

Acuerdo entre Hacienda y la FEMP sobre una propuesta que será modificada

# Una propuesta para la 'plusvalía municipal'

Solo los contribuyentes que desde el 15 de junio de 2017 hayan vendido sus inmuebles con pérdidas y tuvieron que tributar, podrán reclamar

XAVIER GIL PECHARROMÁN

Los contribuyentes que desde el 15 de junio de 2017 -fecha de publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional en el BOE- hayan vendido sus inmuebles por un precio inferior al que los compraron y, a pesar de ello tuvieron que tributar por la plusvalía municipal -Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)-, podrán reclamar, si no lo han hecho ya, una vez que entre en vigor la reforma del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (LHL), y recibir la devolución de este tributo, ya que, según la sentencia del Tribunal Constitucional (TC) se declararon inconstitucionales varios artículos que regulaban su base imponible, y no debieron pagarlo.

Los afectados por esta situación anteriores a esta fecha deberán seguir reclamando en la Justicia. Numerosos tribunales han declarado la obligación de los ayuntamientos de devolver el dinero tributado en los casos en que no hubo incremento del valor del inmueble vendido, mientras que otros han interpretado que no era posible reconstruir la parte de la Ley anulada por el TC por lo que era imposible determinar la cuota a pagar o si esta no existía.

## Decisiones judiciales pendientes

El Tribunal Supremo ha admitido en las últimas semanas siete autos en los que admitía recursos de casación para dar una respuesta rápida, aunque consideran los magistrados que no se trata de una sentencia interpretativa de la TC, sino una remisión al legislativo para adoptar una solución.

**Una vez declarado parcialmente inconstitucional el tributo, la propuesta para el nuevo impuesto consiste en calcular el incremento de valor de los terrenos atendiendo a la diferencia entre el valor de la transmisión y el valor de adquisición. Este último incluiría el importe real de adquisición más el coste de las inversiones y mejoras efectuadas, así como los gastos y tributos inherentes a aquélla. En todo caso, se trata de corregir los efectos de la inflación acumulada desde la fecha de adquisición del inmueble o de realización de las mejoras o inversiones.**

Así se establece en el acuerdo alcanzado ayer por el Ministerio de Hacienda y la Federación de Municipios y Provincias (FEMP), que venían estudiando un nuevo texto que permitiera a las corporaciones locales cobrar este tributo, cosa que los tribunales les venían impidiendo desde la emisión de la sentencia 59/2017, de 11 de mayo de 2017, del TC, que anuló los artículos 107.1 y 107.2a) y 110.4 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (LHL). Una vez que entre en vigor la reforma, los ayuntamientos deberán modificar, en el plazo de tres meses, sus respectivas ordenanzas fiscales para adecuarlas a lo dispuesto en el nuevo texto.

En la compraventa de vivienda serán las escrituras las que determinen si existe incremento de valor o no, o los comprobados por la Administración tributaria encargada de la gestión de los impuestos. En las transmisiones lucrativas -herencias o donaciones-, será el valor real que conste en la declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o los comprobados por la Administración tributaria encargada de la gestión de los impuestos.



GETTY

Se sustituirán los porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la misma por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, así como los coeficientes de actualización de los valores catastrales.

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación -número de años transcurridos desde la adquisición del terreno hasta la fecha de su transmisión-.

Así, en el texto acordado, se han incluido unos nuevos coeficientes según el número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble, hasta un máximo de 20. Los coeficientes máximos variarán desde el 0,09 cuando la venta sea inferior a un año hasta el 0,60 cuando sea igual o superior a 20 años. Además, serán actualizados anualmente mediante una norma con rango legal y podría llevarse a cabo a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

## Prisas de las Corporaciones municipales

La vicepresidenta de la FEMP y alcaldesa de Logroño, Concepción Gamarra, ha señalado que "la modificación de la plusvalía propuesta por Hacienda fue aceptada por unanimidad de todos los grupos políticos con representación en el órgano de gobierno de la FEMP"

por lo que, a su juicio, "no existe impedimento para que las Cámaras apoyen la adecuación del impuesto de plusvalía a lo dictaminado por el Tribunal Constitucional".

