanef, su filial en Francia,
09:15 Barril Brent: +0,11% (\$53,05); Barril WT: +0,16% (\$50,79)

DESTACADOS

Sin miedo a Le Pen o Mélenchon: los grandes fondos compran Europa y venden Wall Street (09:22)

Publicidad

PULSOS DE MERCADO

INDICES

- 09:56 Deutsche Bank recorta un 35% la valoración de Popular, hasta 0,67 euros
- 09:56 Correos oferta 1.606 carteros con contrato fijo
- 09:56 Detienen a Javier López Madrid, consejero de OHL y yerno de Villar-Mir, por presunto pago de comisiones
- 09:56 Posicionarse de cara a la victoria de Macron el domingo: comprar Cac, BNP o Société

[• Ver todos los pulsos •](#)

¿Pensando en reclamar la plusvalía municipal? No tan rápido, hay cambios en la normativa

Las Diputaciones Forales de Guipúzcoa y Álava han cambiado la forma de calcular si ha habido o no pérdida en la venta de un inmueble

- o Lo han hecho después de que el Constitucional se pronunciase en contra de exigir el tributo si no hay ganancias en la transmisión
- o El tribunal ahora se tiene que pronunciar sobre la cuestión de inconstitucionalidad planteada a nivel estatal por este mismo asunto

► Virginia Mora Bolsamanía | 18 abr, 2017 05:00 - Actualizado: 10:51



Muchos son los ciudadanos que se han apresurado a reclamar **la llamada plusvalía municipal** pagada a los ayuntamientos tras la sentencia del **Tribunal Constitucional (TC)**, que declaró inconstitucional el Impuesto sobre el **Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)** en Guipúzcoa y Álava en los casos en los que la transmisión hubiese supuesto una pérdida. Hubo una avalancha de reclamaciones en toda España que puede suponer millones en devoluciones para los consistorios pero, ¿qué pasaría si, de repente, se cambia la norma y **eso reduce el número de reclamaciones válidas?**

Precisamente eso es lo que acaba de ocurrir en Guipúzcoa y Álava, las provincias afectadas por la decisión del Constitucional. En las respectivas sentencias que dictó el pasado mes de febrero, el tribunal resolvió por unanimidad la inconstitucionalidad de los artículos de las Normas Forales que obligaban a pagar la plusvalía incluso cuando la transmisión del inmueble hubiese supuesto una pérdida. Rápidamente las Diputaciones Forales de ambas provincias vascas han reaccionado y han introducido una serie de modificaciones en la normativa (en Guipúzcoa el Decreto Foral-Norma 2/2017 y en Álava el Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 3/2017) **para hacer una distinción que puede afectar al cálculo para saber si hay o no decremento del precio y, por lo tanto, al número de reclamaciones para recuperar las cantidades abonadas indebidamente.**

Tal y como indica David García Vázquez, responsable fiscal de Ayming, los decretos de urgencia que han promulgado ambas provincias tienen como objetivo “reducir el número de casos en los que hay pérdida” en la venta de inmuebles o terrenos. Explica que el tipo de modificación que se ha llevado a cabo da la pista: hasta el momento, la base imponible del impuesto se determinaba aplicando al valor catastral del suelo en el momento de la transmisión una serie de coeficientes en función del periodo de tenencia del inmueble. Así, se tenía en cuenta el aumento del valor del suelo aplicando una regla matemática, sin fijarse en la ganancia o pérdida real del propietario.

A partir de ahora, **el valor de referencia para determinar si hay o no que pagar el impuesto será el valor real de compra venta correspondiente al valor del terreno.** Así, existirá incremento del valor de los terrenos cuando el valor de transmisión sea superior al de adquisición, y sólo si se produce ese incremento del valor habrá que pagar la plusvalía. En la nueva normativa se especifica que si no aparecen desglosados los criterios que se tienen en cuenta para determinar el valor del suelo de la propiedad, se tomará como referencia el porcentaje del valor del suelo y el porcentaje del valor de construcción del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) vigente en el momento de la venta. Además, no sólo se va a aplicar en los nuevos casos, sino que las reclamaciones pendientes de resolución se van a resolver bajo este nuevo prisma.

