

**IMPUESTOS**

# Efectos de la declaración de inconstitucionalidad de la Plusvalía Municipal

Debido a que, el pasado mes de octubre, se declaró inconstitucional parte de la ley que tiene que ver con este impuesto a la compra-venta de terrenos, las condiciones de aplicación de plusvalía municipal se han modificado. Te explicamos lo que supone esta nueva norma para que estés al día de sus efectos.



El sistema de cálculo del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos –la llamada “plusvalía municipal”– ha sido declarado inconstitucional (sentencia de 26 de octubre publicada en el BOE del día 25 de noviembre) por vulnerar los principios de equidad, justicia y capacidad económica.

A consecuencia de ello, desde el pasado 10 de noviembre de 2021 se ha modificado la normativa (mediante el *Real Decreto-ley 26/2021*, de 8 de noviembre), con el objeto de que el impuesto cumpla con dichos principios. En primer lugar, la ley ya establece

que las transmisiones que no pongan de manifiesto un aumento de valor del terreno desde su fecha de adquisición no deberán tributar (en la práctica esto ya se estaba aplicando).

También como novedad, serán gravadas las plusvalías

Los ayuntamientos españoles tendrán un plazo de seis meses para adaptar el cálculo del impuesto de plusvalía a la nueva normativa

generadas en menos de un año, es decir, las que se producen cuando entre la fecha de adquisición y de transmisión ha transcurrido menos de un año.

**BASE DEL CÁLCULO: DOS MÉTODOS**

Cuando exista incremento de valor, los contribuyentes podrán determinar la base imponible del impuesto de dos formas distintas, pudiendo elegir la que más les convenga.

Por un lado, se puede calcular aplicando unos nuevos coeficientes máximos aplicables sobre el valor catastral del terreno o teniendo en cuenta la ganancia real. Otra fórmula sería calculando la

base imponible por la diferencia entre los valores de transmisión y adquisición de objeto en cuestión.

**QUIÉN SE PUEDE LIBRAR**

La nueva norma no tiene carácter retroactivo. El Real Decreto-ley 26/2021 no contempla efectos retroactivos de sus disposiciones.

Esta situación crea una especie de vacío legal para las operaciones celebradas durante el periodo desde que se conoció la sentencia completa del Tribunal Constitucional, el día 26 de octubre de 2021 (y publicada en el BOE el 25 de noviembre), hasta que entró en vigor el Real Decreto-ley, el 10 de noviembre de 2021.

## EL CONSEJO DE LAS EXPERTAS

**KATIA KHADOUJE**

Departamento Fiscal-  
Legal de ESCURA

Tel: 93 494 01 31

[www.escura.com](http://www.escura.com)



La sentencia del TC del 26 de octubre de 2021 ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1 segundo párrafo, 107.2ª) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, en los que se regula el sistema de cuantificación de la base imponible del Impuesto sobre la Plusvalía Municipal.

La sentencia establece que no pueden considerarse situaciones susceptibles de revisión con fundamento en ella aquellas obligaciones tributarias devengadas por este impuesto que, a la fecha de dictarse la misma, hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme.

Debido a la declaración de la inconstitucionalidad el Consejo de ministros aprobó el 9 de noviembre de 2021 el RD Ley que modifica la forma de calcular el impuesto de la plusvalía municipal para adaptarlo a la sentencia del TC. Por ello, los ayuntamientos tendrán

seis meses para adaptarla a su marco legal. Este RD Ley establece dos alternativas de cálculo del impuesto:

• **Fórmula objetiva:** en este caso se multiplicará el valor catastral del inmueble con unos nuevos coeficientes. Cada año se aprobarán unos coeficientes nuevos que irán contemplados en la ley de Presupuestos Generales del Estado y evolucionarán en función del mercado inmobiliario. Esta fórmula se trata de un método optativo.

• **Fórmula real:** Será un cálculo de la diferencia entre el precio de venta y el precio de adquisición del inmueble. Si el contribuyente demuestra que la plusvalía real es inferior a la resultante del método de estimación objetiva, podrá aplicar la real.

Otra novedad, es que serán gravadas las plusvalías generadas en menos de un año, calculadas entre la fecha de adquisición y la de transmisión.

**MARIELA ASENSIO**

Área Fiscal JDA/SFAI

Tel: 93 860 03 70

[www.jda.es](http://www.jda.es)



Desde 2017, el Tribunal Constitucional ha venido fallando en contra de la normativa del que regulaba el IIVTNU (plusvalía), hasta que finalmente se han declarado inconstitucionales los artículos que determinan la base imponible.

A toda prisa y ante la imposibilidad de que los ayuntamientos estuvieran en condiciones de exigir el impuesto, se aprobó el Real Decreto Ley 26/2021, modificando la Ley Reguladora de Haciendas Locales, la cual determina la nueva forma de cálculo de la base imponible del impuesto. Se debía modificar y se sabía desde la primera sentencia en 2017, pero no se comprende por qué se ha hecho esperar tanto, creando situaciones de inseguridad jurídica en los contribuyentes.

La nueva forma de cálculo de la plusvalía parece más razonable y equitativa, pues excluye la obligación de liquidar a quién

puede probar que no ha habido incremento de valor de los terrenos, así como permite elegir entre dos métodos de cálculo, aplicando unos coeficientes sobre el valor catastral o pagar sobre la diferencia entre el valor de adquisición y de transmisión. Dichos coeficientes máximos serán los aplicables hasta que los ayuntamientos no modifiquen sus ordenanzas fiscales, para lo cual se establece un plazo de seis meses.

Cabe tener en cuenta que dicha adaptación de la norma a la Sentencia se ha tramitado mediante Decreto Ley, hecho que podría volver a declararse anticonstitucional. Esto significa que, al no poder tener efectos retroactivos, no regularía las transmisiones realizadas con anterioridad y que todavía no se hubieran liquidado o autoliquidado, las cuales continuarían estando huérfanas de norma y susceptibles ser recurridas.

**DESPACHOS RECOMENDADOS**

<p><b>ECM ASESORES &amp; CONSULTORES</b> <a href="http://www.ecmasores.com">www.ecmasores.com</a> 967 66 33 06</p>	<p><b>EJASO ETL GLOBAL</b> <a href="https://ejaso.com">https://ejaso.com</a> 915 341 480</p>	<p><b>FONT &amp; YILDIZ</b> <a href="http://www.fontyildiz.com">www.fontyildiz.com</a> 93 494 89 80</p>	<p><b>GM INTEGRA</b> <a href="http://www.gmintegrarrhh.com">www.gmintegrarrhh.com</a> 93 872 69 44 91 278 31 94</p>	<p><b>IGMASA</b> <a href="http://www.igmasa.com">www.igmasa.com</a> 93 488 24 52 91 781 16 60</p>	<p><b>MATEOS LEGAL</b> <a href="http://www.mateos.com">www.mateos.com</a> 93 476 00 50</p>	<p><b>MIQUEL VALLS</b> <a href="http://www.miquelvalls.com">www.miquelvalls.com</a> 93 487 65 90</p>	<p><b>SPANISH VAT SERVICES</b> <a href="http://www.spanishvat.es">www.spanishvat.es</a> 91 599 52 49</p>	<p><b>TAX</b> <a href="http://www.tax.es">www.tax.es</a> 972 677 254 902 365 500</p>	<p><b>TOMARIAL ABOGADOS</b> <a href="http://www.tomarial.com">www.tomarial.com</a> 96 339 47 53 91 076 70 24</p>
--	--	---	---	---	--	--	--	--	--