

Impuestos | La plusvalía se ha convertido en el maná municipal. Pero entre los ayuntamientos aragoneses, Zaragoza gana por goleada. No solo tiene el tributo en el máximo legal. Además es el que menos bonificaciones aplica a las herencias. A este cóctel se le suma el catastrazo de 2013

Si hay un impuesto polémico es el que grava la plusvalía. Especialmente en los tiempos que corren, en los que sacar el más mínimo beneficio por la venta de un inmueble es casi misión imposible tras años de desplome del mercado inmobiliario. Pero al margen de los vaivenes del ladrillo, el tributo ahí sigue, imperturbable, siendo por un lado el maná de los ayuntamientos y, por otro, convirtiéndose en el símbolo de los sablazos al ciudadano. Pero en los distintos municipios aragoneses, hay un caso que sobresale: Zaragoza, con una combinación de tipos al máximo, catastrazo y limitadísimas bonificaciones, ha conseguido que este tributo pueda convertirse en un drama a quien le toca pagarlo.

La plusvalía, también conocida como el impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana, es un tributo municipal que se liquida en casos de venta de inmuebles, usufructos, herencias o donaciones. Se calcula con el valor catastral del suelo, al que se le aplica un coeficiente en función del número de años de tenencia y un tipo. En Zaragoza capital ese tipo está en el máximo posible (30%). También los coeficientes que se aplican por la antigüedad del inmueble han llegado al tope legal. Pero a este escenario se suma la revisión catastral de 2013, que como mínimo ha duplicado los valores del suelo y que en algunos casos los ha llegado a sextuplicar.

Y la guinda de esta tormenta perfecta está en las escasas bonificaciones fijadas por el Ayuntamiento para las sucesiones, que provocan en ocasiones auténticos dramas familiares cuando llega este tributo, dado que la herencia de una vivienda o un local no suele ir acompañada de liquidez. Solo hay que poner un ejemplo. Una casa convencional, con un valor catastral de unos 53.000 euros se enfrentaría a un recibo de unos 9.500 euros, según fuentes del sector inmobiliario. Sin el efecto de la revisión catastral, el recibo se habría quedado en unos 4.200.

El propio Justicia de Aragón apunta en su último informe que el recibo de la plusvalía, junto al del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), ha sido «una queja permanente y real» por el incremento en los valores catastrales. Y los tribunales de justicia se están em-

PLUSVALÍA

Maná municipal, sablazo al ciudadano

¿QUÉ ES?

¿En qué casos se liquida? Están sujetas a este impuesto toda clase de transmisiones: compraventas, donaciones, herencias, usufructos... No se aplica en desahucios.

¿Cómo se liquida? Al valor catastral del suelo se aplica un porcentaje, tras multiplicar el número de años por un coeficiente. Después, la cuota se calcula con un tipo impositivo.

ZARAGOZA

Tipo impositivo: 30% (el máximo legal).

Tramos por antigüedad: de 1 a 5 años (3,7), hasta 10 años (3,5), hasta 15 años (3,2) y hasta 20 años (3).

Bonificaciones en herencias: para valores catastrales inferiores a 40.000 euros, el 75%. Si están entre 40.000 y 70.000 euros, el descuento es del 45%. Para valores superiores, no existe bonificación.

HUESCA

Tipos impositivos: de 1 a 5 años, 30%; de 6 a 10, 27%; de 11 a 15, 26%; de 16 a 20, 25%.

Tramos: de 1 a 5 años (3,27), hasta 10 años (3,06), hasta 15 años (2,96) y hasta 20 (2,91).

Bonificaciones: 95% en transmisiones mortis causa referente a vivienda habitual y de terrenos para el desarrollo de negocio empresarial.

TERUEL

Tipo impositivo: 30%.

Tramos por antigüedad: de 1 a 5 años (3,7), hasta 10 años (3,5), hasta 15 años (3,2) y hasta 20 años (3).

Bonificaciones: 40% en la cuota del impuesto en transmisiones por causa de muerte a favor de descendientes en primer grado. El porcentaje asciende al 60% si la transmisión por transmisión mortis causa para vivienda habitual.

RECAUDACIÓN EN CADA CAPITAL

58.490.000

Record histórico. En dos años, la recaudación por la plusvalía ha subido un 140%. En 2013, los ingresos rondaron los 48 millones.

992.802

Ingresos estables. En Huesca la recaudación en los últimos dos años no ha variado. El dato es del año 2013.

494.000

Subida de ingresos. Teruel registró un incremento importante en 2014. En 2013, se recaudaron por plusvalía 335.914,91.

OTROS MUNICIPIOS

Calatayud: la recaudación ha bajado de los 454.973,18 euros de 2012 a los 189.195,69 euros del año pasado.

Barbastro: tras subir en 2013 hasta los

228.296,57 euros, en 2014 se ha quedado en 107.849,64.

