

## **GUIA PER AFRONTAR LA NOVA REGULACIÓ DE L'IMPOST DE PLUSVÀLUA MUNICIPAL**

### **I. ANTECEDENTS**

#### **1. Què és la plusvàlua municipal?**

Es tracta de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU).

- És un tribut municipal directe, de caràcter potestatiu (que només s'ha de pagar si així ho estableix l'Ordenança municipal), que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
- Al tractar-se d'un impost municipal, el càlcul del seu import està subjecte a la normativa de cada municipi.
- Només és aplicable als **terrenys de naturalesa urbana**. Per tant, estan exempts del seu abonament els de naturalesa rústica.
- Per determinar-ne la base imposable, només es té en compte el valor cadastral del sòl del terreny. No es computen els valors cadastrals de les construccions.

#### **2. Regulació de la plusvàlua municipal.**

- Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març (articles 104 a 110).
- Les ordenances fiscals dels Ajuntaments, on es poden fixar els tipus impositius i les bonificacions aplicables (amb els límits establerts per la llei) i la resta d'aspectes substantius i formals relatius a la seva gestió i recaptació.

### 3. Quan cal pagar la plusvàlua municipal?

L'impost de plusvàlua municipal s'ha de pagar en aquells casos en què s'obté un guany derivat de:

- L'**herència** d'un immoble.
- La recepció d'una casa en **donació**.
- La **venda** d'un habitatge.

### 4. Subjectes obligats al seu pagament.

- Venda d'habitatge: quan l'operació que realitzem és la venda de l'habitatge, recau sobre el **venedor** d'aquesta l'abonament de la plusvàlua corresponent.
- Donació o herència d'habitatge: en tots dos casos, són els **receptors** de l'immoble els que han de realitzar l'abonament del corresponent impost.

### 5. La inconstitucionalitat de la plusvàlua municipal.

Com s'ha avançat anteriorment, es tracta d'un impost que presumeix que, durant el temps en que l'immoble ha format part del patrimoni del seu titular, pel simple pas del temps, el sòl ha vist incrementat el seu valor.

A l'esclatar la crisi econòmica i, en conseqüència, caure el mercat immobiliari, aquesta presumpció va entrar en conflicte amb la realitat. En aquest context, van sorgir situacions en les quals els terrenys es transmetien per un preu o valor inferior a aquell pel qual van ser adquirits.

Principalment per aquest motiu, el passat 26 d'octubre, el Tribunal Constitucional (TC) va dictar una sentència, **publicada al BOE el dia 3 de novembre de 2021**, que declarava inconstitucionals i nuls els articles relatius a la determinació de la base imposable de l'impost de plusvàlues (els articles

107.1, segon paràgraf, 107.2 a) i 107.4 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals).

El TC declara aquest tribut inconstitucional atès que, tal i com es calcula, no grava la capacitat econòmica real (increment del valor dels terrenys) sinó una quantia objectiva en funció del valor cadastral i el temps transcorregut des de l'última liquidació, que és aliè a la realitat del mercat immobiliari i de la crisi econòmica.

Per tant, el que el TC declara inconstitucional i nul és la forma de calcular la base imposable, declaració que no afecta la resta d'elements de l'impost.

## II. NOVA REGULACIÓ

### 1. Nova fórmula de càlcul de la base imposable de l'impost.

Una de les principals modificacions és que aquest impost es podrà generar de dues maneres diferents.

El contribuent podrà optar entre dos mètodes de càlcul alternatius per tal de determinar la base imposable de l'impost, acollint-se al que li resulti més beneficiós.

- **Mètode d'estimació objectiva.** A través d'uns nous coeficients per aplicar al valor cadastral, aprovats pels Ajuntaments i que s'actualitzaran de manera anual, per tal de recollir una situació del mercat real.
- **Mètode de determinació de la plusvàlua real.** L'opció consisteix en tributar en funció de la plusvàlua real obtinguda en el moment de transmissió del terreny que es determina per la diferència entre el valor de transmissió del terreny i el valor de l'adquisició.

