



**COLEGIO Y ASOCIACIÓN DE AGENTES DE LA
PROPIEDAD Y AGENTES INMOBILIARIOS DE
ARAGÓN**

C/ San Andrés nº 6, local. 50.001 Zaragoza. 976 391 692
info@coapiaragon.es www.coapiaragon.es

CHARLA:

LA NUEVA REGULACIÓN DEL IIVTNU (PLUSVALÍA)

PONENTE:

D. José Luis Espelosín Audera

Letrado Asesor del Ayuntamiento de Zaragoza

ZARAGOZA, 15 de diciembre 2021

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA MUNICIPAL)

- Impuesto local potestativo
- Impuesto Directo, Real e Instantáneo
- Regulación (Territorios no Forales)
- ✓ Artículos 104 a 110 TRLRHL.

RD Legislativo 2/2004 de Marzo de 5 de marzo (modificado por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre)

- ✓ Ayuntamiento de Zaragoza

-Ordenanza Fiscal nº9
(Pleno 20.12.2019)



■ NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE

«Grava el incremento de valor que experimenten dichos 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».

■ ELEMENTOS CONSTITUYENTES

1. Negocio jurídico de transmisión de la propiedad o de constitución o transmisión de un derecho real.
2. Un terreno de naturaleza urbana.
3. Incremento de valor.

■ FUNDAMENTO

Artículo 47 Constitución Española (cuestionamiento de dicho fundamento en la Sentencia del TC de 26 de octubre de 2021)

CUESTIONES DE INCONSTITUCIONALIDAD

- **STC 26/2017 de 16 de febrero**

Declara inconstitucionales y nulos los artículos 4.1, 4.2 a) y 7.4 de la Norma Foral 16/1989 de 5 de julio del IIVTNU pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

Mandato al legislador (FJ 7º) : La forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que sólo corresponde al legislador en su libertad de configuración normativa a partir de la publicación de la sentencia, llevando a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes.

- **STC 59/2017 de 11 de mayo**

Reproduce los argumentos de la STC 26/2017 y declara la inconstitucionalidad y nulidad en los mismos términos de los artículos 107.1 a),107,2 a) y 110.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y realiza la misma llamada al legislador.

- **STC 126/2019 de 31 de octubre de 2019**

Declara la inconstitucionalidad del 107.4 en aquellos supuestos en los que la cuota es superior a la ganancia obtenida y, de nuevo, recuerda al legislador que han transcurrido más de dos años y que sólo a él le corresponde adecuar la regulación del impuesto a las exigencias constitucionales.

Pronunciamientos del Tribunal Supremo

- **STS de 9 y 17 de julio de 2018 (RC 622/2017 y RC 5664/2017)**

Las escrituras constituyen un principio de prueba del incremento producido, si bien, no siempre serán un referente válido (supuestos de operaciones entre empresarios u otros familiares).

- **STS de 18 de julio de 2018 (RC 4777/2017)**

Atribuye a las escrituras públicas la misma presunción de certeza que las autoliquidaciones del ITP.

- **STS de 5 de marzo de 2019 (RC 2672/2017)**

Declara que no es exigible ninguna prueba adicional a la presentación de las escrituras públicas.

- **STS de 3 de marzo de 2020 (RC 6388/2017)**

En relación a la carga de la prueba, se traslada a la Administración la carga de probar que los datos que figuran en las mismas no son correctos.

- **STS de 12 de marzo de 2019 y 16 de septiembre de 2019 (RC 3107/2017 y RC 3950/2018)**

No se computan los gastos de urbanización ni otros gastos e impuestos.

- **STS de 10 noviembre de 2020 (1308/2019)**

No cabe actualizar el valor de adquisición conforme al Índice de Precios al Consumo o conforme a algún otro mecanismo de corrección de la inflación.

- **STS 18 de mayo de 2020 (RC 1665/2019)**

No cabe la solicitud de devolución de ingresos indebidos sin instar la nulidad de la liquidación.

- **STS 4 de febrero de 2021 (RC 3816/2021)**

Segunda solicitud por incorporar argumentos, datos o circunstancias sobrevenidas relevantes para la devolución instada.

Sentencia del TC de 26 de octubre de 2021

- Declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1 segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en los términos previstos en el Fundamento Jurídico 6º.
- Afecta a las normas de determinación de la base imponible del IIVTNU (contrarias al principio de capacidad económica).
- Alcance y efectos de la sentencia (FJ 6º)
- Publicada en el BOE con fecha 25 de noviembre de 2021.

FJ 6º STC 26 de octubre de 2021. Alcance y efectos de la declaración de inconstitucionalidad y nulidad

- La declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 TRLHL supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.
- Llamada, de nuevo, al legislador para que lleve a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto para adecuarlo a las exigencias del art. 31.1 CE .

- **Efectos:**

No pueden ser susceptibles de ser revisadas las obligaciones tributarias devengadas que, a la fecha de dictarse la misma, hayan sido decididas por sentencia con fuerza de cosa juzgada o resolución administrativa firme. También la consideración de situaciones consolidadas :

- Las liquidaciones provisionales o definitivas que no hayan sido impugnadas a la fecha de dictarse esta sentencia.
- Las autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada ex art. 120.3 LGT a dicha fecha.

