



IIVTNU PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE PERDIDA PATRIMONIAL DEMOSTRABLE

**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE
EMPRESAS**

AUTOR/A: TAMARA MAZÓN GARCIA.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Características del impuesto

2. CONCEPTOS BÁSICOS DEL IMPUESTO

2.1. Hecho imponible

2.2. Sujetos pasivos del impuesto

2.3. Base imponible

3. EXENCIONES Y SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN

3.1. Exenciones objetivas

3.2. Exenciones subjetivas

4. DOBLE IMPOSICIÓN DEL IMPUESTO

5. FISCALIDAD DEL IMPUESTO

6. BONIFICACIONES DEL IMPUESTO

7. LA MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO POR EL FEMP

7.1. Otras reformas a destacar

8. INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS ARTÍCULOS

8.1. Inconstitucionalidad artículo 107 LHL

9. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL 11 DE MAYO

10. LIQUIDACIONES Y AUTOLIQUIDACIONES

11. CASO DE HERENCIAS

11.1. Caso de reinversiones de vivienda habitual

12. ERROR DE LA FORMULA DE CÁLCULO DEL LIBRO

13. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL IMPUESTO

13.1. Evolución del impuesto

14. POSIBLES OPCIONES ANTE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL IMPUESTO

15. COMO EVADIR EL PAGO DE LA PLUSVALIA CON ACCIONES LEGALES

16. CONCLUSIÓN

1.INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo tiene como función servir como guía práctica para uno de los temas que están causando una gran polémica tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

El impuesto sobre el incremento de los bienes de naturaleza urbana también conocido como "plusvalía" , es uno de los impuesto con mayor transcendencia ya que constituyen una de las principales fuentes de financiación para los ayuntamientos, debido a su importante recaudación de ingresos por parte de los ciudadanos destinado a cubrir el gasto público y la reinversión.

Esto generó una gran polémica tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, ya que dicho impuesto que encontramos recogido en los artículos del 104 a 110 del Texto Refundido de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto 2/2004 de 5 de marzo, como recoge el artículo 104.1 este impuesto grava el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana como consecuencia de su transmisión puesta en manifiesto por su compraventa, herencia o donación.

Lo que analizaremos en el siguiente trabajo será la problemática surgida cuando la transmisión de dichos bienes se produce en "pérdidas". Por lo que veremos la sentencia actual del Tribunal Constitucional 59/2017, del 11 de mayo, ya que vulnera el principio de capacidad económica y alguno de sus artículos exponen la inconstitucionalidad del impuesto.

Por lo que a partir de la crisis surgió un estallido de quejas y reclamaciones, debido a ciertas situaciones como en el caso de la ejecución hipotecaria, en el que se deshauciaron familias y se exigía el pago del impuesto, pero el Real Decreto 8/2014 del 4 de julio eximió el pago de dichas situaciones.

1.1 Características relevantes del impuesto

Características más relevantes a destacar del impuesto:

- Es calificado como un impuesto directo, ya que su principal objetivo es gravar el incremento de valor provocado por la transmisión de los bienes de naturaleza urbana.
- Al no tener en cuenta las circunstancias personales del sujeto pasivo para el cálculo de la cuota tributaria es calificado como un impuesto real y objetivo.
- Es de carácter instantáneo y no periódico, puesto que se genera en el momento en el que se produce el hecho imponible que será en el momento de la transmisión.
- Por último, es de carácter potestativo por lo que necesita la aprobación de la correspondiente ordenanza reguladora de cada uno de los Ayuntamientos.
- Este impuesto solo grava las transmisiones de los terrenos de naturaleza urbana, no recogiendo las transmisiones de terrenos rústicos.

Una vez enumeradas las siguientes características del impuesto que durante décadas en España el contribuyente se ha visto obligado al pago de la cuota tributaria originada por la transmisión de los bienes de naturaleza urbana, que ha constituido el hecho imponible de este impuesto. Puesto que siempre ha sido un instrumento que se encargaba de gravar el aumento que percibía el contribuyente del valor del inmueble con el paso de los años, ya que teníamos tendencia de revalorización. Pero a partir de la Sentencia del TC se ha cuestionado, si desde que estalló la

burbuja inmobiliaria se ha producido el hecho imponible de las plusvalías gravadas al contribuyente. Puesto que en muchas de las plusvalías cobradas se han vulnerado mucho de los principios de constitucionalidad, por lo que se han ido produciendo una serie de reclamaciones que tendrán que ser estudiadas por los legisladores para comprobar si han sido gravadas de forma errónea, puesto que también se cuestiona la forma de cálculo, ya que siempre genera una "plusvalía" aunque a partir de la crisis inmobiliaria los precios de las viviendas bajaran.

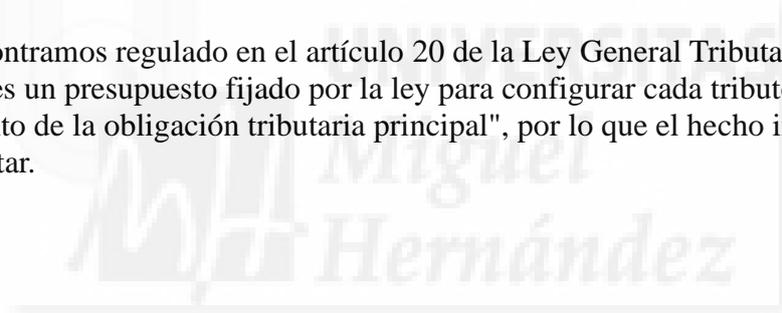
2.CONCEPTOS DEL IMPUESTO

2.1. Hecho imponible.

Normalmente cuando adquirimos bienes de naturaleza urbana con el paso de los años se revaloriza su valor de manera constante, como ha sucedido años atrás, aunque no es el caso actual, ya que hablaremos de los casos en los que el contribuyente ha estado obligado al pago del impuesto aún obteniendo "pérdidas".

Como contempla el artículo 104 TRLRHL, el Impuesto sobre el Incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana, se define como un tributo directo que grava el incremento de valor de los terrenos y ponga en manifiesto como consecuencia de la transmisión de propiedad de dichos bienes.

Este tributo lo encontramos regulado en el artículo 20 de la Ley General Tributaria que dice que el hecho imponible "es un presupuesto fijado por la ley para configurar cada tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria principal", por lo que el hecho imponible genera la obligación de tributar.



2.2.Sujetos pasivos del impuesto.

Los sujetos pasivos de este impuesto se encuentran recogidos por el artículo 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004:

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.*
- b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.*

2. En los supuestos a que se refiere el párrafo b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o

a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

En el citado artículo podemos ver los sujetos pasivos de este impuesto al que se ve obligado el contribuyente, varía en función de dos casos, dependiendo si la persona física actúa como transmitiente o adquirente. En los supuestos de herencias y donaciones que son las transmisiones que se producen a título lucrativo donde la persona física o jurídica actúa como adquirente. Mientras que los supuestos en los que se produce la compraventa que son transmisiones que se producen a título oneroso la persona física o jurídica actúa como transmitiente.

En los casos de compraventa entre particulares, en muchas ocasiones se produce un pacto en escritura por la que será el comprador el encargado de hacer frente a la plusvalía que dicha transmisión crea, pero hay que tener en cuenta que estos acuerdos son ajenos a la Administración como se recoge en el artículo 17.5 de la Ley Tributaria y los Ayuntamientos, por lo que el Ayuntamiento correspondiente girará dicha liquidación al vendedor, el cual deberá tener en cuenta este dato y solicitar una previsión de fondo a su comprador.

art. 17.5 de la Ley 58/2003, LGT, (dichos acuerdos son ajenos a la administración)

Este tema creo muchas controversias al plantearse la cuestión de ¿ es abusiva esta liquidación para el comprador?

La aprobación de la ley 44/2006 y una de las sentencias dictadas por el TJUE consideró dichas cláusulas abusivas por el hecho de que creaba un gran desequilibrio entre las partes, ya que el comprador se hacía cargo de una liquidación que no le correspondía. Por lo que el Supremo declaró indiscutible el carácter abusivo de la cláusula que se pacta entre las partes.

2.3 Base imponible.

El artículo 107 de la LHL recoge su definición:

1. La base imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento de devengo y experimentado a lo largo del periodo máximo de 20 años.

Para su cálculo se tendrá en cuenta el valor en el momento de devengo, es decir, el valor del terreno o inmueble que se transmite en ese momento en los casos *inter vivos*, y en el caso de *moritis causa* en el momento de la defunción.

Por lo que la determinación de la base imponible se tendrá en cuenta el valor en el momento de devengo, de acuerdo con lo que encontramos en el apartado 2 y 3 del artículo, y el porcentaje hará referencia a lo recogido en el apartado 4.

3. EXENCIONES Y SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN.

- a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) En los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- c) En los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

3.1.Exenciones objetivas:

- a) La constitución o transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.

3.2. Exenciones subjetivas:

- a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.**

4. DOBLE IMPOSICIÓN DEL IMPUESTO

Cuando hablamos de doble imposición, hacemos referencia a que dos impuestos grava la misma capacidad económica, es decir, el mismo hecho imponible. Podemos decir, que en la doble imposición de este impuesto con otros estatales, como por ejemplo uno de los más comunes el IRPF en algunas legislaciones se ha permitido la deducción de parte de la cuota tributaria.

Viendo uno de los casos en los que sucede esta doble imposición sería el ejemplo de cuando vendemos una casa. Como se ha ido viendo anteriormente ese beneficio que se obtiene por la transmisión del bien inmueble crea el hecho imponible que genera la obligación de tributación por parte del contribuyente, pero a su vez debemos saber que dicho contribuyente también tendrá que declarar en el IRPF la ganancia patrimonial obtenida, siendo la diferencia entre el valor de transmisión menos el valor de adquisición por lo que nos enfrentamos a valores en bruto que no tiene en cuenta la inflación. Hasta 1998 se podía deducir del IRPF el 75% de la plusvalía municipal, por lo que la doble imposición de los impuestos estaba reconocida por la ley fiscal, pero por motivos meramente recaudatorios fue eliminada dicha reducción, dejándose de aplicar en 1999.

5. FISCALIDAD DEL IMPUESTO

Uno de los errores comunes de la mayoría de personas es la confusión entre la " plusvalía municipal" calificada como un impuesto autonómico y el IRPF, uno de nuestros impuestos estatales. Por lo que expondremos como curiosidad para los contribuyentes, como se entrelazan estos dos impuestos a la hora de tributar.

