



Consejo de Ministros

El Gobierno aprueba un Real Decreto-ley que devuelve la constitucionalidad al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

- La norma mejora la determinación de la base imponible del tributo para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario y garantiza que los contribuyentes que no obtengan una ganancia por la venta de un inmueble estarán exentos de pagar el impuesto
- Se establecen dos opciones para determinar la cuota tributaria y se aplicará la más beneficiosa para el contribuyente: la base imponible será el resultado de multiplicar el valor catastral por unos nuevos coeficientes que tendrán en cuenta la realidad inmobiliaria o se determinará por la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición
- Los Ayuntamientos tendrán competencia para rebajar el valor catastral o los coeficientes, lo que también contribuirá a que el impuesto refleje la realidad inmobiliaria concreta de cada zona o municipio
- La norma devuelve la certidumbre a los Ayuntamientos y a los contribuyentes y evita las distorsiones en el mercado inmobiliario que se podrían haber derivado del vacío legal

8 de noviembre de 2021.- El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto-ley con el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la reciente jurisprudencia del Tribunal

CORREO ELECTRÓNICO

secretaria.prensa@hacienda.gob.es

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

ALCALÁ, 9
28071 - MADRID
TEL: 91 595 80 71/2
FAX: 91 595 84 66

Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Con la reforma legal se garantiza la constitucionalidad del tributo, se ofrece seguridad jurídica a los contribuyentes y certidumbre a los Ayuntamientos.

Con el fin de dar cumplimiento al mandato del Tribunal Constitucional en sus sentencias de 2019 y 2021, el Real Decreto-ley adecúa la base imponible del impuesto a la capacidad económica efectiva del contribuyente. Para ello, se mejora la técnica de determinación de la base imponible en el sistema objetivo, para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario, y, además, se convierte en optativo este sistema, permitiendo que la base imponible del impuesto sea la diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición de un terreno cuando así lo solicite el obligado tributario.

De esta forma se cumple la sentencia del pasado 26 de octubre que admitió como válido el método objetivo de cálculo de la base imponible siempre y cuando no fuera obligatorio y reflejara la realidad del mercado inmobiliario.

La naturaleza del impuesto, que no discutió el Tribunal Constitucional, se mantiene. Es decir, el tributo grava el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período de 20 años.

El Real Decreto-ley establece que la base imponible del impuesto será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder de los que se indican a continuación en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble:

Periodo de generación	Coefficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

Los coeficientes serán actualizados anualmente, con norma de rango legal –podrá llevarse a cabo, por ejemplo, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado–, teniendo en cuenta la evolución del mercado inmobiliario.

Además, se reconoce la posibilidad de que los Ayuntamientos, a los solos efectos de este impuesto, corrijan hasta un 15% a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización. Ello garantiza que el tributo se adapte a la realidad inmobiliaria de cada municipio.

El sistema objetivo se convierte en optativo

Este método para calcular la base imponible es optativo ya que el contribuyente tiene la posibilidad de tributar en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión de un inmueble y que se determina por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición. Si el contribuyente demuestra que la plusvalía real es inferior a la resultante del método de estimación objetiva, podrá aplicar la real.

En las transmisiones de un inmueble en los que haya suelo y construcción, la plusvalía real del terreno equivaldrá a la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición tras aplicarle la proporción que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total. (Se adjunta una presentación con ejemplos).

Estos cálculos podrán ser objeto de comprobación por parte de los Ayuntamientos, de acuerdo con una novedad que introduce la norma.

Así, se da respuesta al mandato del Tribunal Constitucional de 2021 que establece que el método objetivo de determinación de la base imponible no puede ser el único método admitido legalmente.

Ningún contribuyente pagará el impuesto si no obtiene una ganancia

El Real Decreto-ley también da cumplimiento al mandato del Tribunal Constitucional en su sentencia 59/2017 de no someter a tributación aquellas situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos. Para ello, se introduce un nuevo supuesto de no sujeción al impuesto para las operaciones en que se constate, a instancia del contribuyente, que no se ha obtenido un incremento de valor.

El interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición se tomará el que sea mayor de entre el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria, de acuerdo con la nueva facultad que se otorga a los Ayuntamientos.

Las plusvalías generadas en menos de un año tributarán

También como novedad, serán gravadas las plusvalías 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 y que, por tanto, pueden tener un carácter más especulativo. Esta opción ya se está aplicando en algunas ciudades.

Los Ayuntamientos que tengan establecido el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley para adecuar sus normativas al nuevo marco legal.

El Gobierno, con esta reforma, restablece la exigibilidad del impuesto, que había quedado en suspenso con la sentencia del Tribunal Constitucional del pasado 26 de octubre, dado que había dejado un vacío normativo para la determinación de la base imponible, lo que impedía la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo. El Real Decreto-ley que aprueba hoy el Consejo de Ministros, por tanto, evita el riesgo de que los Ayuntamientos sufran una merma de sus recursos, incrementen su nivel de déficit o vean deteriorados los servicios que prestan a los ciudadanos.

Asimismo, la norma acota el vacío legal que podría haber provocado distorsiones en el mercado inmobiliario, al poder haberse convertido esta circunstancia en un incentivo para acelerar operaciones inmobiliarias que esquivaran la tributación.

CORREO ELECTRÓNICO

secretaria.prensa@hacienda.gob.es

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

REFORMA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

8 de noviembre de 2021

REFORMA DEL IIVTNU

¿Qué es el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana?