### 2. No subjecció a l'impost si no existeix increment del valor del sòl.

El Reial Decret Llei introdueix un nou supòsit de no subjecció per les operacions en les que el contribuent pugui demostrar que no ha obtingut un

increment de valor. Fins ara, es considerava que sempre hi havia un benefici, sense tenir en compte la situació del mercat.

Per tal d'acreditar la inexistència d'increment de valor, el contribuent haurà de declarar la transmissió i aportar els títols que documentin l'adquisició i posterior transmissió.

### **3. Tributació de les plusvàlues generades en menys d'un any.**

Com a novetat, el Reial Decret Llei estableix que també tributaran les plusvàlues generades en menys d'un any, és a dir, les que es produeixen quan entre la data d'adquisició i la de transmissió ha transcorregut menys d'un any i que, per tant, podrien tenir caràcter especulatiu.

### **4. Entrada en vigor i adaptació de les Ordenances Fiscals.**

El Real Decret Llei va entrar en vigor següent de la seva publicació al BOE: el **10 de novembre de 2021**.

### **Els Ajuntaments que tinguin establerta la plusvàlua hauran de modificar les seves ordenances fiscals en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor.**

Fins que els Ajuntaments no s'hagin adaptat, resultarà d'aplicació l'establert pel Reial Decret Llei, de manera que, per tal de determinar la base imposable de l'impost, s'utilitzaran els coeficients màxims que la citada norma estableix.

### **5. Absència d'efecte retroactiu del Reial Decret Llei 26/2021 i efectes de la Sentència del TC.**

El Reial Decret Llei **no estableix cap efecte retroactiu** o transitori per als fets imposables meritats amb anterioritat a la seva entrada en vigor. Igualment, la Sentència del TC per la qual es declara inconstitucional la fórmula de càlcul de la base imposable de l'impost, estableix limitacions dels seus efectes i exclou situacions fermes o consolidades. Això, genera tres grans escenaris possibles.

- a) **Transmissions ens les que ja s'ha pagat la plusvàlua (anteriors a la publicació de la sentència del TC i entrada en vigor del Reial Decret Llei 26/2021).**

El TC deixa clar que **la sentència** dictada **no té efectes retroactius**. Això vol dir que no poden considerar-se situacions susceptibles de ser revisades (amb fonament en la sentència dictada pel TC) les resolucions administratives i/o sentències fermes, així com les liquidacions i/o **autoliquidacions que no hagin estat recorregudes o impugnades a data de publicació de la sentència**. A aquests efectes, també es consideren situacions consolidades:

- Les liquidacions provisionals o definitives que no hagin sigut impugnades en el moment de dictar-se sentència.
- Les autoliquidacions en les que no s'hagi sol·licitat cap rectificació abans de la citada data (ex article 120.3 LGT).
- No es considera situació consolidada aquella que sigui objecte d'un procediment de control tributari en curs.

Per tant, **NO** es podrà reclamar en les següents situacions:

- Aquells casos en els que, a 26 d'octubre de 2021, hagin sigut decidits definitivament mitjançant sentència o resolució administrativa ferma.
- Situacions ja consolidades, és a dir, autoliquidacions o liquidacions, provisionals o fermes, que no s'han recorregut abans del 26 d'octubre de 2021.

Com hem dit, la Sentència no té efectes retroactius per aquelles situacions consolidades. Tanmateix, per ara, **sembla** (hem d'esperar el posicionament de tribunals i administracions) **es podrà reclamar** en les següents situacions:

- Quan l'Ajuntament tingui com a règim de gestió de l'impost el **d'autoliquidació** (el contribuent és el responsable de fer els càlculs i liquidar l'impost). En aquests casos es disposa d'un termini de **quatre anys** des que es va presentar l'autoliquidació per sol·licitar-ne la **rectificació**. Per tant, si s'està dins d'aquest termini, sembla, que es

podrà sol·licitar la devolució. El fet fet que no hagin transcorregut els quatre anys fa que no es pugui considerar una situació consolidada.