Según las Diputaciones Forales, se trata de un mecanismo que permite conocer si existe o no ese incremento o esa minusvalía, que además es “de fácil aplicación para los ayuntamientos” ya que se basa en la diferencia entre los valores de transmisión y adquisición. Asimismo, remarcan que dado que en muchas ocasiones no se desglosa la parte del valor correspondiente a los terrenos, resulta necesario establecer una regla que permita llegar a ese dato aplicando la parte proporcional del valor del suelo respecto al valor catastral en la actualidad. Sin embargo, García Vázquez no lo ve igual, y apunta que con este nuevo cálculo el número de casos en los que el contribuyente va a registrar pérdidas patrimoniales en la transmisión van a ser “mucho menores” que antes, por lo que las reclamaciones se van a reducir.

“El legislador ha ido cambiando los porcentajes de valor del suelo y construcción a lo largo de los años”, recuerda el experto de Ayming, por lo que los números no son los mismos. Lo explica con un ejemplo: “Un contribuyente adquiere un inmueble en Madrid en 2005 y los porcentajes de valor que establece el recibo del IBI son un 35% suelo y un 65% construcción. Cuando esa persona decide transmitir el inmueble en 2015, los valores han cambiado ya que el IBI otorga un 51% de valor al suelo y un 49% a la construcción”.

2.625 MILLONES DE RECAUDACIÓN

García Vázquez, además, recuerda que los Ayuntamientos recaudaron 2.625 millones de euros por el impuesto de plusvalía en 2015, último año del que existen datos cerrados, y afirma que con esta medida iban a ver mermados de forma considerable sus ingresos, por lo que “han decidido actuar” para reducir, en la medida de lo posible, el impacto de la sentencia del Constitucional.

Los promotores dicen que “el ajuste de valoraciones y precios que se ha producido en el sector en los últimos nueve años ha sido muy significativo y este impuesto no se ajustaba a la realidad del mercado”

Hay que recordar que el tribunal ya ha fallado sobre la normativa de Guipúzcoa y Álava, pero está pendiente su dictamen sobre la cuestión de inconstitucionalidad planteada a escala estatal, concretamente sobre los artículos referentes a la plusvalía de la Ley de Haciendas Locales, que regula el cobro de este impuesto en el resto de España y que son similares a las Leyes Forales. **“Si el legislador decide implantar esta medida -el nuevo cálculo de la plusvalía de las provincias vascas- a nivel estatal, puede suceder que los casos en los que haya realmente pérdida patrimonial que eximan del devengo del impuesto sean mucho menores”,** insiste este experto.

Además, afirma que los más perjudicados con esta medida serán los promotores inmobiliarios que construyeron en pleno auge de la burbuja inmobiliaria, con costes muy elevados (mano de obra, materiales, licencias...) y que con la crisis se vieron obligados a vender a precios “bastante más bajos que el coste de producción”.

En este sentido, Daniel Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), explica que aunque aún no tienen datos para poder valorar la trascendencia de esta medida y recuerda que estas modificaciones, son “provisionales o de urgencia”, y que en el propio texto se explica que puede haber “una adaptación posterior más sosegada” que determine la forma de hacer el cálculo “de una forma más objetiva”.

Eso sí, reconoce que la sentencia del Constitucional anulando la plusvalía en casos de que hubiese pérdida en la transmisión es una “noticia positiva” para las empresas del sector que tuvieron que abonar este impuesto en operaciones donde “no solo no se ha producido una ganancia sino que se han producido pérdidas o minusvalías”. Según Cuervo, “el ajuste de valoraciones y precios que se ha producido en el sector en los últimos nueve años ha sido muy significativo y este impuesto no se ajustaba a la realidad del mercado”.

Además, incide en que es **“evidente” que con la crisis “se ha producido un ajuste muy importante de precios y valoraciones de los activos”.** “En el caso de la vivienda, los datos indican que la valoración ha variado aproximadamente entre un 38% y un 42% y en el suelo ha sido superior al 60%”.

