

*Se ha publicado en el BOE del día 9 de noviembre el Real Decreto-Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

*La norma entra en vigor el día 10 de noviembre y no tiene efectos retroactivos, por lo que el impuesto no parece que se pueda exigir a hechos imponible devengados desde el 26 de octubre hasta el 9 de noviembre de 2021.*

*La naturaleza del impuesto, que no discutió el Tribunal Constitucional, se mantiene, es decir, el tributo grava el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo de 20 años.*

*Se podrá elegir entre calcular el impuesto de la plusvalía sobre el valor catastral o la diferencia entre el precio de compra y de venta. Se gravarán las plusvalías generadas en menos de un año por entender que pueden tener un carácter más especulativo. Ningún contribuyente pagará el impuesto si no obtiene una ganancia (supuesto de no sujeción al impuesto si la transmisión se produce con pérdida).*

#### MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA

Este método para calcular la base imponible es **optativo** ya que el contribuyente tiene la posibilidad de tributar en función de la plusvalía real obtenida en el momento de transmisión de un inmueble y que se determina por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición. **Si el contribuyente demuestra que la plusvalía real es inferior a la resultante del método de estimación objetiva, podrá aplicar la real.**

En este método, la base imponible del impuesto será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder de los que se indican a continuación, en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble.

Periodo de generación	Coeficiente	Periodo de generación	Coeficiente
Inferior al 1 año	0,14	10 años	0,08
1 año	0,13	11 años	0,08
2 años	0,15	12 años	0,08
3 años	0,16	13 años	0,08
4 años	0,17	14 años	0,10
5 años	0,17	15 años	0,12
6 años	0,16	16 años	0,16
7 años	0,12	17 años	0,20
8 años	0,10	18 años	0,26
9 años	0,09	19 años	0,36
		Igual o superior a 20 años	0,45

Los coeficientes serán actualizados **anualmente**, con norma de rango legal (podrá llevarse a cabo, por ejemplo, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, teniendo en cuenta la evolución del mercado inmobiliario).

En las transmisiones de terrenos el valor será el determinado a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En la norma se desarrolla la distinta casuística que puede presentarse para determinar el valor de los terrenos: ponencia de valores, constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, en los supuestos de expropiaciones forzosas, etc.

También se reconoce la posibilidad de que los Ayuntamientos, a los solos efectos de este impuesto, **corrijan hasta un 15%** a la baja los valores catastrales del suelo en función de su

grado de actualización. Con ello se pretende garantizar que el tributo se adapte a la realidad inmobiliaria de cada municipio.

### **NO SUJECCIÓN AL IMPUESTO SI NO SE OBTIENE GANANCIA EN LA TRANSMISIÓN**

El Real Decreto-Ley también da cumplimiento al mandato del Tribunal Constitucional en su Sentencia 59/2017 **de no someter a tributación aquellas situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos**. Para ello se introduce un nuevo supuesto de no sujeción al impuesto para las operaciones en que se constate, a instancia del contribuyente, que no se ha obtenido un incremento de valor.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará **como valor del suelo el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total** y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso al de adquisición.

El interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición se tomará el que sea mayor de entre el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria, de acuerdo con la nueva facultad que se otorga a los Ayuntamientos.

### **TRIBUTACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS EN MENOS DE UN AÑO**

Como novedad, **serán gravadas las plusvalías generadas en menos de un año**, esto es, cuando entre la fecha de adquisición y la de transmisión ha transcurrido menos de un año y que, por tanto, pueden tener un carácter más especulativo. Opción que ya se estaba aplicando en algunas ciudades.

### **GESTIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO**

Los Ayuntamientos quedan facultados para establecer el **sistema de autoliquidación** por el sujeto pasivo. Respecto de dichas autoliquidaciones el Ayuntamiento correspondiente sólo podrá comprobar que se ha efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases, o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

Los Ayuntamientos que tengan establecido el Impuesto deberán modificar en el plazo de 6 meses, contados a partir del día 10 de noviembre de 2021 sus respectivas Ordenanzas Fiscales para adecuarlas a lo dispuesto en el mismo.

Hasta que entre en vigor la modificación, resultará de aplicación lo dispuesto en este Real Decreto-Ley, tomándose para la determinación de la base imponible, los coeficientes máximos establecidos por este Real Decreto-Ley.

### **RIESGO DE INCONSTITUCIONALIDAD POR USAR LA VÍA DEL DECRETO LEY**

La nueva regulación no conjura la amenaza de batallas legales. De hecho, los propios técnicos de Hacienda, Gestha, han advertido de que regular este tributo a través de un Real Decreto-Ley **entraña "riesgos de inconstitucionalidad"** al regular uno de sus elementos nucleares, el método de cálculo de la base imponible, "prescindiendo de una ley ordinaria".

Por otro lado, la urgencia con que se ha aprobado la nueva norma, no evita la existencia de **un vacío legal de dos semanas** (entre el 26 de octubre, fecha en la que el TC comunicó su decisión, y el día, 9 de noviembre, día en que se ha publicado en el BOE la nueva norma) en el que las operaciones de compraventa realizadas han quedado en tierra de nadie, ya que el nuevo Real decreto no tiene efectos retroactivos.