Des dels Síndics i Síndiques locals es pot valorar preparar un model de reclamació que les persones contribuents que hagin pagat una plusvàlua via autoliquidació en els darrers quatre anys puguin presentar a l'Ajuntament per sol·licitar la **rectificació de l'autoliquidació i reclamar la devolució dels ingressos indeguts**. Els quatre anys des que es va abonar l'impost és el termini per reclamar la devolució de l'impost. Tanmateix, alguns Ajuntaments (o l'Organisme de Gestió Tributària, en el seu defecte) ja disposen d'un tràmit electrònic per a la devolució dels ingressos indeguts; en aquests casos es pot remetre al ciutadà a aquesta via.

- Quan l'Ajuntament tingui com a règim de gestió de l'impost el de **liquidació** (és la pròpia administració qui et quantifica i et cobra el tribut). En aquests casos el termini de prescripció és només **d'un mes**. Novament, si s'està dins d'aquest termini sembla que es podrà sol·licitar la devolució.
- **Recursos pendents de resolució**. En aquells casos en que es va presentar una reclamació per obtenir la devolució d'aquest impost i encara no s'ha resolt el recurs.

Cal destacar que la Sentència no suposa una limitació per a la revisió de liquidacions o autoliquidacions fonamentades en altres raons jurídiques (és a dir, no fonamentades en la declaració d'inconstitucionalitat del TC). Tanmateix, aquesta limitació d'efectes tampoc afecta a reclamacions i recursos ja iniciats al moment d'aprovació de la sentència, tot i que els motius invocats fossin diferents. Tampoc limitaria la possibilitat d'iniciar accions de responsabilitat patrimonial de l'Estat, si fora possible.

- b) Transmissions produïdes entre la publicació al BOE de la sentència del TC i l'entrada en vigor del Reial Decret Llei (període comprès entre el dia 3 de novembre de 2021 i el 10 de novembre de 2021).**

Pel que fa a les transmissions produïdes en aquest període, la quota resultant, forçosament ha de ser zero, atès que, entre aquestes dues dates, **no existia norma que establís una base de càlcul de l'impost.** Per tant, **entenem que l'Ajuntament no podria exigir el pagament de la plusvàlua.**

- c) Transmissions produïdes a partir de l'entrada en vigor del nou Reial Decret Llei 26/2021 (10 de novembre de 2021).**

Serà d'aplicació el nou mètode de càlcul de la base imposable previst al nou Reial Decret Llei 26/2021.

## **6. Altres observacions.**

Finalment, cal destacar que **alguns Ajuntaments catalans han publicat a la seva pàgina web notes informatives en relació a com procedir mentre s'adapten a la nova normativa.**

Per exemple, l'Ajuntament de Barcelona ha establert que fins que no s'adaptin els sistemes informàtics al nou sistema de càlcul, les persones obligades tributàries a conseqüència de la transmissió d'un immoble, hauran de presentar un escrit declarant la transmissió realitzada, omplint un formulari, però no han de practicar autoliquidació de l'impost. En el moment en què s'hagin modificat els sistemes informàtics, l'ens notificarà la liquidació tributària que correspongui o bé s'informarà sobre com cal procedir per fer efectiu el pagament de l'impost: <https://ajuntament.barcelona.cat/hisenda/ca?profile=1#>.

En tot cas, és important recordar als ciutadans i ciutadanes que s'ha de presentar la declaració o efectuar l'autoliquidació dins dels terminis que imposa la nova regulació, que són els mateixos que l'anterior. Recomanem que la ciutadania es dirigeixi a l'Administració competent per al pagament

de l'impost, encara que els Ajuntaments no hagin adaptat les seves ordenances o la seva tramitació electrònica (al marge dels dubtes que encara susciti la regulació). Amb independència que després, en funció de les resolucions dels tribunals i les administracions competents, es pugui sol·licitar la devolució de l'impost per considerar que es tracta d'un ingrés indegut.

**Sense perjudici de l'anterior, a dia d'avui resulta impossible resoldre de forma completa i taxativa les qüestions plantejades anteriorment. Caldrà revisar-ho i aplicar-ho quan els Ajuntaments, Tribunals Econòmic Administratiu i Jutjats Contenciosos Administratiu es posicionin al respecte.**

Andrea Conte Santiago  
Advocada

Ada Alcalde Ferrer  
Advocada