

La Plusvalía Municipal: ¿cuándo merece la pena reclamar su devolución, según Fonfría Abogados?

A día de hoy la estrategia para el ciudadano sigue siendo la misma: pagar y recurrir

El Impuesto sobre el Incremento Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o, simplemente, la plusvalía municipal es un tributo silencioso que, hasta hace no mucho, era prácticamente un completo desconocido para la mayor parte de los contribuyentes.

Dentro de los impuestos locales*, se sitúa al final de los mismos: Impuesto sobre Actividades Económicas, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, Impuesto sobre Contracciones, Instalaciones y Obras, Impuesto sobre Gastos Suntuarios en su modalidad de cotos de caza y pesca y, casi de refilón, el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

*De estos seis, conviene precisar que sólo los tres primeros son de aplicación obligatoria; los tres últimos son de aplicación optativa.

Éste último, objeto del presente artículo, viene reglado hasta la fecha por los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo.

En concreto, dentro de la controversia que el mismo ha suscitado, cabe distinguir dos situaciones claramente diferenciadas: aquéllas en las que, con ocasión de la transmisión, objetivamente no ha habido incremento de Valor; y aquéllas en las que, en principio, sí se habría producido dicho incremento.

Transmisiones sin incremento objetivo

Es bien conocido que el hecho imponible del tributo analizado consiste en el incremento de valor que hayan experimentado los terrenos de naturaleza urbana (los terrenos rústicos quedan excluidos), y que se ponga de manifiesto con ocasión de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título (oneroso o gratuito).

Por tanto, parece justo, o por lo menos lógico y razonable que, al no haber incremento de valor, no exista hecho imponible y, consecuentemente, tampoco obligación tributaria alguna (art. 20 de la Ley General Tributaria 58/2003 de 17 de diciembre).

No obstante, para dilucidar la cuestión ha sido necesario llegar nada menos que hasta el Tribunal Constitucional quien, con sus Sentencias de 16 de febrero (cuestión de inconstitucionalidad 1012/2015), 1 de marzo (cuestión de inconstitucionalidad 6444/2015), 27 de abril (cuestión de

inconstitucionalidad 232/2016) y, especialmente, de 11 de mayo de 2017 (cuestión de inconstitucionalidad 4864/2016), ha declarado los artículos 107.1, 107.2 a), y 110.4 de Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo) inconstitucionales y nulos en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

En consecuencia, independientemente de que se trate de una persona física o jurídica, nadie que haya obtenido pérdidas debería abonar el impuesto.

Sin embargo, hete aquí que la abrumadora mayoría de los consistorios ha continuado exigiendo el pago del impuesto, convirtiendo el axioma del continuado incremento de valor de los terrenos, en una suerte de ficción legal que obliga al contribuyente a pasar por ventanilla, so pretexto de haber “malvendido” su propiedad o, incluso, de haber “amañado” las escrituras de compraventa.

Obviamente aquellos que reclamen van a obtener casi con absoluta seguridad un resultado favorable, si no en vía administrativa, sí en vía judicial: la contradicción legal no puede ni debe resolverse a favor del “método de cálculo”, que desprecia la realidad económica e ignora los principios de justicia y equidad; ni es correcto, ni es legal, al entrar en completa contradicción con el artículo 31.1 de nuestra Carta Magna.

¿Es imprescindible aportar un informe pericial?

Es recomendable, especialmente cuando la demandante sea persona jurídica, pero no es imprescindible; las escrituras de compraventa son, y siempre serán, la prueba más objetiva que vamos a poder aportar.

¿Qué ocurre si he obtenido una ganancia patrimonial positiva, pero ésta resulta inferior a la cuantía del propio impuesto?

Deben aplicarse las mismas conclusiones que en el apartado anterior, puesto que se infringen los mismos principios (TSJC 1250/2015).

Transmisiones con incremento de valor

Sin duda la madre del cordero y la que tiene en vilo a muchos vecinos.

Estos casos requieren de un mayor análisis, distinguiendo, dentro de los mismos, dos alternativas no excluyentes, pero sí claramente diferenciadas:

Una primera opción –maximalista–, es reclamar la nulidad de toda la plusvalía.

Una segunda, subsidiaria, se centra en la incorrección de la fórmula matemática utilizada para el cálculo de la base imponible del impuesto municipal. Con un poco más de detalle:

Nulidad de toda la plusvalía

Esta pretensión tiene su fundamento en la medida en que la norma, con rango de Ley, que sirve como respaldo ha sido declarada inconstitucional.