Para Gamarra, "el hecho de que la nueva fórmula cuente con el aval de la FEMP debería bastar para que los grupos parlamentarios respeten y apoyen el texto que llegue a las Cortes" y, de esta forma, "poner fin a meses de incertidumbre para las Entidades Locales y los ciudadanos".

En este sentido, la vicepresidenta de la FEMP ha advertido de que la ausencia de la reforma de la plusvalía "ha provocado que esté yendo en aumento la litigiosidad y que se estén produciendo incluso sentencias contradictorias".

A este respecto, es preciso recordar que la Junta de Gobierno de la FEMP, el pasado 9 de

[CONTINÚA]

Los afectados por esta situación, anteriores a esta fecha, deberán seguir reclamando en la Justicia con el texto actual

Las escrituras o los valores comprobados por la Administración serán los que determinen si hay incremento de valor o no

Desde el arranque de la serie histórica en 1995, la recaudación del tributo ha aumentado más de un 400%

En herencias o donaciones será el valor real el que conste en la declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

enero, acordó por unanimidad que el acuerdo de modificación alcanzado con Hacienda debería entrar en vigor cuanto antes para dar garantías jurídicas, pero que después tiene que ser ampliada y precisada en el marco de la nueva financiación local pendiente de negociación con el Ejecutivo.

También, la FEMP ha acordado plantear la creación de un fondo de compensación a través de una enmienda al texto propuesto por el Gobierno que contemple la merma que pueda ocasionar la devolución de los tributos pagados indebidamente.

Desde el arranque de la serie histórica en 1995, la recaudación del tributo ha aumentado más de un 400 por ciento.

Ello es así porque el aumento del valor del suelo se ha determinado mediante la aplicación automática de los coeficientes previstos en la norma al valor catastral del suelo al transmitirlo. Por lo tanto, la mera titularidad de un terreno durante un determinado periodo temporal produce, siempre y de forma automática, un incremento de su valor.

#### Una reforma provisional previa

A partir de la entrada en vigor de la nueva norma incluirá el mandato del TC de que no se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos, respecto de las cuales el sujeto pasivo acredite la inexistencia de incremento de valor, por diferencia entre los valores reales de transmisión y adquisición del terreno. El texto planteado por Hacienda se basa en la propuesta de la Comisión de expertos para la revisión del sistema de financiación local que en su informe considera que la sustitución por valores reales de los actuales valores catastrales exigiría una importante revisión de los tipos de gravamen actualmente establecidos.

Señala la Comisión en su informe que la separación entre el valor del suelo y el valor de la construcción, a efectos del IIVTNU, ha dado lugar a una vasta problemática, constituyendo una importante fuente de conflictos. No puede desconocerse que la acción urbanística municipal no finaliza con la construcción del terreno, sino que las potestades municipales en el ámbito de conservación, adecuación, creación de espacios urbanos, etc...incide indefectiblemente en el valor de los inmuebles, tanto en el terreno no construido como el que ya lo ha sido.

Y al igual que en los impuestos estatales se viene a gravar la transmisión del bien inmueble o su plusvalía, teniendo siempre en cuenta el valor total de suelo más construcción, asimismo el Impuesto local debería referirse al bien inmueble y no solo al suelo o terreno. Por otra parte, se requiere un tratamiento igual de los bienes inmuebles, ya se trate de bienes rústicos, solares o inmuebles construidos que, indudablemente denotarán mayor capacidad económica.

