Publicado en Granada el 26/12/2019

Escoem analiza la sentencia del TC donde declara nula la plusvalía cuando supera el beneficio obtenido

El Constitucional ha declarado nulo este gravamen municipal por considerarlo confiscatorio cuando supera el beneficio neto obtenido. Sin embargo, no establece si es nulo también cuando sea desproporcionado a la ganancia obtenida

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es lo que comúnmente se conoce como plusvalía y se debe liquidar cuando se vende, dona o hereda una vivienda. Es un impuesto municipal, por tanto, es el Ayuntamiento del municipio donde se encuentre el inmueble el encargado de recaudarlo.

El pasado mes de octubre, el pleno del Tribunal Constitucional declaró nulo el pago de este impuesto cuando la plusvalía municipal supere la ganancia generada en la trasmisión del bien. En este caso, dos contribuyentes de Zaragoza vendieron su casa obteniendo un beneficio de 3.950 € por esta operación. Sin embargo, según los cálculos del Ayuntamiento, la cuota de plusvalía ascendía a 6.900 €.

¿Cómo se calcula la Plusvalía?

Puede resultar ilógico que al vender una vivienda por debajo del valor de adquisición, el contribuyente tenga que pagar más plusvalía que la ganancia obtenida de la venta, pero la respuesta a esta cuestión se encuentra en la forma en la que se calcula la plusvalía. Este impuesto se calcula de acuerdo a dos factores: el valor catastral y el tiempo transcurrido entre la adquisición y la venta del bien.

Técnicamente, el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) encuentra su naturaleza en el supuesto incremento del valor del terreno. Por tanto, el problema nace cuando la cuota del impuesto absorbe totalmente o casi totalmente la ganancia. En 2017 el Tribunal Constitucional sentenció que el contribuyente no debe abonar este impuesto cuando la venta de un inmueble le haya generado pérdidas, sin embargo, en este sentido no aclaró al contribuyente el procedimiento para demostrar que no se había producido plusvalía.

La formula utilizada por los Ayuntamientos, prevista en la Ley de Haciendas Locales, para calcular la plusvalía no ha sufrido ningún cambio. De esta manera, será el contribuyente el que deba demostrar con pruebas admitidas a derecho que al vender una vivienda ha sufrido pérdidas o que el impuesto a liquidar excede el beneficio obtenido en la operación.

Sentencia 2019

Como se hacía referencia al inicio, esta sentencia, declara nulo el pago de la plusvalía municipal cuando ésta supere la ganancia generada en la trasmisión del bien. Aclarar que el fallo hace referencia a la determinación de la base imponible y en ningún caso a la forma de calcular la cuota tributaria.

Debido a la dificultad del asunto es recomendable estudiar y analizar todas las opciones, considerando

los riesgos inherentes a cada liquidación. Por ello, desde ESCOEM recomiendan acudir a un especialista en la materia o bien si se prefiere se les puede llamar al 958 53 55 65 o escribir un correo electrónico a informacion@escoem.com.

Datos de contacto:
ESCOEM
958535565

Nota de prensa publicada en: Granada

Categorías: Nacional Derecho Inmobiliaria

NotasdePrensa
https://www.notasdeprensa.es