Ya que uno de los principales impuestos estatales y que el contribuyente está obligado a tributar cuando se produce la venta de una vivienda es el denominado Impuesto sobre la renta de personas físicas, ya que el impuesto grava las ganancias o pérdidas patrimoniales que el contribuyente haya obtenido.

Como consecuencia del pago de la plusvalía que se produce por el incremento de valor, a su vez se genera la obligación de tributar en el IRPF por la ganancia patrimonial obtenida, formando parte de la base imponible del ahorro.

La cuantía que determina la ganancia patrimonial como consecuencia de dicha transmisión, onerosa o lucrativa será la diferencia entre el valor de transmisión y el precio de venta de los elementos patrimoniales.

Debido a las fluctuaciones producidas en el mercado de la vivienda, que producen variaciones en los precios de compra de unos años a otros. Por lo que se establecieron unos coeficientes de actualización sobre el precio de adquisición, para que dicha comparación muestre la veracidad de su valor que tendría el bien en el momento actual, por lo que podríamos observar en algunos casos una ganancia menor (quedando derogada el 1 de enero de 2015).

Por lo que se establecieron unos coeficientes de abaratamiento que eximen de tributación las ganancias patrimoniales que se producen con anterioridad al 20 de Enero de 2006, siempre que el bien se hubiese adquirido antes del 31 de diciembre de 1994.

En la última reforma fiscal 26/2004 se establecen diversas modificaciones, eliminando los coeficientes de actualización y modificando los coeficientes de abaratamiento, estableciendo dichos coeficientes a las ganancias patrimoniales producidas antes del 20 de enero de 2006 siempre que su valor no supere los 400.000 euros.

En el caso de que la vivienda hubiera sido adquirida antes del 31 de diciembre de 1994 tendríamos que aplicar los coeficientes de abaratamiento que entraron en vigor en 1992, lo que permitía reducir la plusvalía generada los cuales fueron eliminándose en 2006. Vamos a exponer un caso donde podemos observar como se aplican los coeficientes de abaratamiento dependiendo del año en el que se adquirió la vivienda.

*Nuestro sujeto adquirió la vivienda en noviembre de 1988 por tres millones de pesetas (18.010), vendiendo la vivienda en diciembre de 2003 por 160.000. Aplicaremos un coeficiente de actualización de 1,184 por lo que a efectos fiscales el precio de adquisición corresponderá a $(18.010 * 1,184) = 21.323,84$ por lo que el resultado actualizado del precio de adquisición de la vivienda será de 21.323,84 obteniéndose así una ganancia patrimonial de 138.676,16. Al tratarse de una vivienda que fue adquirida antes de 1994 también entrarían en vigor la aplicación de los coeficientes de abaratamiento. Debemos de tener en cuenta que el coeficiente reductor se aplicará para la plusvalía generada entre el precio de compra y el 19 de enero de 2006.*

Para ello, tendremos que calcular los días transcurridos entre la fecha de compra y venta del inmueble, que en el caso expuesto es de 5.508 días transcurridos, para poder calcular la plusvalía sobre la cual podemos aplicar dichos coeficientes tenemos que tener en cuenta los días transcurrido entre la adquisición de la vivienda y el 19 de enero de 2006 que es de 6.258 días.

Para poder obtener el resultado tendremos que multiplicar la plusvalía calculada anteriormente por los días que han transcurrido desde la compra hasta el 19 de enero de 2006 (6.258) dividiendo dicha cantidad entre los días transcurridos desde la compra y venta de la vivienda



Como información adicional vamos a nombrar algunas de las ventajas fiscales por la venta o transmisión de la vivienda habitual, que exime su tributación en el IRPF. Ya que muchas veces se confunden los dos impuestos independientes siendo uno un impuesto estatal y otro municipal, debido algunos problemas como son la doble imposición que entrelaza ambos impuestos.

Por lo que el contribuyente no se encontrará sujeto a tributación en el impuesto sobre la renta de personas físicas, en el caso de que se obtenga una ganancia patrimonial por la venta de la vivienda habitual del mismo con un plazo máximo de dos años desde la venta de la vivienda habitual, siempre y cuando dicho beneficio se reinvierta en la compra de otra vivienda habitual o su rehabilitación. No aplicable en los casos en los que se compre la vivienda habitual antes de obtener la ganancia patrimonial.

Por lo que se exime de tributación dicha ganancia patrimonial por los porcentajes del 19% al 23% de la ganancia según la escala de valores.

También se aplican dichas ventajas, cuando se produce la venta de vivienda habitual y el contribuyente es mayor de 65 años, por lo que su exención será del 100% de la ganancia obtenida. Si en este caso estuviéramos ante un matrimonio casado en gananciales, uno de ellos mayor de 65 años pero el conyuge es menor, solo se encontraría exento de tributación el conyuge mayor de 65 años aplicando solo a la parte proporcional del mismo (en este caso el 50%). En este grupo también podemos destacar dicha exención en el caso en el que el obligado tributario sea mayor de 65 años y

aunque la venta sea de una segunda vivienda se reinvierta la ganancia obtenida en una renta vitalicia a favor de este con un límite máximo de 240.000 euros.

El nuevo incentivo fiscal del Real Decreto 18/2012, del 11 de mayo. Se introduce la reducción del 50% de la ganancia patrimonial que transmitimos cuando se traten de transmisiones de bienes urbanos a título oneroso, desde el 12 de mayo al 31 de diciembre de 2012.

Este punto puede ser de relevancia para el contribuyente puesto que debido a la problemática de la doble imposición que crean ambos impuestos el contribuyente puede favorecer evitando la tributación de este impuesto estatal en el caso nombrado anteriormente, solo teniendo la obligación de tributar por la plusvalía obtenida.

6. BONIFICACIONES

En este apartado vamos a señalar los diferentes supuestos en los que se estableció una regulación del TRLRHL sobre las bonificaciones aplicables en dicho impuesto.

Uno de los supuestos en los que también sería aplicable este impuesto es en los casos de herencias o donaciones donde el sujeto pasivo de este acto sería la persona que recibe la herencia o donación, que se encontraría sujeta al pago de la plusvalía por su incremento patrimonial.

Pero los artículos que recogen la definición y delimitación del Impuesto sobre el incremento de valor de los bienes inmuebles se encuentra la posibilidad de establecer una bonificación en las transmisiones por mortis causa según recoge el artículo 108.4 del TRLRHL «las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes» siempre que la persona que lo adquiera sea el conyuge, ascendientes o descendientes. Aplicándose en los casos en los que los bienes que se transmitan sea la vivienda habitual del causante y trasteros o garajes siempre que se encuentren en el mismo edificio, acogiendo a una bonificación del 95%. También podrá establecerse esta bonificación a personas que han convivido con el causante dos años consecutivos antes de su fallecimiento.

El plazo que tiene el sujeto pasivo para poder establecer la bonificación por mortis causa será de 6 meses desde la fecha de fallecimiento del causante pudiendo ampliar dicho plazos durante 6 meses solicitando una prórroga.

Pero hay que tener en cuenta que para poder acogerse a esta bonificación el sujeto pasivo obligado a dicho pago debe cumplir unos requisitos, como es mantener el inmueble que recibe durante tres años desde la fecha de fallecimiento del causante sin que se produzca la venta, sino no se podrá aplicar dicha bonificación.

7. LA MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO POR EL FEMP

Ante la inestabilidad jurídica que ha creado el impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, por lo que finalmente la FEMP ha propuesto la modificación de dicho impuesto, debido a la Sentencia del TC por la que se declararon inconstitucionales muchos de los artículos que recogía el impuesto y su sujeción en caso de inexistencia de ganancias debido a su cálculo, ya que no se actualizaron dichos coeficientes a la situación actual. Pero dicho impuesto como se ha nombrado en varias ocasiones supone uno de los mayores pilares de recaudación para los Ayuntamientos, por lo que en la propuesta planteada para su modificación el FEMP no se olvida de la fuente de ingresos que supone para los municipios y para ello también plantea la creación de un fondo de compensación por la que se puedan compensar las pérdidas de recaudación que supone para los Ayuntamientos desde la publicada Sentencia, ya que tras la nulidad de muchos de los artículos se tendrán que realizar las devoluciones de muchas de las plusvalías cobradas indebidamente.

Una de las propuestas que se exponen es la modificación del impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana, para que sea un tributo cuya recaudación se ajuste de manera consciente y adecuada a las variaciones que se han ido produciendo en el mercado inmobiliario a raíz de la crisis económica, ajustando por tanto las devaluaciones producidas en los bienes inmuebles debido a su depreciación como consecuencia de la burbuja inmobiliaria.

Analizando las dos propuestas para la modificación, la primera sería de carácter objetivo para fijar la base liquidable, mediante la elaboración de unos índices establecidos por el catastro para poder observar las variaciones del suelo urbano. La segunda propuesta por el FEMP sería de carácter subjetivo, ya que la base para el cálculo del impuesto se obtendría a través de la diferencia real entre el precio de venta y el precio de compra donde se recogería tanto el valor del suelo y de la construcción tanto urbano como rústicos, por lo que rompería con la definición del impuesto. Generando como se ha nombrado anteriormente una doble imposición por el mismo resultado, ya que el incremento patrimonial se encontraría sujeto a IRPF.

7. 1. Otras reformas a destacar.

El 27 de febrero de 2018 se presentó en el Congreso una Proposición de Ley de reforma parcial de la LHL

Se presentó en el Congreso una Propuesta de reforma para modificar el Texto refundido de la ley reguladora de haciendas locales, debido a la sentencia del Tribunal Supremo. La proposición de ley establecía expone que puede ser temporal, para paliar y mejorar la situación hasta que se ajuste el sistema de financiación local, por lo que podremos encontrar una modificación en el futuro. Por lo que la reforma proponía, siendo uno de los puntos clave el supuesto de no sujeción del sujeto pasivo al impuesto en los casos en los que no se haya producido incremento de valor, tomando como referencia para ello los valores reales de transmisión y adquisición, es decir, la diferencia entre ambos, o los comprobados por la Administración en el caso de que sean superiores. Otro de los puntos a modificar sería el cálculo de la base imponible a través de la introducción de unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición, que se irán actualizando anualmente.

Los Ayuntamientos dispondrán de 4 meses para la adaptación de las ordenanzas municipales, hasta

que dichas modificaciones se produzcan el cálculo de la base imponible se realizará según lo establecido en la Ley, durante este período de adaptación se realizará el cálculo con los coeficientes de actualización máximos establecidos en la nueva Ley excepto en los supuestos en los que el cálculo de la base imponible con los coeficientes sin modificar resulten más beneficiosos para los contribuyentes, por lo que se cogerán estos últimos.

8. INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS ARTICULOS.

Una de las principales causas de la nulidad de este impuesto es la forma de cálculo, ya que no se obtiene como la diferencia entre su valor de adquisición y su valor de transmisión si no que la base imponible del impuesto será su valor catastral como encontramos recogido en el artículo 107 del Real Decreto Legislativo 2/2004, sobre el cual aplicaremos los porcentajes de incremento aplicado por cada Ayuntamiento, que encontramos recogidos en sus ordenanzas.

Esto se debe a que la fórmula no recoge el incremento de valor que ha experimentado el bien durante los años que ha formado parte del patrimonio del contribuyente, sino el incremento de valor del inmueble en los años sucesivos.

Por esta causa el Tribunal Constitucional declaró en su sentencia 59/2017 dictada el 11 de mayo, la inconstitucionalidad y nulidad total y parcial de alguno de los artículos.

Como es el caso de la inconstitucionalidad que se encuentra recogido en el artículo 110.4 TRLRHL, ya que impide acreditar al sujeto pasivo la inexistencia de incremento de valor al producirse la transmisión, puesto que no se ha producido el hecho imponible como tal.

Otro de los artículos que vulneran el principio de capacidad económica recogido en el artículo 31.1 de la Constitución Económica es el artículo 107.1 y 107.2a del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales que determina la base imponible del impuesto, ya que el contribuyente se encuentra obligado a tributar por este impuesto en los casos en los que no se ha producido incremento de valor en la transmisión contradiciendo el principio de capacidad económica.

Por lo que nos podemos plantear la siguiente cuestión, ¿ el contribuyente está obligado a tributar en el caso en el que haya obtenido pérdidas en su transmisión?

Ha sido una cuestión que se ha ido planteando desde hace años y que el Tribunal Constitucional ha declarado nula la liquidación de dicho impuesto en los casos en que las transmisiones se hayan producido en pérdidas, puesto que no se produce el hecho imponible del impuesto de acuerdo con el artículo 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004.

En el caso en el que se hayan producido pérdidas, el contribuyente deberá probar su decremento de valor desde el momento en el que se adquirió. A pesar de que el Tribunal Constitucional ha declarado nulo este impuesto, dependerá del legislador su modificación.

Por lo que hasta que se apruebe dicha regulación, se deberán aportar pruebas para corroborar la inexistencia de incremento de valor, que no será suficiente con la aportación de las escrituras de adquisición y transmisión, ya que la diferencia de valor no será concluyente para acreditar la inexistencia de incremento de valor, por lo que se deberá realizar adicionalmente una tasación del inmueble, el problema se produce en los casos de edificios, pisos o bajos comerciales en los cuales las escrituras no diferencian entre su valor de terreno y el de edificación, si no que encontramos su valor total.

El Juzgado contencioso-administrativo de Madrid nº22 consideró confiscatorio el caso en el que el impuesto a pagar sea superior al incremento de valor del bien.

Para poder entender bien el proceso debemos diferenciar entre liquidación o autoliquidación. Cuando vendemos o transmitimos un bien, al producirse el hecho imponible del impuesto debemos realizar su pago y tenemos dos formas de hacerlo, y aquí es donde podemos encontrar algunos problemas a la hora de recurrir.

Ya que el impuesto se puede producir mediante liquidación del Ayuntamiento o que el propio contribuyente realice una autoliquidación.

8.1. Inconstitucionalidad del artículo 107 LHL.

Vamos a citar el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia del 18 de julio de 2013:

El incremento de valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento de devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, pero se ha sostenido que este precepto legal es una mera declaración de intenciones o un eufemismo amable, pues ha de estarse en todo caso al sistema legal, del que siempre resulta un incremento, quedando reforzada esta interpretación por la eliminación en la Ley 51/2002 de la referencia al carácter "real" del incremento del valor que se contenía en la redacción originaria del precepto (art.108,1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales).

Sin embargo, el impuesto grava según el art. 104.1 LHL, el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de propiedad de los mismos por cualquier título o por la constitución o transmisión de cualquiera de los derechos reales que cita la norma. Por tanto, el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana constituye el primer elemento del hecho imponible, de manera que en la hipótesis de que no existiera tal incremento, no se generará el tributo y pese a el contenido de las reglas objetivas de cálculo de la cuota de art. 107 LHL, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible, no puede surgir la obligación tributaria. En conclusión, la ausencia objetiva del incremento del valor dará lugar a la no sujeción al impuesto, simplemente como consecuencia de la no realización del hecho imponible, pues la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del "método de cálculo" y en detrimento de la realidad económica, pues ello supondría desconocer los principios de equidad, justicia y capacidad económica.

Las mismas conclusiones han de aplicarse cuando si ha existido incremento de valor, pero la cuantía de éste es probadamente inferior a la resultante de aplicación de dicho método de cálculo, al infringirse los mismos principios.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña d 18 de julio de 2013, gracias a esta sentencia son muchas las liquidaciones que son impugnadas, puesto que expone claramente que es lo que se encuentra sometido a gravamen, por lo que sería una buena sentencia de aplicación futura para no gravar casos que se encuentren exentos por su inexistencia de incremento de valor o simplemente para la resolución de muchas de las reclamaciones realizadas.

9. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL 11 DE MAYO.

El Tribunal Costitucional declaró la inconstitucionalidad y nulidad de alguno de los artículos que no se regían por el principio de capacidad económica, en la medida en la que se tiene en cuenta la existencia de incremento de valor de bien inmueble que se transmite, por lo que se declara su inconstitucionalidad en la medida en la que se somete a tributación casos de inexistencia o minusvalía de valor.

Por lo tanto, tenemos la Sentencia Constitucional N° 59/2017, recurso cuestión de inconstitucionalidad 4864/2016 del 11 de Mayo de 2017, por la que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1,107.2 a) y 110.4 del texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales , considerando que no se sigue el principio de capacidad económica.

Tras un tiempo de la sentencia, el supremo se pronuncia. En la sentencia del 9 de julio de 2018 interpreta la STC N°59/2017, en la que se pronuncia no eximiendo del pago de dicho impuesto a los contribuyentes que no demuestren que no se ha producido un incremento de valor en la transmisiones de los terrenos de naturaleza urbana. Por lo que solo prodrán beneficiarse de esto aquellos que muestren que no han obtenido beneficio en la transmisión, sino pérdidas. Por el contrario, los ayuntamientos podrán liquidar el impuesto.

A partir de estas sentencias que crearon polémicas, podemos observar dos interpretaciones, puesto que podemos preguntarnos ¿ nos encontramos ante una nulidad parcial o total?

Por un lado, algunas de las sentencias no considerarán que se haya producido una nulidad total o radical, si no que estaríamos ante una nulidad parcial puesto que solo recoge como inconstitucional aquellas situaciones en las que se someten a tributación situaciones en las que la transmisión se realiza con una minusvalía de valor, por lo que se considera que lo recogido el la LHL es válido, siempre que la transmisión genere un aumento o ganancia de valor. Aceptando su cálculo de cuantificación objetivo, únicamente no aplicando los artículos recogidos como inconstitucionales. Por lo que hasta que no se reegule la situación de inestabilidad tributaria será el juez quien tendrá que valorar si se ha producido o no el incremento de valor.

Por otro lado encontramos las tesis maximalistas, donde encontramos la otra visión sobre la interpretación de todas las sentencias expuestas. Esta interpretación completamente opuesta, se analiza como que la inconstitucionalidad de los artículos anteriormente nombrados, produce la invalidez de todas las liquidaciones, ya que desaparece la definición de la base imponible del impuesto.

En la sentencia del 11 de mayo el TC solicitaba un proyecto de reforma de la Ley de Haciendas Locales, estableciendo dos modificaciones, una de ellas añadiendo un apartado al artículo 104 (apartado 5) y la modificación del apartado 4 del artículo 110, siendo también modificado los apartados 1 y 4 del artículo 107, donde quede recogida la modificación en la que los artículos recojan la forma de poder determinar la existencia de incremento de valor. Modificación que tendrá efecto a partir del 15 de junio de 2017.

Otra de las modificaciones, en las que se pretende la sustitución de los porcentajes aplicables sobre el terreno por unos coeficientes establecidos en función de los años transcurridos desde la adquisición con su correspondiente actualización anual, al igual que los coeficientes de actualización de los valores catastrales, para poder determinar la base imponible del impuesto de forma correcta intentando acabar con los errores actuales de su cálculo.

10. LIQUIDACIÓN Y AUTOLIQUIDACIÓN

En general como hemos nombrado anteriormente la "plusvalía municipal" grava los incrementos de valor producidos por la transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana, que desde la burbuja inmobiliaria ha sido un impuesto muy cuestionable, ya que han habido casos en los que se han producido pérdidas, pues esto no se recoge en la definición del impuesto art 104.1. Causando muchas polémicas y reclamaciones que los contribuyentes acogiéndose a la inconstitucionalidad de muchos artículos nombrados anteriormente reclaman dichas plusvalías. Antes se debe de hacer una diferencia entre si el contribuyente ha realizado una liquidación o autoliquidación, puesto que modifica el plazo de tiempo de que dispone para interponer la reclamación.

En primer lugar la liquidación la realiza el Ayuntamiento del municipio a que pertenece, ya que el contribuyente solo indicaría que se ha producido una variación en su patrimonio, en este caso se dispone de un plazo de un mes para iniciar una reclamación del impuesto, puesto que pasado el plazo solo se podrá realizar una revisión basándonos en la nulidad del artículo 217 de la Ley Tributaria.

Mientras que en el caso de la autoliquidación es el contribuyente que aporta los datos numéricos que han modificado su patrimonio, con los cuales el Ayuntamiento realiza los cálculos, disponiendo de 4 años desde que se pago el impuesto para poder iniciar la reclamación.

El recurso a interponer para poder realizar la reclamación será distinto en el caso de liquidación o autoliquidación. En el primero de los casos, el recurso a interponer será el de reposición diferenciando si nos encontramos ante un Ayuntamiento calificado según el artículo 121.1 de la Ley 7/1985, donde se podrá realizar un recurso potestativo, contando un mes desde que se realizó la liquidación ante el Tribunal económico-administrativo. Si este recurso fuera desestimado solo quedaría realizar un recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses.

Si dentro del supuesto en el que el Ayuntamiento realiza la liquidación, y este no sea calificado como de "gran población". En este caso será obligatorio el recurso de reposición en el plazo de un mes, donde no estará la opción de la vía económico-administrativa, sino que si el recurso es desestimado el contribuyente solo le quedará para realizar la reclamación la vía contencioso-administrativa ante el Juzgado de competencia en el plazo de dos meses.