UN IMPUESTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL

La decisión de las Diputaciones Forales de Guipúzcoa y Álava está despertando ciertas reticencias, sobre todo por la posibilidad de que se reduzca el número de casos en los que hay pérdida con la transmisión de un inmueble y ante la posibilidad de que a nivel estatal se decida algo parecido. Sin embargo, Nuria Díez Alonso, abogada de Legálitas, no cree que eso vaya a suceder. “Me sorprendería que se hiciese, pero tampoco es algo que

Algunos expertos apuntan que los cambios normativos tienen como objetivo “reducir el número de casos en los que hay pérdidas” a la hora de vender un inmueble

se pueda descartar al 100%, sobre todo porque el Constitucional aún no se ha pronunciado", dice.

La letrada recuerda que la plusvalía es un impuesto legal y constitucional y que el TC únicamente ha fallado contra él en los casos en los que se cobraba pese a haber pérdida patrimonial en la transmisión del inmueble. "Si el valor de venta es menor al valor de compra, el impuesto se puede reclamar", señala Diez Alonso, que afirma que los ayuntamientos ya le han pedido ayuda al Estado para cubrir los posibles gastos que va a generar el aluvión de reclamaciones recibidas. Tal es el nerviosismo que hace poco el ministro de Hacienda y Función Pública, Cristóbal Montoro, recordó que la sentencia del TC no invalida el impuesto ni impide que se cobre, sino que **fija el "lógico, coherente y normal" impedimento de exigir el abono del tributo cuando no haya ganancias en la venta de un inmueble.**

Montoro recordó hace poco que la sentencia del Constitucional no invalida el impuesto de plusvalía ni impide que se cobre Siguiente

La abogada de Legálitas explica que una vez se pronuncie el tribunal, si dictamina la inconstitucionalidad del impuesto a nivel estatal en los casos en los que haya pérdidas, como está previsto que haga, "habrá que regular el proceso de reclamación y la forma en la que los ayuntamientos van a cubrir esos importes".

Noticias Relacionadas

Te Regalamos un número de la revista Estrategias de Inversión

Revista estrategias de inversión en PDF

Consige gratuitamente un número de la revista Estrategias de Inversión en PDF



Colección de artículos útiles en PDF:

Los 8 errores al invertir en bolsa
El ratio Put/call, un indicador para detectar giros de mercado
El mejor consejo de inversión que ha dado George Soros llevado a la práctica



Nombre *

Apellidos *

Teléfono *

Email *

País *

Contraseña *

Provincia *

Consentimiento
* Campos obligatorios

ENVIAR

Publicidad

Principales brokers

Brokers	Regulación	Spread EUR/USD	Depósito mínimo	
 FXTM	Cyprus Securities ...	0.3	5	Ver perfil Empezar
 XTRADE	Australian Securit...		50	Ver perfil Empezar
 TRADEO	Cyprus Securities ...	2.2	300	Ver perfil Empezar

LO MÁS LEÍDO

Noticias
Economía

1. Goldman Sachs se retracta y aconseja ahora apostar contra el dólar
2. Protagonistas de la mañana en España: atentado en Francia y corrupción en España

3. La historia que cuenta el euro sobre las elecciones en Francia: no se esperan sorpresas
4. Al rojo vivo: Atresmedia rinde cuentas con su dueño bajo la sombra del Canal Isabel y Anticorrupción
5. Los influencers de Instagram y el fin de su negocio publicitario
6. El petróleo vuelve a las pérdidas tras marcar mínimos de dos semanas
7. Renta 2016: ¿Me sale a devolver? El 75% de los contribuyentes son además banqueros del Estado
8. Claves bursátiles de la próxima sesión: reunión de primavera del FMI
9. La libra y el euro reanudan su avance mientras Francia eleva la preocupación de los inversores
10. La confianza de los consumidores de la zona euro crece un 1,4% en abril

[• Vea el listado completo •](#)

Centro de inversores: Urgentes y mercados

Suscríbase gratis a las noticias de Última hora de bolsamanía

Introduce tu email

Recibirá las informaciones más relevantes del día en tiempo real

Publicidad

A FONDO



El autor del atentado contra el Borussia Dortmund quería ganar dinero en bolsa

Se ha detenido a un joven de 28 años que quería beneficiarse con la caía en bolsa.

A FONDO