Ciertamente, el artículo 107 de la LHL (el que regula la base imponible del impuesto) establece una suerte de presunción iures et de iure, en virtud de la cual siempre existe un incremento constante de valor: pase lo que pase, el terreno experimenta la misma revalorización de un año para otro, con independencia del margen real de beneficio obtenido en la transmisión.

¿Dónde está la injusticia? Sencillamente, el impuesto no somete a tributación una plusvalía real, sino una plusvalía cuantificada por medio de un sistema arbitrario dissociado de la realidad.

A mayor abundamiento, a la espera de que el Supremo resuelva los recursos de casación (más de 40), se cuenta con la Doctrina que proporcionan, entre otros, el TSJ de Galicia, de 14 de julio de 2017, nº 365/2017, el TSJ de Madrid, de 19 julio de 2017, nº 512/2017, o el TSJ de Castilla y León, de 25 de septiembre de 2017, nº 157/2017, conforme a las cuales:

“Dado que ni la administración ni el juez pueden reconstruir la norma ni discutir, caso por caso, qué es incremento y cómo se determina o combate mediante procedimientos o pruebas alegales y solo puede hacerlo en el futuro el legislador (si es que lo hace), no cabe pretender que, una vez expulsada la norma del ordenamiento, el inciso final del fallo signifique otra cosa que un indicativo o advertencia a ese futuro legislador.”

“En este caso, el actor, por el sistema legal, no ha podido acreditar la inexistencia de incremento, ni la de decremento de valor, ni siquiera, que aún en caso de existir, ese incremento sea otro al figurado por la norma.”

“La inconstitucionalidad y nulidad de los artículos que son base del acto liquidatorio impugnado llevan a la nulidad de éste, por ser la aplicación de ese régimen, nulo y anulado ex origine”.

Por tanto, siempre que se respete el plazo de prescripción, la puerta para reclamar la nulidad de todas las plusvalías (con o sin beneficio) permanece abierta.

Incorrección de la Fórmula

Para encontrar el origen del planteamiento, respaldado por el TSJ de Castilla la Mancha, en sentencia de 17 de abril de 2012 –nº 85/2012–, por el TSJ de Valencia, en sentencia de 6 de mayo de 2015 –nº 186/2015–, y por el Tribunal Supremo, en sentencia de 21 de junio de 2017 –nº 1102/2017–, debemos trasladarnos a Cuenca.

En dicha localidad el ingeniero Antonio Escribano procedió a impugnar la fórmula de cálculo de la base imponible, pues al aplicar la fórmula de los Ayuntamientos, ni siquiera se calcula el incremento de valor

del suelo en los años pasados, sino en los futuros.

A través de este “error” –que casi ningún contribuyente detecta– los ayuntamientos pueden llegar a apropiarse hasta un 60% de más sobre el importe que les corresponde.

Efectivamente, la base imponible, de acuerdo a la fórmula que aplican los consistorios, es el producto de tres elementos: el valor catastral del suelo en el momento de la transmisión x el número de años de posesión del inmueble x el coeficiente de incremento.

Matemáticamente, esto equivale a aplicar una la fórmula de capitalización, que sirve para determinar los rendimientos futuros de un capital presente, con un tipo de interés dado. En otras palabras, el planteamiento del error en la fórmula de cálculo utilizada por el Ayuntamiento, no sólo refleja un incremento “irreal”, sino que encima realiza el cálculo sobre un valor de futuro.

¿Cuál es la fórmula lógica?

Sin duda la de que efectúa el cálculo por descuento racional, pues de esta forma al menos podemos conocer el rendimiento pasado, y no por capitalización simple (que permite conocer un rendimiento futuro).

De otra manera lo que se grava es un incremento del valor futuro desde el momento presente, en lugar de un incremento del valor actual desde el momento de la previa adquisición.

Así las cosas, la respuesta al titular del artículo sólo puede ser una: ¿cuándo merece la pena reclamar la plusvalía? Siempre.

La reforma que no llega

Con el objetivo de corregir todos estos desmanes, el legislador anunció el año pasado una reforma en la Ley de Haciendas Locales que, teóricamente, pondría un poco de sensatez y cordura a los “errores de guion de la versión anterior”.

Por razones desconocidas (algunas voces apuntan al “problema catalán”), la reforma no se ha llevado a cabo todavía, por lo que, a día de hoy, la estrategia para el ciudadano sigue siendo la misma: pagar y recurrir.

Más Información: 960 600 047. Trabajan en toda España.

Datos de contacto:

Fonfria + Abogados

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional Derecho Inmobiliaria](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>