

APROBADA LA NUEVA REGULACIÓN PARA CALCULAR LA PLUSVALÍA MUNICIPAL

El 9 de noviembre, se ha publicado en el BOE el [Real Decreto-Ley 26/2021](#), de 8 de noviembre, por el cual se adapta el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Así, antes de lo esperado y sin darle la tramitación parlamentaria deseable, el gobierno ha querido garantizar los ingresos de los Ayuntamientos.

¿Desde cuándo se aplicará la nueva normativa?

Su entrada en vigor se producirá al día siguiente de su publicación, es decir, el 10 de noviembre, y aun cuando los Ayuntamientos han de adaptar sus ordenanzas fiscales en los próximos seis meses, mientras tanto podrán liquidar el impuesto de acuerdo con lo que establece el Decreto Ley.

¿Tendrá efectos retroactivos?

No tendrá efectos retroactivos. En consecuencia, las operaciones realizadas entre el 26/10/2021 y la publicación del Real Decreto Ley no se sujetarán a dicho impuesto municipal.

¿Qué cambios se introducen?

La primera novedad introducida es la tributación de plusvalías generadas en periodos inferiores al año. El RDL impone la tributación de aquellas operaciones de venta, herencia y donación, siempre que generen una ganancia patrimonial, aun cuando no haya transcurrido un año desde la última transmisión.

La segunda novedad es la posibilidad de optar entre dos sistemas, porque así lo imponía la propia Sentencia del Constitucional al determinar que no podía limitarse el cálculo de la plusvalía a un único método.

Los dos sistemas que se articulan son el llamado objetivo y el que responde a la plusvalía realmente generada.

- **Sistema “Objetivo”:** Es el mismo que hasta ahora se venía aplicando, consistente en que la base imponible del impuesto es el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento de la meditación, pero aplicando unos coeficientes que vienen fijados por el propio Decreto y se irán actualizando. (0,14 para las plusvalías generadas en menos de un año, hasta

el 0.45 para las de más de 20 años o más) limitando la capacidad de los Ayuntamientos a la hora de aprobarlos ya que únicamente los podrán corregir a la baja (hasta en un 15%) en función de su grado de actualización. Los que son palabras del propio gobierno “garantiza que el tributo se adapte a la realidad inmobiliaria de cada municipio”

– **Sistema de “Plusvalía real”**: Que se podrá utilizar en aquellas transmisiones de un inmueble en las cuales haya suelo y construcción. Aquí la plusvalía real del terreno equivaldrá a la diferencia entre precio de venta y el de adquisición después de aplicar la proporción que represente el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total. Es decir, que se tributará en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión de un inmueble y que se determinará por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición. Si el contribuyente demuestra que la plusvalía real es inferior a la resultante del método de estimación objetiva, podrá aplicar la real.

Estos cálculos podrán ser objeto de comprobación por parte de los Ayuntamientos, de acuerdo con una novedad que introduce la norma.

¿Se tendrá que tributar aun cuando no haya ganancia patrimonial?

No. El Real decreto ley también da cumplimiento al mandato constitucional en su sentencia 59/2017 de no someter a tributación aquellas situaciones de inexistencia de incremento del valor de los terrenos. Por este motivo, se introduce un nuevo supuesto de no sujeción del impuesto para las operaciones que se constate, a instancia del contribuyente, que no ha existido incremento de valor.

¿Qué tendré que hacer para no tributar en caso de no tener ganancia patrimonial?

El interesado tendrá que acreditar la inexistencia de incremento de valor declarando la transmisión y tendrá que aportar todos los documentos relativos a la transmisión de la adquisición. Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o adquisición se tomará el que sea mayor entre el que conste en el título que documente la operación el comprobante en su caso para la Administración Tributaria, de acuerdo con la nueva facultada que se otorga a los Ayuntamientos.