Por el contrario en los casos en que el contribuyente haya realizado la autoliquidación el primer paso a realizar será presentar una rectificación ante el Ayuntamiento, si esta no fuera aceptada debiera seguir los pasos anteriores, según la calificación de su municipio.

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo nos plantea la siguiente cuestión, ¿el transcurso del tiempo hace que se demuestre el aumento de valor cuando se produce la venta del inmueble?

Según la sentencia no aporta validez a que el transcurso de más de 20 años entre la adquisición y la venta del bien pueda mostrar sin lugar a duda su incremento de valor, si no que es el contribuyente quien deberá aportar las pruebas necesarias que permitan acreditar si se ha producido o no ese incremento. Como son las escrituras de compra-venta o un informe pericial que nos permita mostrar una prueba válida ante la Administración.

Cuando transcurren muchos años desde la adquisición hasta su venta, la comparación entre los valores de transmisión y adquisición suelen ser positivos. Y algunos juzgados han permitido que los valores de adquisición sean actualizados con el IPC, para poder obtener un valor más real y así que el valor que se obtenga sea negativo.

¿Pero es válido dicha actualización del valor de adquisición con respecto al IPC?

Como hemos nombrado anteriormente para observar si el contribuyente se encuentra sujeto al pago de la "plusvalía municipal" los ayuntamientos realizan la comparación entre los valores de adquisición y transmisión que encontramos en las escrituras. Pero esto ha creado varios debates en los que algunos juzgados se han pronunciado, como el caso del Juzgado de lo Contencioso nº6 de Valencia que en una de sus sentencias declaró "no es idéntico lo que puede comprarse con cierta cantidad de dinero en el año X que en X+20". Por lo que se plantea la cuestión de si el valor sería el mismo que el que aparece en las escrituras si vendemos una casa que se adquirió hace muchos años y actualizamos el valor de adquisición con el IPC, para demostrar que se ha obtenido una pérdida en dicha transmisión.

Por ejemplo, una casa adquirida en marzo del 2000 por 120.000 euros ha vendida en marzo del 2019 por 160.000 euros, donde podemos observar que se ha producido una ganancia patrimonial de 40.000 euros en dicho caso el contribuyente se encontraría sujeto al impuesto de plusvalía municipal, pero ¿que ocurriría con dichos valores si los actualizamos con respecto al IPC? Según la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) la variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 se ha producido una variación del 47,6% entre el período comprendido de marzo de 2000 hasta marzo del 2019. Actualizando el valor de adquisición con respecto a dicha variación podemos encontrar un valor de adquisición de 177.120 euros, por lo que demostraríamos que no ha existido incremento de valor si no que obtendríamos una pérdida de 17.120 euros, por lo que el contribuyente según la sentencia del Tribunal Supremo al no existir un incremento de valor en la transmisión no se encontraría sujeto al impuesto.

¿Pero están aprobando esta posibilidad los Juzgados y Tribunales?

La problemática actual de esta posibilidad es que de manera independiente cada Juzgado tiene la potestad de aprobar o denegar dicha actualización, ya que los Juzgados y Administraciones son las que deciden las pruebas necesarias aportar por el contribuyente para probar dicha existencia o inexistencia de valor.

El Juzgado de lo Contencioso nº6 de Valencia en su recurso(153/2017) del 19-1-2018, tiene en

cuenta la posibilidad de actualización del valor de adquisición con respecto al IPC, porque como afirma en su recurso no se puede comprar con cierta cantidad lo mismo en el año X que en el año X+20.

De igual forma se suma a dicha propuesta el Juzgado de lo Contencioso nº2 de Zaragoza, en una sentencia dictada el 3-10-2018 (recurso 375/2017) donde se encuentra el caso de un inmueble que fué adquirido en 1984 siendo su transmisión en 2015, por lo que el Juzgado considera que entre la fecha de adquisición y transmisión han habido importantes variaciones. Por lo que nos lleva a comprobar que aunque el precio de las construcciones se haya depreciado existe una inminente inexistencia de incremento de valor.



11. CASO DE HERENCIAS

En este apartado veremos los casos de herencias y donaciones, y que relación existe entre dos impuestos de importante índole en España que son el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y las Plusvalías Municipales. Para ello nos plantearemos una cuestión, ¿ las plusvalías municipales afectan a los casos de herencia o donación?

Pues bien, cuando se recibe un bien por herencia o donación el contribuyente se encuentra obligado a tributar por ambos impuestos.

En primer lugar, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, es un tributo que grava la renta que se produce por la aceptación de la herencia o donación, convirtiéndose en algunas autonomías una de las principales fuentes de recaudación.

Este impuesto de gran índole ha provocado por la elevada carga que supone para el contribuyente la renuncia de muchas herencias en los últimos años, ya que como nombramos en uno de los apartados anteriores existe una bonificación de hasta el 99% aplicable según la Comunidad Autónoma y sus tarifas aplicables. En los años de crisis muchas eran las personas que renunciaban a las herencias porque no podían hacerse cargo de la carga tributaria que les suponía heredar.

En algunas Comunidades Autónomas donde es aplicable hasta el 99% de bonificación, donde el contribuyente solo asume el 1% del total son Canarias, Madrid, Rioja y Cantabria. Mientras que en Cantabria existe una bonificación por tramos del 57% al 99% en función de la base imponible, pero en Andalucía y Asturias se registra un mayor número de renunciaciones de herencias, ya que su valor es más elevado, donde también dependerá el nivel de parentesco con los herederos.

Al margen del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el sujeto pasivo que recibe en herencia un bien inmueble tiene que hacer frente al pago de la plusvalía municipal, como consecuencia del incremento de valor patrimonial, siendo el sujeto pasivo de este impuesto quien adquiere el bien inmueble.

También en los casos de herencia o donación también se puede demostrar que no ha existido un incremento de valor y por lo tanto no estaría sujeto al pago de la plusvalía municipal. En el caso de herencias, el valor real del bien se fija en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por lo que si el valor del impuesto es inferior al valor por el que lo adquirió el fallecido o donante, el contribuyente se encontrará exento del pago de la plusvalía, ya que se demostraría que no se ha producido un incremento en el valor del bien inmueble.

Vamos a exponer un caso real donde podemos observar algunos de los errores que se cometen a la hora de realizar el cálculo de la plusvalía.

Tenemos el siguiente caso de herencia donde constan 3 herederos, a los cuales les pertenece 1/3 a cada uno de ellos. Antonio nuestro cliente quien recibe una de las partes que le corresponde de la herencia, vende el inmueble por lo que realizó la compra de los 2/3 correspondientes a los otros dos herederos (sus hermanos) esta compra se realizó en el mismo momento en el que se realizó la aceptación y adjudicación de la herencia sus padres, los cuales fallecieron en 2001 y 2014. La tercera parte la heredó correspondiendo mitad a la herencia de su madre y la otra mitad a la de su padre. Ahora sería interesante realizar la siguiente cuestión, ¿para realizar el cálculo del impuesto solo se tiene que tener en cuenta la fecha de adquisición?

Pues bien, el error se produce cuando el órgano de gestión tributaria para realizar el cálculo del impuesto solo tiene en cuenta la fecha de adquisición. Sin tener en cuenta la fecha en la que Antonio compra los 2/3 pertenecientes a sus hermanos, cuya fecha de compraventa coincide con la de la adjudicación de herencia.

También es relevante la fecha de fallecimiento de la madre, ya que es cuando se hereda la mitad del tercio perteneciente a la parte de la madre, cuya fecha de fallecimiento fue en 2001 y la fecha de la otra mitad del tercio perteneciente al padre, cuya fecha de fallecimiento es en 2015.

Por lo que a la hora de liquidar la cuota a pagar por el impuesto de plusvalía, el órgano de gestión tributaria solo tiene en cuenta la fecha que corresponde al 66,66% del inmueble, fecha de escritura de herencia y compraventa, que corresponde a la parte de la compra realizada a sus hermanos, pero que no es correcta para el 33,33% restante del inmueble.

Sin tener en cuenta que entre la fecha de la escritura de la herencia y compraventa y la compraventa posterior que genera una nueva plusvalía solo han transcurrido 4 meses por lo que no se ha devengado la plusvalía en cuanto a ese 66,66% y solo corresponde pagarla en cuanto al tercio restante procedente de la herencia.

Por lo que el pago sería inferior al que le correspondería.

¿Es válido el pago de la plusvalía municipal en el caso de ejecución hipotecaria o dación en pago?

En el caso de que se haya liquidado una hipoteca por dación en pago, según el artículo 105.1c del Decreto-Legislativo 2/2004 declara exento las transmisiones realizadas por dación en pago o ejecución hipotecarias judiciales o notariales siempre que se cumplan los requisitos, de que la deuda se haya contraído con una entidad de crédito, que el bien en ejecución se trate de la vivienda habitual del contribuyente por lo que se deberá demostrar que ha permanecido en la casa empadronado durante los dos últimos años anteriores o desde su adquisición si dicho plazo es inferior a los dos años. Teniendo en cuenta también, que no se disponga de otros bienes para hacer frente a la deuda, por lo que cumpliendo estas condiciones se encontrará exento del pago de la plusvalía. En el caso de que se pague después de la ejecución hipotecaria se necesitará la escritura notarial de ejecución o la resolución judicial de ejecución.

Como hemos visto se plantea el tema de si el pago del impuesto es válido en el caso planteado anteriormente de ejecución hipotecaria o dación en pago, pero y si se trata de una expropiación forzosa por parte de la Administración Pública destinados al uso público, compensando al contribuyente con un equivalente económico (jurisprecio). Teniendo en cuenta que existen una serie de impuestos a los que el contribuyente tiene que hacer frente, como por ejemplo el IIVTNU, como indica este impuesto que grava el incremento de valor que ha producido el bien desde su adquisición, se deberá hacer frente a dicho impuesto en los casos de expropiación. Este tema es relevante, ya que la Agencia Tributaria ha abierto varias inspecciones sobre si se ha hecho frente a este pago en los casos de expropiación.

Este tema que ha generado varias preguntas por parte de los contribuyentes, ya que se cuestionan que al no ser una venta voluntaria si debe hacerse frente a este impuesto. Pero fue resuelto por el Tribunal Supremo en la sentencia del 7 de Mayo de 1997 (RJ 1997/3724) donde expone que los bienes que se expropian forzosamente por la Administración para fines social o la cesión de terrenos para viales que cuando los contribuyente haya realizado su cesión obligatoria pero haya recibido una contraprestación económica superior al valor inicial del período impositivo se encontrara obligado al pago de la plusvalía municipal.

