

---

## ***La plusvalía municipal podría ser ilegal en los términos actuales***

El llamado Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMVTNU), más conocido como plusvalía, se basa en una premisa que, hasta hace poco, parecía incuestionable: el incremento del valor de los terrenos a lo largo del tiempo y la correspondiente ganancia en el momento de la venta del inmueble con respecto al precio que se pagó en su día. Sin embargo, el estallido de la burbuja inmobiliaria ha dado la vuelta a esa situación.

- **INTRODUCCION**

Según el artículo 31 de la Constitución Española: "Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio".

Por tanto, la Constitución apela a que nuestra capacidad económica sea la medida de nuestra contribución al sostenimiento de los gastos públicos. Se configura así el principio de capacidad económica como fundamental e informador del resto de principios del sistema tributario.

El legislador no puede crear un tributo cuyo hecho imponible no recoja una manifestación de capacidad económica.

En sentido positivo, para que este principio se cumpla al crear un impuesto es preciso, según nuestro Tribunal Constitucional (TC), "que la capacidad económica exista como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador" (sentencia de

---

26/03/1987). Además, se vulneraría este principio "en los casos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea inexistente o ficticia" (sentencia de 11/12/1992).

La capacidad económica ha de referirse a la que se desprende del hecho imponible, que tiene que constituir necesariamente una manifestación de esa capacidad, "de tal manera que el medio que se articule para gravarlo guarde la debida correspondencia con el fin" (sentencia de 19/07/2000).

- **QUÉ ES EL IMPUESTO DE LA PLUSVALIA MUNICIPAL**

El **artículo 104** del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLHL), dispone, en su apartado primero que *"el impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a incremento de valor incremento de valor 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"*.

- **AUN CON PERDIDAS, SE PAGA LA PLUSVALÍA MUNICIPAL**

Según los ayuntamientos, cuando se vende un inmueble, da igual que se obtengan una pérdida o una ganancia: siempre hay que pagar la plusvalía municipal.

---

La filosofía del Impuesto es **gravar el aumento de valor del suelo urbano en cada transmisión en función del plazo en que el mismo se genere, mediante la aplicación de un porcentaje fijo de revalorización anual.**

La actual situación de crisis en el sector inmobiliario provoca que cada vez sea más habitual algo que hasta ahora parecía impensable: *que la venta de un inmueble genere una pérdida patrimonial.* (Esto está ocurriendo, sobre todo, en inmuebles adquiridos en los últimos diez años, cuando el precio de los pisos y locales se disparó). A pesar de ello, en estos casos, los ayuntamientos siguen exigiendo a los vendedores el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Para evitar un brusco aumento de las plusvalías municipales las respectivas ordenanzas municipales suelen establecer una bonificación en los cinco años siguientes a la revisión catastral de entre un 40 y 60 por ciento, lo cual ha atenuado hasta ahora la subida.

Sin embargo, a partir del 1 de Enero de 2013, desaparecida la bonificación y manteniéndose el elevado tipo máximo del tipo del 30 % que es el más común en los grandes Ayuntamientos, la plusvalía se ha convertido en un impuesto de enorme trascendencia, que puede ser de cuantía superior incluso a la que paga el comprador por IVA o ITP, alcanzando en muchos caso el 10 por ciento del importe de la venta.

Esto se debe a que *el método de cálculo de dicho impuesto no tiene en cuenta la ganancia o pérdida real* que se haya producido en la transmisión, sino el aumento de valor experimentado en el terreno en función de sus propias reglas matemáticas.

---

Lo curioso de este impuesto es que, aun cuando variara a la baja, es decir, aun cuando el Catastro reconociera que el valor catastral es inferior, existiría cuota y no sería pequeña.

La configuración del IIVTNU hace que se tribute siempre, haya habido o no incremento de valor en el terreno, es decir, incluso cuando no se haya puesto de manifiesto la capacidad económica que se pretende gravar, por lo que PODRÍA tacharse de inconstitucional.

- **QUÉ DICEN LOS TRIBUNALES**

En los últimos meses algunos tribunales se han mostrado contrarios a esta interpretación de la ley. Sus argumentos son los siguientes:

- ✓ Aunque la ley del impuesto no lo diga, para que la plusvalía municipal sea exigible *es preciso que exista un incremento real del valor del inmueble*. Un método de cálculo ficticio no puede sustituir la realidad económica.
- ✓ Según alguna sentencia, si ésta fuese la única interpretación posible, la norma que regula el cálculo de la plusvalía municipal debería ser declarada inconstitucional.
- ✓ Existen unos fundamentos básicos sobre los impuestos en nuestro marco legal y es que han de ser equitativos, justos y acordes a la capacidad económica.
- ✓ Se trata de un sistema de tasación de un impuesto no acorde a la realidad. Aunque la normativa no haga mención al respecto, debería producirse un aumento real del inmueble para que se generase la Plusvalía Municipal.
- ✓ Según estos argumentos, la regla de cálculo de la Plusvalía Municipal debería ser contraria a ley y a la constitución.

---

- **SENTENCIAS:**

- ✓ Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Cuenca el pasado 21 de septiembre de 2010, y en segundo lugar por la Sección Primera del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con fecha de 17 de abril de 2012.
- ✓ Dos resoluciones de tribunales administrativos de la Diputación de Navarra, donde se critica la contradicción de pagar un impuesto que deriva de un supuesto incremento de valor en ventas de inmuebles que generan pérdidas (Resolución del Tribunal Administrativo Navarra, 10 de agosto de 2012).
- ✓ En la misma línea, se ha pronunciado la Sección 1.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en la Sentencia dictada el 9 de mayo de 2012 (número de recurso 501/2011). Así, en palabras del propio Tribunal:

En resumen, en los términos actuales, tal y como están aplicando el Impuesto sobre la plusvalía municipal, el porcentaje de incremento es **fijo para todo el ámbito municipal**.

Para determinar el incremento, o sea la base imponible, se aplica el anterior porcentaje al valor actual y no al original, lo cual es un **atraco manifiesto**. Es decir los ayuntamientos están considerando el incremento del terreno en los próximos años en lugar de aplicarlo sobre el valor que tenía en el momento de la compra.

Fuentes:

- Artículo Plusvalía municipal: un tributo cada vez más alejado del principio de capacidad y realidad económica de Expansión.com
- Revista Deloitte-Actualidad Jurídica Pag.62 Vanessa Méndez
- Revista Garrigues- Novedades Fiscales Palma de Mallorca 2012
- Plusvalía municipal por José Ignacio Alemany Bellido
- Un tribunal pone en duda la constitucionalidad del impuesto municipal de plusvalía- El país.com 21 de mayo 1.988
- Asociación DAVIDE para la defensa del Contribuyente: 08/02/2013 Plusvalía municipal, un impuesto en entredicho

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoría jurídica.

**Contacto:**

Elena Mantilla García

CARLOS MANTILLA ASOCIADOS

[Elena.mantilla@mantillaasociados.com](mailto:Elena.mantilla@mantillaasociados.com)