

NOVEMBRE
2021

APUNTS SOBRE L'ACTUALITAT FISCAL ADDENDA IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA (IIVTNU)

S'ha publicat al BOE del dia 9 de novembre el Reial decret llei 26/2021, de 8 de novembre, pel qual s'adapta el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals a la recent jurisprudència del Tribunal Constitucional respecte del Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Natura Urbana.

La norma entra en vigor el dia 10 de novembre i no té efectes retroactius, per la qual cosa l'impost no sembla que es pugui exigir a fets imposables meritats des del 26 d'octubre fins al 9 de novembre del 2021.

La naturalesa de l'impost, que no va discutir el Tribunal Constitucional, es manté, és a dir, el tribut grava l'increment del valor dels terrenys, posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període de 20 anys.

Es pot triar entre calcular l'impost de la plusvàlua sobre el valor cadastral o la diferència entre el preu de compra i de venda. Es gravaran les plusvàlues generades en menys d'un any per entendre que poden tenir un caràcter més especulatiu. Cap contribuent no pagarà l'impost si no obté un guany (supòsit de no subjecció a l'impost si la transmissió es produeix amb pèrdua).

MÈTODE D'ESTIMACIÓ OBJECTIVA

Aquest mètode per calcular la base imposable és **optatiu** ja que el contribuent té la possibilitat de tributar en funció de la plusvàlua real obtinguda en el moment de transmissió d'un immoble i que es determina per la diferència entre el valor de transmissió del sòl i el de adquisició. **Si el contribuent demostra que la plusvàlua real és inferior a la resultant del mètode d'estimació objectiva, podrà aplicar la real.**

En aquest mètode, la base imposable de l'impost serà el resultat de multiplicar el valor cadastral del sòl en el moment de la meritació pels coeficients que aprovin els Ajuntaments, que en cap cas no podran excedir els que s'indiquen a continuació, en funció del número anys transcorreguts des de l'adquisició de l'immoble.

Període de generació	Coeficient	Període de generació	Coeficient
Inferior a l'1 any	0,14	10 anys	0,08
1 any	0,13	11 anys	0,08
2 anys	0,15	12 anys	0,08
3 anys	0,16	13 anys	0,08
4 anys	0,17	14 anys	0,10
5 anys	0,17	15 anys	0,12
6 anys	0,16	16 anys	0,16
7 anys	0,12	17 anys	0,20
8 anys	0,10	18 anys	0,26
9 anys	0,09	19 anys	0,36
		Igual o superior a 20 anys	0,45

Els coeficients seran actualitzats **anualment**, amb norma de rang legal (es podrà dur a terme, per exemple, a la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat, tenint en compte l'evolució del mercat immobiliari).

A les transmissions de terrenys el valor serà el determinat a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles. A la norma es desenvolupa la diferent casuística que es pot presentar per determinar el valor dels terrenys: ponència de valors, constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, en els supòsits d'expropiacions forçoses, etc.

També es reconeix la possibilitat que els Ajuntaments, als únics efectes d'aquest impost, **correguin fins a un 15%** a la baixa els valors cadastrals del sòl en funció del grau d'actualització. Amb això, es pretén garantir que el tribut s'adapti a la realitat immobiliària de cada municipi.

NO SUBJECCIÓ A L'IMPOST SI NO S'OBTÉ GUANY EN LA TRANSMISSIÓ

El Reial decret llei també dona compliment al mandat del Tribunal Constitucional en la Sentència 59/2017 **de no sotmetre a tributació aquelles situacions d'inexistència d'increment de valor dels terrenys**. Per fer-ho, s'introdueix un nou supòsit de no subjecció a l'impost per a les operacions en què es constati, a instància del contribuent, que no s'ha obtingut un increment de valor.

Quan es tracti de la transmissió d'un immoble on hi hagi sòl i construcció, es prendrà **com a valor del sòl el que resulti d'aplicar la proporció que representi a la data de meritació de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total** i aquesta proporció s'aplica tant al valor de transmissió com, si escau, al d'adquisició.

L'interessat en acreditar la inexistència d'increment de valor haurà de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició. Per constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició, es prendrà el que sigui més gran d'entre el que consti al títol que documenti l'operació o el comprovat, si escau, per l'Administració Tributària, d'acord amb la nova facultat que s'atorga als Ajuntaments.

TRIBUTACIÓ DE LES PLUSVALIES GENERADES EN MENYS D'UN ANY

Com a novetat, **seran gravades les plusvàlues generades en menys d'un any**, és a dir, quan entre la data d'adquisició i la de transmissió ha transcorregut menys d'un any i que, per tant, poden tenir un caràcter més especulatiu. Opció que ja s'estava aplicant a algunes ciutats.

GESTIÓ TRIBUTÀRIA DE L'IMPOST

Els Ajuntaments queden facultats per establir el **sistema d'autoliquidació** pel subjecte passiu. Pel que fa a les autoliquidacions esmentades, l'Ajuntament corresponent només podrà comprovar que s'ha efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost, sense que es puguin atribuir valors, bases, o quotes diferents de les resultants d'aquestes normes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

Els Ajuntaments que tinguin establert l'Impost han de modificar en el termini de 6 mesos, comptats a partir del dia 10 de novembre de 2021 les seves respectives Ordenances Fiscals per adequar-les al que disposa aquest.

Fins que entri en vigor la modificació, és aplicable el que disposa aquest Reial decret llei, i s'han de prendre per a la determinació de la base imposable els coeficients màxims establerts per aquest Reial decret llei.

RISC D'INCONSTITUCIONALITAT PER USAR LA VIA DEL DECRET LLEI

La nova regulació no conjura l'amenaça de batalles legals. De fet, els mateixos tècnics d'Hisenda, Gestha, han advertit que regular aquest tribut a través d'un Reial decret llei **comporta "riscos d'inconstitucionalitat"** en regular un dels seus elements nuclears, el mètode de càlcul de la base imposable, "prescindint d'una llei ordinària".

D'altra banda, la urgència amb què s'ha aprovat la nova norma, no evita l'existència d'un **buït legal de dues setmanes** (entre el 26 d'octubre, data en què el TC va comunicar la decisió i el dia 9 de novembre, dia en què s'ha publicat al BOE la nova norma) en què les operacions de compravenda realitzades han quedat a terra de ningú, ja que el nou Reial decret no té efectes retroactius.