Esta acción indebida que se ha ido produciendo como hemos nombrado anteriormente en los casos en los que la deuda a cancelar es inferior al valor de la vivienda o bien porque la Hacienda correspondiente a la Comunidad Autonoma valora que se ha vendido o cedido por un precio superior al que realmente se ha dado el la operación de dación o cesión.

Pudiendo destacar que dicha norma tiene carácter retroactivo, por lo que los contribuyente que se hayan visto afectados por dicha situación de ejecución hipotecaria con su consecuente obligación de pago de la plusvalía municipal, puede realizar la reclamación de las cantidades abonadas, siendo la primera la de la renta del ejercicio 2010, siempre que no haya prescrito.

Se va exponer el siguiente caso publicado en el periódico El Confidencial redactado por la periodista Elena Sanz en la que se trata un caso en el que un vecino recupera la plusvalía indebidamente pagada tras una dación en pago.

Es el caso de un vecino de localidad de Parla, que se vio obligado a la cesión de su vivienda habitual para la cancelación de la deuda contraída con la entidad de crédito, por lo que la entidad

pacto una dación en pago. Teniendo en cuenta que esto se produjo en 2016, dos años después de que el gobierno aprobará el Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de Julio en la que se incluyen una serie de medidas en materia fiscal y tributaria. Recoge el artículo 122 que modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, su apartado:

«d) Con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

En todo caso será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.»

El vecino de Parla se vio sujeto al pago de la plusvalía municipal que el Ayuntamiento le liquidó, tras la pérdida de su casa, el cual había llegado a un acuerdo con la entidad Catalunya Banc para realizar una dación en pago y cancelar la deuda que contrajo con dicha entidad, pasando a ser propiedad de una sociedad de la entidad.

El contribuyente se vio sujeto a liquidación que en su momento le realizó el Ayuntamiento por la cantidad de 6.700 euros.

El Juzgado de lo contencioso-administrativo nº19 de Madrid, declaró la sentencia a favor del vecino de Parla, debido a que el Ayuntamiento lo consideró como una transmisión patrimonial a una sociedad inmobiliaria, cuando se pactó con la entidad bancaria una dación en pago, por lo que el contribuyente no se encuentra sujeto a este impuesto.

Este proceso creó mucho dilema puesto que en la transmisión de la vivienda aparecía a nombre de una sociedad inmobiliaria y no la entidad. Esto también crea un problema a la hora de ver los desahucios como una compra-venta, por lo que muchos son los ayuntamientos que obligan al pago de la plusvalía municipal.

Ahora vamos a ver otro caso, producido en el Ayuntamiento de Jerez de la cadena hotelera de Sherry Park, de una dación en pago de unos terrenos de una promotora a una entidad bancaria, al que se le reclamó el cobro de más de 755.000 euros por este tributo. Trás una larga lucha judicial, en la que se exponía que el cálculo de aplicación fue erróneo puesto que no se había producido ningún beneficio. Después de cinco años el Tribunal Supremo dio la razón al Ayuntamiento por el cobro de la plusvalía. A pesar de que la entidad bancaria expusiera un recurso en el Juzgado de lo Contencioso de Jerez, llego al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), pero la sentencia se resolvió a favor de Ayuntamiento, aceptando los criterios utilizados.

12. ERROR DE LA FÓRMULA DEL LIBRO

En cuanto a su cálculo, para determinar la base imponible del impuesto se tendrá en cuenta el valor catastral del terreno en el momento de devengo sobre el cual se aplicará un porcentaje anual que será aprobado por cada ayuntamiento con un límite máximo de 3,7 y por el número de años que han pasado desde la adquisición del bien, con un máximo de 20 años. Obteniendo la cuota íntegra al aplicar a dicho resultado el tipo de gravamen fijado por cada ayuntamiento, sin exceder del 30%.

El coeficiente aplicable por cada ayuntamiento sobre el valor catastral dependerá del período de años que el inmueble haya permanecido como patrimonio del contribuyente.

Período generación (años)	Porcentaje
De 1 hasta 5	3,7
Hasta 10	3,5
Hasta 15	3,2
Hasta 20	3

Según el manual del Ordenamiento Tributario Español: los impuestos (2015) en cuanto a la cuantificación del impuesto podemos destacar en uno de sus ejemplos un fallo en cuanto a la fórmula utilizada en el manual: (Valor catastral del suelo * porcentaje) * Tipo de gravamen. Donde podemos observar que no tiene en cuenta un dato de importante relevancia como es el número de años que el inmueble ha permanecido en el patrimonio del contribuyente.

Como podemos observar en el siguiente supuesto:

"Don Manuel es propietario desde el 5 de marzo de 2011 de una vivienda, cuyo valor catastral del suelo es de 65.000 euros. El 13 de julio de 2015 transmite la propiedad de dicha vivienda.

La Ordenanza fiscal reguladora del IIVTNU del Ayuntamiento donde radica la vivienda se ha fijado para el 2015 un porcentaje anual para los incrementos de valor generados en un período de uno hasta cinco años del 3,82 y un tipo impositivo del 28%"

En este supuesto debemos de calcular cual es la cantidad resultante del pago del impuesto, siendo la fórmula utilizada la descrita anteriormente por lo que su resultado es: $(65.000 * 3,82\%)$

$*28\% = 695,24$ euros.

Cuando el resultado sería teniendo en cuenta los 4 años que en este caso la vivienda ha formado parte del patrimonio de Don Manuel.

$(65.000 * 3,82\% * 4) = 9.932 * 28\% = 2.780,96$

CASO DE REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

Como hemos nombrado en nuestro trabajo anteriormente, vamos a ver un caso práctico de la exención de la plusvalía en caso de reinversión del líquido obtenido por la venta de una vivienda siempre que la cantidad obtenida se reinvierta en la adquisición de vivienda habitual.

Vamos a exponer el siguiente caso, se tiene una vivienda que se adquirió por hipoteca y en 2007 se vende. Esta venta genera una plusvalía a la que deberemos de hacer frente, pero como se ha nombrado anteriormente en este caso la plusvalía puede estar exenta si se reinvierte el líquido obtenido en la venta de la vivienda en la adquisición de una vivienda habitual. Para entender mejor el concepto vamos a ver un caso práctico.

Fecha de compra de la vivienda antigua 17/05/2000
precio de compra 64,909
precio de compra del garaje 5,409
gastos de compra 19,288
total de compra 89,606
coeficiente de actualización 1,1213
valor fiscal de la compra 2010 100,475
hipoteca solicitada en 2000 90,000

Se procede a la venta de la vivienda el 27/11/2007, por un precio de venta de 195,000 con unos gastos de 1,085, por lo que nuestro precio fiscal de la venta es de 193,915.
cancelación de hipoteca 85,580, por lo que nuestro líquido obtenido de la venta sería 109,420.
Tendremos que tener en cuenta que se deberá de justificar cada importe indicado, por lo que será necesario aportar la escritura de compra-venta, escritura de la hipoteca y el justificante de la cancelación.

Un punto importante al que debemos de prestar especial atención, nunca se deberá cancelar la hipoteca antes de que se produzca la venta, porque si no el líquido obtenido por la venta será mayor, por lo que el importe a reinvertir en vivienda habitual para que la plusvalía quede exenta será mayor.

Por lo tanto, ahora calcularemos la plusvalía que tendremos que reinvertir para que quede exento. La ganancia patrimonial obtenida, la calcularemos como la diferencia entre los valores fiscales de venta y compra (193,915-100,475)=93,440.

Como hemos comentado anteriormente el contribuyente puede solicitar la exención de dicha plusvalía siempre que dicho importe se reinvierta en los 2 años siguientes a la venta.

Para que la cantidad de la plusvalía a pagar que sería por importe de 93,440, la cantidad que tendríamos que reinvertir sería de el importe líquido obtenido en la venta 109,420.

Por lo tanto, para poder beneficiarse de dicha exención el contribuyente decide adquirir una nueva vivienda con una fecha de compra de 05/09/2007, cuyo precio asciende a 187,250, con unos gastos de compra de 17138 , por lo que el importe total de la compra sería de 204,388. Para ellos solicita una hipoteca de 140,000 y sabemos que la cantidad reinvertida en la nueva compra es de 64,388. Con los datos obtenidos, sabemos que las amortizaciones en las cuotas comprendidas entre la fecha de la venta de la vivienda antigua (27/11/2007) hasta el (27/11/2009), más las amortizaciones realizadas calculamos que se habían amortizado 28,662, por lo que se ha reinvertido un total de 93,050.

Con el siguiente dato vamos a calcular la parte de la plusvalía que se encontraría exenta.

Sacamos primero el porcentaje líquido reinvertido que será de 85,03%, por lo que la plusvalía exenta sería 79,452,22 (93430*85,03%) mientras que la parte restante de la plusvalía obtenida quedaría sujeta a tributación (13977,78).

13. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL IMPUESTO

13.1 Evolución del impuesto.

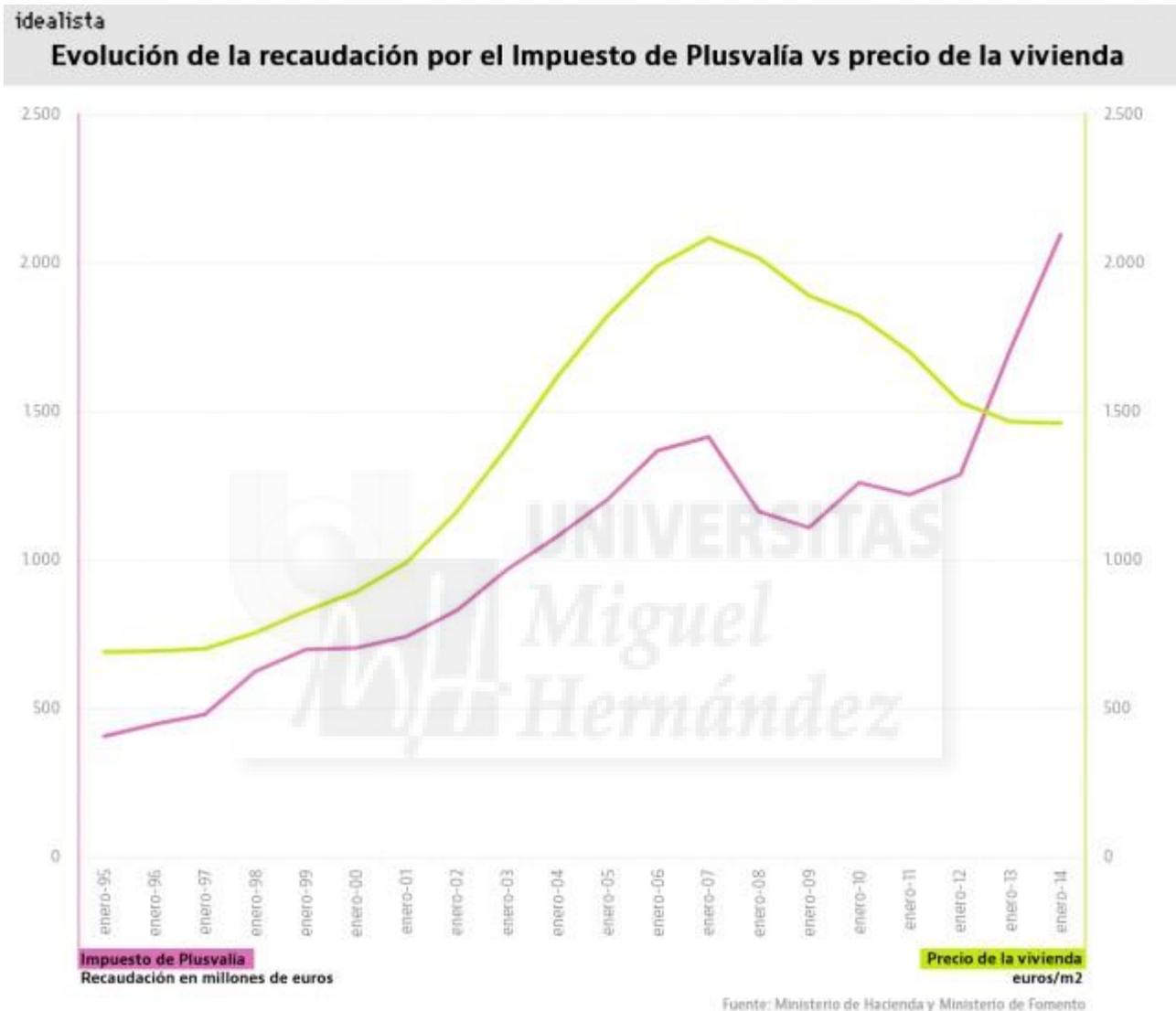
En cuanto a la historia y evolución desde sus inicios este impuesto ya creó varias controversias y problemáticas de inconstitucionalidad, ya que en su evolución el origen del impuesto conocido como IMIVT (Impuesto municipal sobre el incremento de valor de terrenos) fué derogado y sustituido por el conocido IIVTNU, en el cual ya entraron en debate algunos de los criterios por lo que se regía el impuesto por el TC en la sentencia 221/1992. Algunos de los problemas que a día de hoy siguen siendo cuestión ante los tribunales, debido a que mucho de los criterios de su orígenes han sido heredados por el impuesto actual.

Pudiendo señalar en primer lugar uno de sus principales fines, su poder de recaudación ya que como muestra en numerosas ocasiones constituye una de las principales fuentes de recaudación de las Haciendas Locales, dejando un poco atrás al contribuyente y la legalidad del impuesto.

Esto también nos ha llevado analizar cuales han sido desde sus inicios los criterios que a día de hoy han marcado la inconstitucionalidad en algunos artículos que se recogen, la problemática del HI el cual se grava de forma estimativa y automática, por lo que establece que el valor de la plusvalía aumenta en función de los años que forma parte de la propiedad del contribuyente y su valor catastral.

También debemos mencionar otro de los problemas que a pesar de su evolución no han sido modificados como es la doble imposición, que crea con otro impuestos como el IRPF, IS..., ya que

lo que el contribuyente paga cuando se ha producido un incremento del valor de su patrimonio por el impuesto de la plusvalía, a su vez el contribuyente debe incluirlo en la Renta como una ganancia patrimonial, pero el TC negó esta doble imposición en el Auto 269/2003, del 15 de julio basándose en que son dos impuestos de naturaleza diferente, ni se calculó de forma similar. Donde también se dudaba la constitucionalidad del impuesto IMIVT en la sentencia 3221/1992 en cuanto al artículo de capacidad económica (art.31,1CE).



Haciendo una visión de todo lo que hemos ido hablando a lo largo del trabajo, podemos observar un pequeño ejemplo de los dos conceptos que han chocado y creado una gran polémica y la principal problemática de nuestro impuesto. En la gráfica podemos ver las dos variantes contrapuestas, por un lado la recaudación del impuesto, que como nombramos al principio del trabajo es una de las principales fuentes de recaudación para las distintas CCAA, habiendo variaciones entre cada una de ellas y por otro lado nuestra variantes más importante y que ha puesto el punto de inflexión para nuestro impuesto que es el precio de la vivienda.

Como observamos en la gráfica el punto más álgido lo encontramos en el aumento del valor de la vivienda que se alcanza a finales de 2007, debido a la crisis inmobiliaria de 2008 que fue debido al estallido de la burbuja inmobiliaria podemos ver como el precio de las viviendas fue decreciendo provocando una gran caída de los precios. En España, debido a esta crisis que provocó un gran desequilibrio que se está intentando corregir, debido a que nuestra economía tiene una gran dependencia del mercado inmobiliario, por lo que muchos estudios que se han realizado nos han

mostrado que estos desequilibrios han creado que en el sector tengamos una importante "sobreoferta" de viviendas. Ahora vamos a analizar porque esto afectó al IIVTNU conocido como plusvalía municipal y la subida que se crea a partir de 2012.

A partir del estallido de esta crisis las recaudaciones de los ayuntamientos por dicho impuesto no disminuyeron, si no que a lo largo del 2015 se puede observar un gran incremento. Uno de los principales problemas fue que muchas empresas y personas se vieron obligadas a transmitir inmuebles por un precio inferior al que lo adquirieron y otras inmersas en hipotecas se vieron obligadas a desahucarse de su vivienda, entregándolas al banco sin recibir ninguna contraprestación a cambio pero esto no provocaba eximirlos de la obligación tributaria que los ayuntamientos exigían como es el pago del impuesto de la plusvalía. Esto no hace referencia a lo que el sistema tributario de este impuesto expone con el principio de capacidad económica que recoge que las transmisiones generan ganancia patrimonial, por lo que este acto ha sido muy criticado por la doctrina especializada, ya que no es válido el pago de este impuesto en los casos en los que se han producido pérdidas. Una de las principales causas como se ha comentado anteriormente se deriva de la determinación de la base imponible, que no tiene en cuenta los casos en los que se generan pérdidas.

Esto provocó un aumento de la recaudación del producto interior bruto del conjunto de ayuntamientos, observando cifras que aumentaron 1,275 millones de euros la recaudación de los ayuntamientos desde 2008 a 2015.

También debemos de hacer referencia que el estallido de la burbuja inmobiliaria, uno de los principales motores de la economía provocó la caída de los precios de la vivienda, esta inestabilidad que aún se está intentando encontrar, creó una sobrevaloración de las viviendas, que perjudicó a los contribuyentes. Las ventas de las viviendas la mayoría de veces se han producido por un precio inferior al que se compró dicha vivienda, por lo que en muchos casos el contribuyente ha obtenido una pérdida en la venta, pero aún estando en esta situación el contribuyente se ha visto obligado al pago de la plusvalía municipal, ya que los Ayuntamientos no han tenido en cuenta la sobrevaloración de las viviendas, ya que se ha producido un decremento de valor en la diferencia entre el precio de adquisición y precio de venta.

Esta elevada recaudación que se vio duplicada en los años de crisis, se vio afectada por el Tribunal Constitucional en el año 2007, viendo su más álgido punto en el año 2006 con una recaudación de 2.533 millones de euros, se vio afectado en un 6,03% en el 2018. Estando a la espera de que sea modificado y ajustado la recaudación futura de las arcas municipales.

Como ya sabemos el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de naturaleza urbana, es un tributo recogido por los Ayuntamientos, donde la recaudación de cada uno de ellos puede variar en función de sus porcentajes de aplicación. Por lo que vamos a ver en la siguiente gráfica las diferentes recaudaciones realizadas por las distintas CCAA, donde la mayor recaudación se encuentra en Madrid por la cantidad de (821,6 millones de euros). Por lo que podemos observar es una de las principales CCAA cobro de plusvalías, por lo que también encontramos 25.000 recursos por el pago de dicho tributo a pesar de haber realizado la venta por un precio inferior al que se realizó la compra, esto se debe también al vacío legal que hoy en día encontramos con este tributo por lo que ha ido provocando la acumulación de muchas de las reclamaciones realizadas por los contribuyentes afectados. Los últimos datos aportados por la Agencia Tributaria de Madrid son 27.056 recursos sólo por vía administrativa de los cuales aún se encuentran sin resolver 25.003. El elevado importe de recursos presentados pendientes de resolución es tan elevada que según un análisis realizado por el Ayuntamiento se calcula que el importe económico de dichas devoluciones en el presupuesto de 2019 podría ascender a 73,42 millones.

La mayoría de los casos en los que se han desestimado el recurso según los datos aportados por la

Agencia Tributaria de Madrid , el 75% se debe a que han sido presentados fuera de plazo. Según los datos aportados podemos observar que solo se han resuelto 130 de los 3.587 que se han presentado, de las reclamaciones ejecutadas más la suma de los importes de los que encontramos sin respuesta tenemos la cifra de 75,62 millones . Por otro lado, por la vía de los Contencioso-Administrativo , aún quedan pendientes sentencias firmes y hasta el momento se ha producido la devolución de 83 recursos que asciende a la cantidad de 5,67 millones, solo encontramos 15 casos en los que se ha producido desfavorable para el contribuyente.

Los recursos realizados por la vía administrativa

		<u>resueltos</u>	<u>resueltos</u>	
Tipos de procedimiento administrativo	Escritos presentados	Estimados	Desestimados o inadmitidos	Pendientes de resolución
Solicitudes de rectificación de autoliquidaciones	24049	558	678	22813
Recursos de reposición y otros procedimientos de revisión	2510	14	599	1897
Recursos de reposición y otros procedimientos de revisión en el ámbito de la Inspección de Tributos	497	13	191	293
TOTALES	27056	585	1468	25003

Importe global estimado a que asciende los escritos pendientes de resolución:306.264.049,35 euros.

Importe global a que asciende las devoluciones ya ejecutadas o reconocidas, aun cuando no se hayan hecho efectiva la misma:7.215.847,38 euros.

