



**PREGUNTES FREQUENTS IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR
DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA (PLUSVÀLUA) arran de la
Sentència del TC 126/2021.**

Arran de la sentència del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 d'octubre, continua vigent l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana?

Sí. La sentència només afecta el sistema de càlcul de la base imposable, així que l'impost continua vigent.

Si els articles que regulaven la manera de calcular la base imposable de l'impost s'han declarat inconstitucionals, quina normativa s'hi aplica ara?

El Reial decret llei 26/2021 de 8 de novembre, que va entrar en vigor el 10 de novembre i ha adaptat a la jurisprudència constitucional (STC 59/2017 i STC 126/2021) -el sistema de càlcul de la base imposable.

L'Ordenança municipal reguladora de l'impost ha sigut aprovada en data 28.04.2022 i recull les modificacions introduïdes per la normativa abans esmentada.

Com es calcula la base imposable de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana ara?

Hi ha dos possibles formes de càlcul:

- Mètode objectiu.
- Mètode real o pel guany (mètode directe).

Quina fórmula de càlcul s'utilitzarà?

Amb caràcter general es realitzarà el càlcul pel mètode objectiu. No obstant això, si la persona interessada considera que l'import de l'increment de valor és inferior a la base imposable i ho sol·licita, s'utilitzarà el mètode directe.

Com es calcula la base imposable de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana pel mètode objectiu? I pel mètode real o directe?

Mètode objectiu:

La base imposable serà el resultat de multiplicar el valor cadastral del sòl de l'any de transmissió del terreny pel coeficient corresponent segons el període de generació d'increment de valor.



Mètode real:

En este cas, la base imposable serà el guany respecte del sòl obtingut en la transmissió realitzada.

Este import s'obtindrà de la diferència de valor entre el preu d'adquisició i de transmissió de l'immoble objecte de transmissió, i sobre estos valors s'aplicarà el percentatge que represente el valor cadastral del terreny respecte al valor cadastral total de l'immoble l'any de la transmissió.

Exemple:

Immoble adquirit al març de 2010 per valor de 150.000€ que es transmet al maig de 2022 per 250.000 €.

Període de generació de l'increment de valor: 12 anys

El valor cadastral de l'immoble en 2022 és de 100.000 €, i 20.000 € corresponen al terreny. Per tant, el percentatge que correspon al valor cadastral del terreny respecte del valor total de l'immoble és el 20%.

CÀLCUL OBJECTIU:

Base imposable= Valor cadastral terreny x coeficient assignat al període de generació de l'increment de valor.

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

Quota tributària= Base imposable x tipus impositiu = 1.600 € x 29,7% = 475,20€

CÀLCUL REAL O DIRECTE:

El valor cadastral de l'immoble en 2022 és de 100.000 €, i 20.000 € el valor cadastral del terreny. Per tant, el percentatge que correspon al valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total és el 20%.

Increment de valor = (250.000-150.000) x 20%= 20.000

Basi Imposable (Increment de valor del sòl) = 20.000



Quota tributària= Base imposable x tipus impositiu = 20.000 € x 29,7% = 5.940€

El gestor d'autoliquidacions permet calcular la plusvàlua usant únicament la fórmula objectiva?

El gestor d'autoliquidacions està preparat perquè s'ompliguen les dades corresponents a les dos fórmules de càlcul i obté l'import considerant la base imposable més beneficiosa per a la persona contribuent.

No obstant això, és possible realitzar el càlcul utilitzant, únicament, la fórmula objectiva, i en este cas, no han d'omplir-se els camps corresponents a valor cadastral i valor de la transmissió.

Necessite confeccionar una autoliquidació amb quota zero en relació amb una transmissió prescrita, però el gestor d'autoliquidacions no ho permet.

Per a este supòsit, ha de comunicar la transmissió a l'Ajuntament, que determinarà si existix o no eixa prescripció.

Necessite realitzar una autoliquidació amb quota zero en relació amb una transmissió amb data de meritació anterior al reial decret .

Per a este supòsit, ha de comunicar la transmissió a l'Ajuntament, que determinarà si existix o no la no subjecció.

Com s'ha de procedir en el cas d'una sol·licitud de no subjecció per no increment de valor?

Poden demanar cita presencial o presentar la seua sol·licitud per la seua electrònica.

Què passa si el subjecte passiu de l'Impost és una persona no resident?

En cas de persona física no resident a Espanya, en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol oneros es considera subjecte passiu substituït de la persona contribuent a l'adquirent.

La consolidació del ple domini tributa plusvàlua?

No.

La consolidació del ple domini no té la consideració de transmissió a l'efecte d'este impost. Per tant, no tributa plusvàlua.



En cas de cancel·lació d'usdefruit per defunció el títol anterior és el de cancel·lació de l'usdefruit o el de l'adquisició de la nua propietat?

El títol vàlid és la constitució de la nua propietat.

L'extinció de condomini tributa plusvàlua?

No tributa en els casos següents, per no existir meritació de l'impost:

- Comunitats de béns que provenen d'una herència. L'extinció del condomini no produïx la meritació de l'impost, encara que la divisió es duga a terme mitjançant adjudicació proporcional a cadascun dels/de les hereus/es o, en cas de ser un bé indivisible, s'adjudique a un/a dels/de les hereus/es mitjançant compensació econòmica a la resta dels condominis.
- Comunitats de béns que no procedixen d'una herència (compravendes, donacions, etc.), en les quals l'extinció del condomini es produïx amb adjudicació a cadascun dels/de les comuners/es en proporció a la seua quota de participació, sense que hi haja excés d'adjudicació.

Sí que tributa, per l'excés d'adjudicació, quan l'extinció del condomini es realitza mitjançant l'adjudicació dels béns a un/a dels/de les comuners/es i compensació econòmica a l'altre/a, amb excés d'adjudicació. Hi ha meritació perquè no existix una simple extinció del condomini amb adjudicació proporcional als/a les partícpis, sinó una transmissió patrimonial per l'excés d'adjudicació a un/a dels/de les partícpis respecte a la seua quota de participació inicial.

Si s'ha pactat en l'escriptura que qui compra es faça càrrec de les despeses de l'autoliquidació, es produïx algun tipus de vinculació per a l'Administració?

No.

Qualsevol pacte en contra de la norma, encara que s'haja formalitzat en l'escriptura, únicament produirà efectes entre les parts, de manera que sempre són responsables davant l'Administració les persones obligades per llei al pagament de l'impost.

He sol·licitat la pròrroga de l'impost. L'Ajuntament resoldrà expressament la meua sol·licitud?

No.



La pròrroga degudament sol·licitada es considerarà concedida tàcitament per un termini màxim de 6 mesos. Ha de sol·licitar-se dins dels 6 mesos següents a la data de la defunció.

Abans del venciment del termini prorrogat ha d'ingressar-se l'import de l'impost o sol·licitar cita prèvia perquè se li facilite presencialment el document per a pagar l'impost.