La regulación actual supone no gravar las plusvalías generadas en un plazo inferior a un año, que pueden ser, en muchos casos, las plusvalías más especulativas. Ello produce una importante quiebra de los principios de capacidad económica, generalidad e igualdad tributaria. Por ello, recomiendan modificar la actual regulación, que implica un tratamiento fiscal ventajoso, y que supone, en la práctica, una exoneración de las plusvalías generadas en un plazo inferior a un año.

Por ello, la Comisión entiende que se debe modificar la determinación de la base imponible del Impuesto, sustituyendo la aplicación de porcentajes sobre el valor catastral, por la diferencia entre valor real del bien inmueble en la transmisión y su valor de adquisición, siguiendo los mis-

mos criterios aplicados en relación con la determinación de las plusvalías en los impuestos personales que gravan éstas. Se trata así de gravar la capacidad económica real del sujeto pasivo.

#### Intercambio de información

Considera, asimismo, que deben potenciarse las actuaciones de intercambio de información entre las distintas Administraciones, en particular de la AEAT, por cuanto los instrumentos de suministro de información, investigación y cooperación interadministrativa que le atribuye el ordenamiento facilitarían las tareas de gestión y recaudación de los tributos locales.

En la determinación del valor de adquisición, es necesario aplicar índices correctores para tener en cuenta los efectos de la inflación, de modo que se permita gravar incrementos reales de valor y no incrementos nominales o ficticios.

La Comisión se inclina por la aplicación, con carácter general, del sistema de autoliquidación. Se ha considerado que se debe suprimir la figura obligatoria de sustitución cuando el transmitente sea persona física no residente, ya que puede suponer un obstáculo a la libre circulación de capitales. Y hacen constar que tal medida deberá ir acompañada de otros mecanismos que garanticen el pago del impuesto cuando el transmitente no reside en España, tales como la realización de un pago a cuenta previo a la elevación a escritura pública, el cierre registral u otros mecanismos de garantía del pago que recaigan en quien debe soportar efectivamente la carga tributaria, que es el transmitente del terreno -en las transmisiones onerosas-.

Cuando la herencia yacente tenga la condición de sujeto pasivo del Impuesto, por no haberse producido la aceptación de los causahabientes una vez transcurrido el plazo de seis meses desde el fallecimiento, se practicará la liquidación sin posibilidad de aplicar los beneficios fiscales de carácter subjetivo a los que tendrían derecho los llamados a la herencia de haber asumido la condición de herederos; o los de carácter objetivo, previstos para los propios bienes, al precisar estos una solicitud previa.

En estos supuestos, la Comisión considera que la liquidación practicada a la herencia yacente tenga la consideración de ingreso a cuenta de la que en su día practiquen los adquirentes de los bienes. Se considera necesario evitar la litigiosidad que estos supuestos originan y conseguir el efectivo cumplimiento de los principios de justicia tributaria.

### Recursos para evitar que prescriban las liquidaciones

**David García, responsable de fiscalidad Fiscal de Ayming, explica que los contribuyentes pueden recurrir ante los tribunales, no sólo las plusvalías pagadas con pérdidas patrimoniales en la transmisión, sino también, aquellas en las que aunque pueda existir ganancia patrimonial, se justifique mediante prueba pericial, que durante todos los años de tenencia del bien, el valor del suelo no se ha incrementado. La situación ha llevado a algunas empresas a recurrir todas las autoliquidaciones abonadas en los últimos cuatro años para que no prescriban. En el caso de encontrarse ante liquidaciones tributarias, es conveniente recurrir en el plazo de un mes, ya que sino ésta deviene en firme y la única forma de recurrir es por medio de los procedimientos especiales de revisión, que son más complejos y cuyo tanto por ciento de éxito en este caso, se ve más condicionado. Para reclamar hay que empezar con una solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos en el Ayuntamiento. Tras la negativa del Ayuntamiento se puede interponer un recurso de reposición o una reclamación Económico Administrativa. Una vez agotada la vía administrativa se puede iniciar un procedimiento judicial.**