Pues bien, expuestos todos los temas más relevantes que necesitamos saber a la hora de resolver algunas de las dudas que se puedan tener por la situación que ha creado las "plusvalías municipales", vamos a ver algunas dudas o casos que pueden surgir.

14. POSIBLES OPCIONES ANTE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL IMPUESTO.

Ante la inestabilidad jurídica e incertidumbre que nos encontramos a la hora de liquidar el impuesto tanto para los entes públicos como para los contribuyentes, puesto que no tenemos una Ley consolidada, vamos a ver las diferentes opciones que podríamos aplicar en esta situación.

-La primera opción podría ser la de no liquidar el impuesto, ya que no encontramos una norma que determine si se ha producido o no incremento de valor.

-Otras de las opciones podría ser la de liquidar el impuesto en los casos en los que se pueda observar claramente que se ha producido un incremento de valor en la transmisión del inmueble, como es el caso en los que la adquisición de la vivienda se produjo durante la burbuja inmobiliaria y se transmite durante los años de crisis, por lo que tenemos un claro detonador de minusvalía.

- Liquidar en todo caso, pero exigiendo una prueba que demuestre que no se ha producido un incremento de valor en la transmisión, como podría ser un informe pericial. En este caso, si se demostrará el decremento de valor, salvo que la Administración aporte pruebas al contrario se procederá a la devolución indevida con sus correspondientes intereses de demora.

Aplicando las diferentes opciones a como están actuando los Ayuntamientos, podemos observar que en Valencia, Santander y Málaga, se han suspendido las liquidaciones del impuesto cuando se demuestre que no se ha producido un incremento de valor .

También podemos observar que algunos Ayuntamientos han optado por solicitar una prueba pericial para demostrar que se ha producido un decremento de valor, en otros casos simplemente se ha suspendido la aplicación de la ordenanza fiscal.

15. COMO EVADIR EL PAGO DE LA PLUSVALÍA CON ACCIONES LEGALES.

Muchos son los Juzgados que están permitiendo la actualización de los valores de adquisición de las escrituras con respecto al IPC, puesto que en muchas ocasiones la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión que encontramos en las escrituras nos obliga al pago de la plusvalía, cuando si actualizamos el valor de adquisición con respecto al IPC nos resulta una pérdida de valor. Como algunos de los Juzgados que se han pronunciado. El Juzgado de lo contencioso nº6 de Valencia ha declarado en varias sentencias que " no es idéntico lo que puede comprarse con una cierta cantidad de dinero en el año X que en el año X+20"

Por lo que se está intentando poner fin al hecho de que los Ayuntamientos consideren que siempre se produce un incremento de valor por el mero hecho de que haya aumentado el valor catastral desde que se adquirió hasta su transmisión. Puesto que esa actuación no sería válida, ya que no es veraz la comparación entre dos valores en distintos momentos del tiempo, puesto que no se está haciendo una comparativa a valores reales en el tiempo. Por lo que para hacer esas comparaciones sería necesario actualizar los valores de adquisición a precio de mercado.

Algunas de las estrategias que nos llevan a evitar que siempre nos salga positivo el incremento de valor cuando realizamos una venta , serían:

Por un lado, como hemos estado nombrando sería conveniente la actualización de los valores de

adquisición con respecto al *IPC*. Puesto que por ejemplo, una vivienda adquirida en 2004 por un valor de 130.000 euros y que ha sido transmitida en 2017 por un valor de 170.000 euros, según los valores que encontramos en las escrituras se ha incrementado el valor desde 2004 a 2017. ^Pero sin embargo, si actualizamos el valor de adquisición con respecto al *IPC*, posiblemente encontraríamos una pérdida. Por dicho motivo son algunos los Juzgados que están aprobando la actualización de dichos valores.

Una de las cuestiones que se encuentran pendiente de resolución por el Tribunal Supremo, es la de incluir los gastos de urbanización del suelo, como se recogía en una sentencia del Tribunal Superior de Justicia que recogía incluir los gastos de urbanización del suelo en el valor de adquisición. Por lo que se está a la espera que el Alto Tribunal resuelva si los gastos se pueden incluir como aumento en el precio de adquisición o simplemente supone un incremento que se refleja en su precio de transmisión.

Otra de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, establece que se pueden incluir los gastos de notaría, gestoría soportados por la adquisición, ya que en el IRPF se permite incluir dichos gastos para minorar el valor de adquisición, y poder determinar la ganancia patrimonial obtenida.

Ahora bien, una vez que se hayan incluido los gastos de gestoría, notaría y se haya realizado la actualización del valor de adquisición, aún así puede tenermos una plusvalía. Pero hay que tener en cuenta que si la ganancia obtenida es muy pequeña, es decir, que el igual o un poco mayor al impuesto de plusvalía que tiene que pagar el contribuyente podría clasificarse como confiscatorio. Puesto que en este caso si se realiza la venta de la vivienda por la cual obtenemos una ganancia, es decir obtenemos 20.000 euros de ganancia y el pago del impuesto supone el 90% de la ganancia o supera el 100% en este caso se podría decir que estamos ante un caso confiscatorio como lo declaró el Tribunal Constitucional de la Comunidad Valenciana, puesto que absorba casi o toda la ganancia obtenida.

Según comenta José María Salcedo en una de sus publicaciones, en su opinión la Administración han ganado contra los contribuyentes, puesto que muchas Sentencias de Tribunal no aceptan la nulidad de las liquidaciones. Puesto que si vemos muchas de las sentencias han sido los Ayuntamientos quienes se han beneficiado, perdiendo la batalla los contribuyentes. Varias fueron las cuestiones planteadas para declarar la nulidad de muchas de las liquidaciones que se hicieron firmes.

En primer lugar su cálculo, siendo declarado en 2012 nulo ya que no recogía el incremento que se producía desde su adquisición. A pesar de ello, en la sentencia del 27 de Marzo de 2019 el Tribunal Supremo declaró que si que era válida la aplicación de dicha fórmula cerrando las puertas a que los Tribunales o Juzgados apliquen otra fórmula distinta a la estipulada por la Ley.

Otro de los temas que fueron cuestionados fue la inconstitucionalidad de alguno de los artículos, pero el Tribunal Supremo declaró en la sentencia del 9 de Septiembre de 2018, que a pesar de la inconstitucionalidad de alguno de ellos se debía de acreditar que no se había producido ganancia en la transmisión, ya que de lo contrario eran plenamente aplicables.

A pesar que se habla de la confiscatoriedad del impuesto, en la sentencia del 31 de Octubre de 2019 el Tribunal Constitucional solo declaró la inconstitucionalidad del impuesto cuando su cuota superaba la ganancia obtenida. Esto es algo humillante para el contribuyente, puesto que han habido casos en los que el impuesto ha absorbido la mayor parte o hasta incluso llegar a igualar la cuota a pagar del impuesto y ha estado obligado a su pago. Considerándose confiscatorio solo en los casos en los que supere la ganancia.

Posicionándose otra vez hacia el lado de los Ayuntamientos tenemos la cuestión de si los contribuyentes podían reclamar las liquidaciones del impuesto que se habían considerado firmes, ya

que no se habían reclamado dentro del plazo. Pues bien, este tema varia en función de como se había realizado si una liquidación por parte del Ayuntamiento o una autoliquidación, ya que varía el plazo para su reclamación. Como nombramos al principio del trabajo las liquidaciones tienen el plazo de un mes para su reclamación, mientras que las autoliquidaciones tienen cuatro años para ser rectificadas o solicitar la devolución en su caso de las cantidades indebidas. Dejando desamparado al contribuyente puesto que no depende de él la elección de un procedimiento u otro, si no que depende de la Ordenanza municipal de cada Ayuntamiento.

Pero esta contienda finalizó con la sentencia del 18 de Mayo de 2020 en la que el Tribunal Supremo, declarando la nulidad de las reclamaciones en firme que no se realizaron dentro del plazo establecido.

Por último, la única parte decantada a favor de los contribuyentes fue la de la sentencia del Tribunal Constitucional del 11 de Mayo de 2017, ya que al declararse varios artículos recogidos en la ley de las Haciendas Locales como nulos e inconstitucionales, siempre que las transmisiones se hayan realizado supongan una pérdida y no se recoja un incremento de valor en la transmisión. Declarándose nulo el artículo 110.4 en la eximia al contribuyente la posibilidad de poder aportar documentación que acreditará que no había existido un incremento de valor.

CONCLUSION

Para concluir con el trabajo en que hemos expuesto todos los puntos importantes que abarca el tema de la famosa "Plusvalía Municipal" desde su inicio hasta día de hoy en el que el contribuyente aun no se encuentra amparado por la modificación de una ley que recoja unos puntos de actuación. A día de hoy nos seguimos encontrando con la misma inestabilidad jurídica que tras la sentencia del 11 de mayo de 2017 se vieron muchos vacíos legales que no dejaban claro cuando sí o cuando no se declaraba nulo este impuesto, por lo que forzó la solicitud de la modificación de algunos de sus puntos, que pasados unos 3 años seguimos a las espaldas de que se regulen.

Por lo tanto, tras todas las investigaciones realizadas y expuestas en el trabajo podemos decir que ante la inestabilidad que seguimos teniendo y que cada Ayuntamiento tiene su Ordenamiento y se basa en reglas distintas, el contribuyente solo podrá reclamar las liquidaciones del impuesto que se encuentren dentro de plazo dependiendo si se trata de una liquidación realizada por el Ayuntamiento o una autoliquidación, probando bajo pruebas la inexistencia del incremento de valor. Teniendo en cuenta que tampoco tenemos una prueba en concreto que pueda acreditarlo puesto que cada Ayuntamiento dependiendo de su ordenamiento tomará como válidas unas u otras, ya que hemos visto que en algunos casos se tomará como prueba la escritura y en otros casos se tiene que solicitar una prueba pericial.

PREGUNTA 1

Una cuestión que puede crear muchas dudas hoy en día, ¿ se encontraría exento de pago de la plusvalía los casos de extinción de condominio?

Pues bien, este tema esta a la orden del día, puesto que muchas son las parejas que se divorcian y muchas de ellas se encuentran en régimen de gananciales. Por lo tanto, a la hora de disolver dicha sociedad que forman ambos cónyuges, cada uno de ellos le pertenece el 50%.

En el caso de la vivienda en ocasiones se produce la extinción de condominio, que hace referencia a que una de las partes se desvincula vendiendo el 50% perteneciente al otro cónyuge. Tendremos que realizar una aclaración, puesto que dicha extinción del condominio se puede realizar sin exceso de adjudicación o con exceso, este concepto simplemente lo que nos indica como su propia palabra nos indica, es que si se produce sin exceso de adjudicación se realiza la venta del 50% perteneciente al cónyuge.