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

- Mantiene la naturaleza del impuesto gravando 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.
- Introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los supuestos en los que el interesado constate que no se ha producido incremento de valor.
- Ofrece dos alternativas para el cálculo de la base imponible:
 - Por el valor catastral en el momento del traspaso, multiplicándolo por los coeficientes que apruebe los Ayuntamientos (sin que excedan de los previstos en el artículo 107.4 del TRLHL, según el número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble y que serán actualizados anualmente por norma legal o por Leyes de presupuestos).
 - Incremento de valor del suelo es inferior al importe de la base imponible determinada conforme al método anterior, se tomará como base imponible dicho incremento.
- Sujeta a tributación las operaciones en las que transcurra menos de un año entre la adquisición y la transmisión del inmueble.
- No tiene carácter retroactivo.

CONFIGURACIÓN DEL TRIBUTO

No sujeción (Art 104)

- No está sujetos los terrenos que tengan la consideración de **rústicos** a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de **urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél.** También los de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos **de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.**
- Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de **transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.**
- No se devengará el impuesto con ocasión de las **aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. SAREB**

No sujeción. Artículo 104.5 (RDL 26/2021)

- No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.
- Forma de acreditar la inexistencia de incremento:
 - Declarando la transmisión.
 - Aportando los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.
- El valor de transmisión o de adquisición del terreno será el mayor de los siguientes valores:
 - el que conste en el título que documente la operación.
 - el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

- Transmisión de un inmueble (suelo y construcción), se tomará como valor del suelo el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total (proporción aplicable al valor de transmisión y, en su caso, al de adquisición).
- Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- En la posterior transmisión de dichos inmuebles, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

Exenciones Objetivas (Art 105)

- a) La constitución y transmisión de derechos de **servidumbre**.

- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como **Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural**, según lo establecido en la [Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español](#), cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención

- c) **Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma**, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Exenciones subjetivas (Art 105)

- a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la [Ley 30/1995, de 8 de noviembre](#), de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Sujetos pasivos (Art 106)

1.-a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a **título lucrativo**, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere [el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#), **que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.**

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a **título oneroso**, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#), **que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.**

2. En los supuestos a que se refiere el párrafo b) del apartado anterior, tendrá la consideración de **sujeto pasivo sustituto del contribuyente**, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#), **que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.**

Base imponible (Art 107)

La base imponible de este impuesto está constituida por **el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años**. Su determinación se llevará a cabo multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación.

El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del IBI.

- Cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la misma se podrá liquidar provisionalmente. A la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a procedimientos valoración colectiva que se instruyan referidos a la fecha de devengo. Cuando la fecha no coincida con la de efectividad de dichos valores, éstos se corregirán los coeficientes de actualización que correspondan establecidos en las leyes de PGE.
- Cuando el bien de naturaleza urbana o de características especiales que en el momento del devengo no tenga determinado valor catastral, se podrá practicar la liquidación cuando dicho valor catastral sea determinado, refiriéndolo al momento del devengo.
- Los Ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor con un máximo del 15 por ciento.

- **b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio,** los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 se aplicaran sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a estos efectos en el ITPAJD.
- **c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno,** o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.
- **d) En los supuestos de expropiaciones forzosas,** los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Reducciones (Art. 107.3)

- Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de este que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:
 - La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.
 - La reducción tendrá como porcentaje máximo el 60 por ciento. Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.

Artículo 107.4

- El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.
- En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.
- En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año.
- En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

Coeficientes máximos (Art 107.4)

Periodo de generación	Coeficiente
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

Tipo de gravamen. Cuota íntegra cuota líquida (Art 108)

1. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por 100.

Dentro del límite señalado en el párrafo anterior, los ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor indicados en el apartado 4 del artículo anterior.

2. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones a que se refieren los apartados siguientes.

Caben bonificaciones municipales de hasta el 95 % de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones a título lucrativo por causa de ascendientes y adoptantes. Y en transmisiones declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo.

Ayuntamiento de Zaragoza

- 95% vivienda habitual y terrenos afectos actividad Empresarial individual
- 50% segundo inmueble < 150.000€

Devengo (Artículo 109)

El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

Gestión del impuesto (Artículo 110)

Los sujetos pasivos están obligados a presentar la declaración en los siguientes plazos:

Actos inter-vivos, plazo de 30 días hábiles desde el devengo del impuesto (art.109)

Actos mortis causa plazo de 6 meses prorrogables desde el devengo del impuesto.

- Artículo 110.4. Los ayuntamientos quedan facultados para establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante de aquella dentro de los plazos previstos. Respecto de dichas autoliquidaciones, sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados por el interesado o el sujeto pasivo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 104.5 y 107.5, respectivamente, el ayuntamiento correspondiente solo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas .
- Cuando los ayuntamientos no establezcan el sistema de autoliquidación, las liquidaciones del impuesto se notificaran íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.
- Están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: adquirientes, donantes y notarios.
- Artículo 110.8 Suscripción de convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración
- Disposición transitoria única: adaptación de ordenanzas fiscales en el plazo de seis meses.