Alcañiz: los ingresos caen de 103.141,74 euros a 74.005,47.

pezando a llenar de pleitos vinculados ante este impuesto municipal.

Solo hay que comparar. En Zaragoza, en los casos de herencias, hay una bonificación del 75% en los inmuebles con un valor catastral inferior a los 40.000 euros. Si la propiedad está entre los 40.000 y los 70.000 euros, el descuento es del 45%. La escasa incidencia de estas rebajas se confirma con los datos: solo un 30% de los contribuyentes zaragozanos que pagan la plusvalía por una herencia se benefician. El resto, tiene que abonar íntegramente el impuesto y, si deciden fraccionar el pago, tienen que asumir los intereses.

En Huesca y Teruel la situación es muy diferente. La capital mudéjar tiene los mismos tipos impositivos que en la capital, pero las bonificaciones son muy distintas cuando se trata de una herencia: es de un 40% en los casos de transmisiones por causa de muerte a favor de descendientes en primer grado y alcanza el 60% si se trata de la vivienda habitual. En Huesca, tanto los tramos por antigüedad como los tipos de gravamen son inferiores, pero existe una bonificación del 95% en transmisiones 'mortis causa' referente a vivienda habitual o de terrenos para el desarrollo de negocio empresarial a título individual.

En Calatayud, tanto los tipos impositivos (del 22,5% al 27%) como los tramos por años también son inferiores al del resto. Pero incorporan un abanico de bonificaciones para las herencias que oscilan entre el 30% y el 60%. Solo Barbastro o Alcañiz tienen una situación equiparable a la de Zaragoza (tipos máximos y escasas bonificaciones), pero con valores catastrales mucho más reducidos.

Suben los ingresos

¿Cuánto supone este impuesto para las arcas públicas? La mayoría de los municipios han mantenido estable su recaudación de plusvalía, que suele representar entre el 1% y el 2% del total de ingresos. La única excepción es Zaragoza: el impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana supone el 8,5% y ya es el segundo tributo en volumen después del IBI. En total, en la capital aragonesa se recaudaron 58,49 millones de euros por este tributo en 2014, un 140% más que en 2012, año previo al catastrazo.

En Huesca se recaudaron 992.802,67 euros en 2013 (todavía no hay datos de 2014), una cifra en la línea de 2012 (968.124,41). Para 2015 se han previsto unos ingresos de 885.000 euros. En Teruel, sí ha subido notablemente la recaudación: de los 335.914,91 euros que se ingresaron en 2013, se ha pasado a 494.000 en 2014 (a la espera de la liquidación definitiva). Fuentes del Ayuntamiento de Teruel indicaron que el aumento podría estar relacionado con la venta de las viviendas del Polígono Sur, una zona de nueva construcción, dado que los tipos impositivos han permanecido invariables los últimos cuatro años. En Calatayud se recaudaron en 2014 189.195,69 euros, frente a los 194.539,93 de 2013.

MANUEL LÓPEZ

(Con información de L. Rajadel, I. G^a Macías y S. Lacárcel)

Recurso judicial después de un recibo de 7.300 euros por una venta de un local de 53.000

El abogado del contribuyente dice que la forma de calcular el impuesto es «abusiva» e «injusta»

ZARAGOZA. Es un caso más de los muchos que se están produciendo en Zaragoza capital tras la revisión catastral de 2013. Un discapacitado ha tenido que desembolsar al Ayuntamiento 7.300 euros por la plusvalía tras vender

por 53.000 euros un local en San José. Es el 15% del total. Y ha acudido a los tribunales, como muchos otros contribuyentes.

Su abogado, José Antonio Burgos, dice que es injusto. Su representado, incapacitado judicialmente, recibió ese local en herencia hace 16 años. Tras la revisión de 2013, el valor catastral del suelo, con el que se calcula la plusvalía, se le disparó un 600%, hasta los 49.630 euros. El valor catastral total (suelo y construcción) era

de 77.695, por encima de su precio de mercado (la teoría dice que debería estar en el 50%).

«La herencia se aceptó en 33.000 euros y se ha vendido en 53.000. Pero 33.000 euros del 96 eran más que los 53.000 de ahora», dice. Cree que el sistema de cálculo se basa en unos valores catastrales del suelo absolutamente «desajustados» y «abusivos», que en algunos casos son superiores de los precios de mercado. «Si no hay aumento de va-

lor, no procede la plusvalía», comenta. Pero los ayuntamientos calculan el tributo según el valor establecido por el Catastro en el momento de la transmisión, aunque no haya beneficio. «La plusvalía se ha desnaturalizado, es un segundo impuesto de transmisiones y sucesiones», afirma Burgos. «La gente se debería rebelar ante este abuso, que con las herencias es sangrante», concluye el abogado.

M. L. R.