Por lo que, en los casos en los que se produce la extinción de condominio sin exceso de adjudicación, una de las partes está se adjudica la parte pertenecientes a la otra parte, realizando una compensación económica del valor del inmueble, por lo que no consituiría la realización del hecho imponible de dicho impuestos en los casos en los que el inmueble sea indivisible, por lo que dicha adjudicación o la transmisión no genera la obligación de tributar por dicho impuesto. Sin embargo, el otro de los casos que sería la extinción de condominio con exceso de adjudicación.

Por lo tanto podríamos preguntarnos, ¿ cuándo se encuentra sujeto al pago de la plusvalía municipal en caso de extinción de condominio?

En los casos en los que se reciba una contraprestación económica superior al valor de la parte, por lo que en este caso se encontraría sujeto a este impuesto.

PREGUNTA 2

También existen ciertas dudas en los casos de disolución de una sociedad.

Pues bien, cuando un bien o inmueble pertenece a varios propietarios, que por cualquier motivo quieren disolver dicha sociedad, bien porque estemos ante una pareja que este casada en bienes gananciales, un tema que es muy común en los divorcios en el cual estamos antes un caso en el que cada uno de los conyuges tiene un 50% de los bienes que se hayan adquirido durante el matrimonio. Veamos el caso de que se trate de un bien indivisible como puede ser la vivienda habitual de dichos cónyuges, debemos saber que tenemos dos formas de realizar dicha división.

Cuando se produce dicha separación y los cónyuges deciden realizar la división o partición de todo lo que compone la sociedad de gananciales, obtenemos mayor problema cuando nos encontramos con bienes que son indivisible de los cuales cada uno dispone de un % del mismo. Pues bien, para tener un menor impacto fiscal a la hora de hacer la división, en lugar de realizar una compra-venta, se puede optar por una extinción de condomio por la que uno de los copropietarios cede su parte al otro a cambio de una contraprestación económica.

Mientras que la otra opción sería la realización de una donación, por la que una de las partes dona su % al otro. En este caso, la persona que realiza la donación tributará en concepto de Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones (*ISD*), por lo que será conveniente que se realice una actualización del valor del bien a través de una tasación. Y la persona que realiza la transmisión deberá tributar en el IRPF por la diferencia entre su precio de adquisición y su precio de transmisión. Sin olvidar que la persona que recibe dicha donación tendrá que pagar la plusvalía correspondiente del bien que se le ha transmitido, pero teniendo en cuenta que se declaró la nulidad de dicho impuesto en los casos en los que las transmisiones no recojan ganancias patrimoniales.

PREGUNTA 3

La modificación del artículo 18 de la Ordenanza Fiscal Regulator del IIVTNU en el que se regulan los requisitos para acceder al derecho de bonificación en las transmisiones mortis causa ¿resulta de aplicación para todos los fallecidos?

La modificación de dicho artículo no será aplicable para todos los casos mortis causa, ya que solo será de aplicación para los fallecidos a partir de la fecha en la que entró en vigor dicha modificación, siendo su entrada en vigor el 1 de julio de 2014.

PREGUNTA 4

¿Dónde se encuentra el fallo por el que las plusvalías municipales han causado tantas reclamaciones por parte de los contribuyentes ?

Pues bien, como hemos hablado el error lo encontramos en el cálculo matemático de la base imponible del impuesto que es el mismo método que utilizan todos los ayuntamientos de España para el cálculo del impuesto. Por lo que el Tribunal Supremo dictaminó la ilegalidad de algunos de los artículos que recogen el impuesto puesto que beneficia de forma clara a los ayuntamientos.

PREGUNTA 5

¿ Dónde está la diferencia entre lo que cobra y lo que deberían de cobrar los ayuntamientos?

Podemos decir que algunos de los estudios que se han realizado apuntan que podría haber un exceso del 37,5% del total del impuesto de plusvalía autoliquidado. Muchos de los contribuyentes que se encuentran dentro de este porcentaje, podrán realizar la reclamación. La cantidad media de el exceso esta entorno a los 4500 euros, que varía en función del inmueble en cuestión.

PREGUNTA 6

¿Qué cantidad supone este exceso de dinero en total?

Según alguno de los estudios realizados por algunos expertos, se aproxima a la cantidad de 3.000 millones de euros en los últimos cuatro años.

PREGUNTA 7

¿ Es válida la reclamación de la plusvalía municipal en el caso de haber recibido un beneficio por dicha transmisión del inmueble o si se heredó el mismo?

Es una cuestión que según algunas investigaciones muchos de los abogados, responden a dicha pregunta como sí, sí que podemos reclamarlo, puesto que según el Tribunal Constitucional, se declaran nulas las abonadas cuando no se ha recibido beneficio en la transmisión , pero también se declaró inconstitucional y nulo el artículo que recogía el cálculo de la base imponible, por lo que las plusvalías que han sido abonadas en los últimos cuatro años se pueden reclamar mientras no se haya producido la modificación de el artículo.

PREGUNTA 8

¿ Q ué ocurriría si el Tribunal Supremo no aprueba la devolución de las plusvalías en las que se han generado beneficios?

Se estaría a tiempo de recuperar las cantidades pagadas por el tributo siempre que se hayan respetado los plazos, es decir, cuando nos encontremos en un período inferior a 4 años y un mes en casos de compra-venta y 4 años y seis meses en los casos de herencias.

PREGUNTA 9

¿ La Plusvalía municipal se paga en todos los Ayuntamientos?

No, puesto que es un impuesto de carácter potestativo y por lo tanto no obligatorio, por lo que dependerá de cada Ayuntamiento y la imposición de este impuesto.

PREGUNTA 11

¿Qué ocurriría si el contribuyente decide no pagar la "Plusvalía Municipal"?

Si el contribuyente decide no hacer frente al impuesto tras la transmisión de un inmueble el Ayuntamiento una vez vencido el plazo para hacer frente al pago podrá reclamar la deuda tributaria que al transcurrir el plazo se le sumarán unos intereses de demora y un recargo por estar fuera del plazo. Una vez que se ejecute esta comunicación por parte del Ayuntamiento si el contribuyente la evade no haciendo cargo de dicho pago, podrá producirse la reclamación por vía ejecutiva por lo que se podrá producir el embargo de los bienes del contribuyente no corriente de pago hasta alcanzar la cantidad exigida.

Como cualquier impuesto, según la Ley General Tributaria el impuesto prescribirá a los cuatro años por lo que el Ayuntamiento no podrá exigir su pago.

También se deberá de tener en cuenta los tipos de recargos que se aplicarán en el caso de que el contribuyente no realice el pago dentro del plazo, pero sin que se haya realizado un requerimiento previo por parte del Ayuntamiento. Por lo que los tipos de recargos aplicar serán;

- En el caso de que se realice el pago en los tres meses siguientes a la finalización del plazo de pago, se aplicará un recargo único del 5%, mientras que será del 10% si el pago se realiza una vez pasado los tres primeros meses desde la fecha de finalización del plazo de pago pero antes de que transcurran los seis meses.
- El recargo aumentará el 15% en el caso que se realice el pago en el rango una vez pasado los seis primeros meses pero sin superar los 12 meses.

Por último, transcurridos los doce meses tope de pago se aplicarán unos intereses de demora más un recargo único del 20% del importe, pero si el contribuyente realiza el pago o solicita un aplazamiento en período voluntario, podrá aplicarse una reducción del 25% de los recargos.

Referencias

E.S. .y. .E.S. (2017, 21 febrero). *El Constitucional deja exentos de la plusvalía a quienes vendieron el piso con pérdidas.*

B.E.A.T.R.I.Z.M.O.R.E.N.O.S.E.R.R.A.N.O. (2019a, febrero 20). *Ley 18/2014: nuevos cambios en la exención al IIVTNU de las daciones en pago.* GTT.

EL BOLETIN. (2020, 1 septiembre). *El Gobierno rebaja las expectativas sobre la reforma fiscal en la negociación de los Presupuestos.*

El Constitucional deja exentos de la plusvalía a quienes vendieron el piso con pérdidas. (2017, 21 febrero). El Confidencial.

Ley 18/2014: nuevos cambios en la exención al IIVTNU de las daciones en pago. (2019, 20 febrero). GTT.

Pozuelo, J. Á. (2016, 24 octubre). *La plusvalía municipal y la ganancia patrimonial - INEAF.* Instituto Europeo de Asesoría Fiscal.

Pozuelo, J. A. (2019, 5 marzo). *Impuestos venta vivienda: IRPF y renta del ahorro*. MYL Abogados & Asesores.

Pozuelo, J. A. (2019b, marzo 5). *Impuestos venta vivienda: IRPF y renta del ahorro*. MYL Abogados & Asesores.

Exención de impuestos

os en la dación en pago: quiénes y por qué pueden. (2015, 7 julio). idealista/news.

Un vecino de Parla recupera 6.700€ por la plusvalía municipal en una dación en pago. (2019, 19 febrero). El Confidencial.

jullastres.es. (s. f.). *Reinversión en Vivienda Habitual. Caso práctico*. Javier Ullastres Asesores.

Cañas, E. M. (2020, 7 junio). *El Ayuntamiento recupera ingresos por la plusvalía*. Diario de Jerez.

Iberley. *El valor de la confianza*. (2020, 6 abril). *Sujeto pasivo (IIVTNU/Impuesto de Plusvalía)*. Iberley, Información legal.

S. (2018, 24 enero). *Extinción de condominio y la plusvalía municipal*. Plusvalías Municipales|Reclamación de Plusvalías.

S. (2018b, enero 24). *Extinción de condominio y la plusvalía municipal*. Plusvalías Municipales|Reclamación de Plusvalías.

Qué impuestos hay que pagar en caso de renunciar a la herencia de una. (2018, 2 octubre). idealista/news.

Tirón de orejas al Constitucional: los gastos de la compraventa de. (2019, 3 diciembre). idealista/news.

País, E. E. P. (2017, 30 mayo). *Los Ayuntamientos piden al Gobierno que les compense por la pérdida de las plusvalías*. EL PAÍS.

Publicada la proposición de ley de modificación de la plusvalía. (2018, 19 noviembre). fiscal-impuestos.com.

La modificación de la plusvalía municipal entra en la recta final: (2018, 4 abril). idealista/news.

Las reactivadas dudas sobre la constitucionalidad del IIVTNU. (2019, 20 febrero). GTT.