- ✓ Es un **impuesto local**, cuya recaudación corresponde a los Ayuntamientos
- ✓ Se regula en los artículos 104 a 110 del **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo
- ✓ **Hecho imponible**: el incremento del valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos
- ✓ **Base imponible**: hasta ahora se determinaba multiplicando el valor del terreno en la fecha de devengo (valor catastral del suelo en la fecha de transmisión) por el número de años de permanencia del mismo en el patrimonio del transmitente y por el porcentaje fijado por el Ayuntamiento dentro de los límites establecidos en la ley

REFORMA DEL IIVTNU

Sentencias del Tribunal Constitucional que atiende el Real Decreto-ley

Sentencia	Fecha	Elementos declarados INCONSTITUCIONALES
59/2017	11/05/2017	Tributación en los casos de <u>inexistencia de incrementos de valor</u> (Artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del TRLRHL)
126/2019	31/10/2019	Imposibilidad de que la <u>cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial</u> realmente obtenido por el contribuyente (Artículo 107.4 del TRLRHL)
Sentencia que resuelve la cuestión de inconstitucionalidad 4433-2020	26/10/2021	El actual <u>sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible</u> , por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y a la crisis económica y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición (art. 31.1 CE) (Artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 del TRLRHL)

REFORMA DEL IIVTNU

Novedades: Dos nuevos métodos de cálculo de la base imponible

SISTEMA OBJETIVO

Se sustituyen los porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno por unos coeficientes máximos, en función del número de años transcurridos desde la operación

Los coeficientes se actualizan anualmente en función de la evolución del mercado inmobiliario

PLUSVALÍA REAL

Los contribuyentes tendrán la opción de tributar por la plusvalía real del suelo (diferencia entre el precio de venta y de adquisición) si esta es inferior a la base imponible que arroje el sistema objetivo.

Los ayuntamientos podrán efectuar las correspondientes comprobaciones

REFORMA DEL IIVTNU

Otras modificaciones que contempla el Real Decreto-Ley

NUEVO SUPUESTO DE NO SUJECCIÓN

- ✓ Las operaciones donde no haya aumento de valor no estarán sujetas a tributación.
- ✓ Se deberá constatar a instancias del contribuyente que no se ha obtenido un aumento de valor.

OPERACIONES DE MENOS DE UN AÑO

- ✓ Se van a gravar las plusvalías generadas en menos de un año, calculado entre la fecha de adquisición y la de enajenación.
- ✓ Estas operaciones son las que pueden tener un carácter más especulativo.

REFORMA DEL IIVTNU

Problemas que resuelve el Real Decreto-ley

Ayuntamientos

- **Se restablece la exigibilidad del impuesto**, lo que da certidumbre a los Ayuntamientos sobre los recursos con que contarán, evita el aumento del déficit y el deterioro de los servicios públicos
- La reforma tiene el **visto bueno de la FEMP**

Contribuyentes

- **Se da certidumbre a la ciudadanía** adecuando la base imponible del impuesto a la capacidad económica de cada contribuyente.
- El contribuyente **podrá optar entre dos “sistemas”** de tributación

Mercado Inmobiliario

- **Se evitan distorsiones en el mercado inmobiliario** derivadas de la suspensión del impuesto.

REFORMA DEL IIVTNU

Ejemplo 1: MINUSVALÍA EN LA OPERACIÓN

SUPUESTO

- Un inmueble es adquirido en 2007 por 300.000 € y se vende en 2021 por 290.000 €
- Se genera una minusvalía para el contribuyente
- El valor catastral del suelo en la fecha de venta asciende 25.000 €

RESULTADO

✓ TARIFA ANTERIOR

Base imponible = Valor catastral del suelo x Porcentaje x N° años = 25.000 x 3,2% x 14 = 11.200 €

Cuota = BI x Tipo de gravamen = 11.200 x 30%* = 3.360 €

✓ TARIFA NUEVA

Como se ha registrado una pérdida, la operación no está sujeta

*Tipo máximo legal

REFORMA DEL IIVTNU

Ejemplo 2: PLUSVALÍA REAL SUPERIOR A LA OBJETIVA

SUPUESTO

- ❑ Una vivienda es adquirida en 2017 por 310.000 € y se vende en 2021 por 350.000 €
- ❑ En la fecha de venta el valor catastral total es 100.000 €, de los que 60.000 representa el valor catastral del suelo y 40.000 € el valor catastral de la construcción
- ❑ El incremento del valor a efectos del impuesto será el resultado de aplicar a la plusvalía el porcentaje que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total.
Es decir, el incremento del valor que se le imputará al contribuyente será el 60% de 40.000 €:
24.000 €

RESULTADO

- ✓ Base imponible = Valor catastral del suelo x Coeficiente = $60.000 \times 0,17 = 10.200 \text{ €}$
[Es inferior al incremento del valor de 24.000 €]
- ✓ Cuota = $10.200 \times 30\%^* = 3.060 \text{ €}$

*Tipo máximo legal

REFORMA DEL IIVTNU

Ejemplo 3: PLUSVALÍA REAL INFERIOR A LA OBJETIVA

SUPUESTO

- Una vivienda es adquirida en 2014 por 250.000 € y se vende en 2021 por 260.000 €
- La plusvalía obtenida es de 10.000 €
- En la fecha de venta el valor catastral es 100.000 € y se compone de un valor catastral del suelo de 20.000 € (20% del total) y de un valor de construcción de 80.000 €
- El incremento del valor a efectos del impuesto será el resultado de aplicar el 20% a 10.000 €
2.000 €

RESULTADO

- ✓ Base imponible = Valor catastral del suelo x Coeficiente = $20.000 \times 0,12 = 2.400 \text{ €}$
[Es superior al incremento del valor de 2.000 €]
- ✓ Cuota = $2.000 \times 30\%^* = 600 \text{ €}$

*Tipo máximo legal