



**PREGUNTAS FRECUENTES IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL
VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALIA) a raíz de
la Sentencia del TC 126/2021.**

A raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre, ¿Continúa vigente el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana?

Sí. La sentencia solo afecta al sistema de cálculo de la base imponible, así que el impuesto sigue vigente.

Si los artículos que regulaban la forma de calcular la base imponible del impuesto se han declarado inconstitucionales, ¿qué normativa se aplica ahora?

El Real decreto ley 26/2021 de 8 de noviembre, que entró en vigor el 10 de noviembre y ha adaptado a la jurisprudencia constitucional (STC 59/2017 y STC 126/2021) -el sistema de cálculo de la base imponible.

La Ordenanza municipal reguladora del impuesto ha sido aprobada en fecha 28.04.2022 recogiendo las modificaciones introducidas por la normativa antes mencionada.

¿Cómo se calcula la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ahora?

Hay dos posibles formas de cálculo:

- Método objetivo.
- Método real o por la ganancia (método directo).

¿Qué fórmula de cálculo se va a utilizar?

Con carácter general se realizará el cálculo por el método objetivo. No obstante, si la persona interesada considera que el importe del incremento valor es inferior a la base imponible y lo solicita, se utilizará el método directo.

¿Cómo se calcula la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por el método objetivo? ¿Y por el método real o directo?



Método objetivo:

La base imponible será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo del año de transmisión del terreno por el coeficiente correspondiente según el periodo de generación de incremento de valor.

Método real:

En este caso, la base imponible será la ganancia respecto del suelo obtenido en la transmisión realizada.

Este importe se obtendrá de la diferencia de valor entre el precio de adquisición y de transmisión del inmueble objeto de transmisión, y sobre estos valores se aplicará el porcentaje que represente el valor catastral del terreno respecto al valor catastral total del inmueble en el año de transmisión.

Ejemplo:

Inmueble adquirido en marzo de 2010 por valor de 150.000€ que se transmite en mayo de 2022 por 250.000 €.

Periodo de generación del incremento de valor: 12 años

El valor catastral del inmueble en 2022 es de 100.000 €, y 20.000 € corresponden al terreno. Por tanto, el porcentaje que corresponde al valor catastral del terreno respecto del valor total del inmueble es el 20%.

CÁLCULO OBJETIVO:

Base imponible= Valor catastral terreno x coeficiente asignado al periodo de generación del incremento de valor.

Base imponible= 20.000€ x 0,08 = 1.600 €

Cuota tributaria= Base imponible x tipo impositivo = 1.600 € x 29,7% = 475,20€

CÁLCULO REAL O DIRECTO:

El valor catastral del inmueble en 2022 es de 100.000 €, y 20.000 € el valor catastral del terreno. Por tanto, el porcentaje que corresponde al valor catastral del terreno respecto del valor catastral total es el 20%.



Incremento de valor = $(250.000 - 150.000) \times 20\% = 20.000$

Base Imponible (Incremento de valor del suelo) = 20.000

Cuota tributaria = Base imponible \times tipo impositivo = $20.000 \text{ €} \times 29,7\% = 5.940\text{€}$

¿El gestor de autoliquidaciones permite calcular la plusvalía usando únicamente la fórmula objetiva?

El gestor de autoliquidaciones está preparado para que se cumplimenten los datos correspondientes a las dos fórmulas de cálculo y obtiene el importe considerando la base imponible más beneficiosa para el contribuyente.

No obstante, es posible realizar el cálculo utilizando, únicamente, la fórmula objetiva, en cuyo caso, no habrán de cumplimentarse los campos correspondientes a valor catastral y valor de la transmisión.

Necesito confeccionar una autoliquidación con cuota cero en relación con una transmisión prescrita pero el gestor de autoliquidaciones no lo permite.

Para este supuesto, debe comunicar la transmisión al Ayuntamiento, que determinará si existe o no tal prescripción.

Necesito realizar una autoliquidación con cuota cero en relación con una transmisión con fecha de devengo anterior al Real Decreto.

Para este supuesto, debe comunicar la transmisión al Ayuntamiento, que determinará si existe o no la no sujeción.

¿Cómo se debe proceder en el caso de una solicitud de no sujeción por no incremento de valor?

Pueden pedir cita presencial o presentar su solicitud por la sede electrónica.

¿Qué pasa si el sujeto pasivo del Impuesto es una persona no residente?

En caso de persona física no residente en España, en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso se considera sujeto pasivo sustituto del contribuyente al adquirente.

¿La consolidación del pleno dominio tributa plusvalía?

No.

La consolidación del pleno dominio no tiene la consideración de transmisión a los efectos de este impuesto, por tanto, no tributa plusvalía.



En caso de cancelación de usufructo por fallecimiento ¿el título anterior es el de cancelación del usufructo o el de la adquisición de la nuda propiedad?

El título válido es la constitución de la nuda propiedad.

¿La extinción de condominio tributa plusvalía?

No tributa en los siguientes casos, por no existir devengo del impuesto:

- Comunidades de bienes que provienen de una herencia. La extinción del condominio no produce el devengo del impuesto, aunque la división se lleve a cabo mediante adjudicación proporcional a cada uno de los herederos, o bien, de ser un bien indivisible, se adjudique a uno de los herederos mediante compensación económica al resto de los condóminos.
- Comunidades de bienes que no proceden de una herencia (compraventas, donaciones, etc), en las que la extinción del condominio se produce con adjudicación a cada uno de los comuneros en proporción a su cuota de participación, sin que haya exceso de adjudicación.

Sí tributa, por el exceso de adjudicación, cuando la extinción del condominio se realiza mediante la adjudicación de los bienes a uno de los comuneros y compensación económica al otro, con exceso de adjudicación. Hay devengo porque no existe una simple extinción del condominio con adjudicación proporcional a los partícipes, sino una transmisión patrimonial por el exceso de adjudicación a uno de los partícipes respecto a su cuota de participación inicial.

Si se ha pactado en la escritura que el comprador se haga cargo de los gastos de la autoliquidación ¿se produce algún tipo de vinculación para la Administración?

No.

Cualquier pacto en contrario de la norma, aunque se haya formalizado en la escritura, únicamente producirá efectos entre las partes, siendo siempre responsables ante la Administración las personas obligadas por ley al pago del impuesto.

He solicitado la prórroga del Impuesto ¿El Ayuntamiento va a resolver expresamente mi solicitud?

No.



La prórroga debidamente solicitada se entenderá concedida tácitamente por un plazo máximo de 6 meses. Debe solicitarse dentro de los 6 meses siguientes a la fecha del fallecimiento.

Antes del vencimiento del plazo prorrogado debe ingresarse el importe del impuesto o solicitar cita previa para que se le facilite presencialmente el documento para pagar el impuesto.