
La retroactividad de la plusvalía municipal

El Ministerio de Hacienda y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) han pactado la reforma del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, más conocido como plusvalía municipal para que en los casos en los que la venta del inmueble de pérdidas no se tribute por este impuesto.

Sin una regulación firme al respecto, se baraja que la aplicación del criterio pactado tendrá **efecto retroactivo desde el 15 de junio de 2017**, fecha coincidente con la publicación en el BOE de la **sentencia** del Tribunal Constitucional (en adelante, TC) en la que se declaró la **inconstitucionalidad** de este impuesto **y anuló parcialmente el pago del mismo en las ventas de viviendas con pérdidas**. Consideró el TC que no se podía imponer un impuesto cuando no se ha producido una ganancia económica, únicamente amparado en el hecho de “la mera titularidad del terreno por un periodo de tiempo”.

De este modo, aunque a la espera de la firmeza de esta decisión, el 15 de junio de 2017, será el punto de partida para que aquellas ventas de inmuebles por un precio inferior al que fueron adquiridos, y aun así hayan tributado por la plusvalía municipal, deberán recibir la devolución de lo pagado en este concepto, ya que todo apunta a que no debieron haberlo pagado.

El Gobierno ha pactado con la FEMP ya que la plusvalía municipal es un impuesto gestionado y recaudado por los ayuntamientos, para adaptarlo al criterio del TC.

Será el sujeto pasivo (el contribuyente), el que tendrá que **demostrar con la escritura que vendió un inmueble y no ha obtenido ganancia patrimonial** alguna de la venta. Para ello, se tendrán en cuenta los valores reales de la transmisión, o lo que es lo mismo, “los efectivamente satisfechos” que consten en la documentación acreditativa de la transmisión (escrituras o cualquier otro título comprobado por la Administración Tributaria).

La reforma del impuesto prevista, además de lo anteriormente comentado para los casos en los que no haya una **ganancia patrimonial**, **se modifica el cálculo** del mismo para aquellos supuestos en los que **sí la haya**: se incluyen nuevos coeficientes variarán entre el 0,09 hasta el 0,60, según el número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble, **hasta un máximo de 20**. Estos coeficientes se actualizarán anualmente.

Cuando entre en vigor la nueva regulación de este impuesto, los ayuntamientos contarán con un plazo de **3 meses** para modificar y adecuar las respectivas ordenanzas municipales reguladoras del mismo.

En conclusión y en cumplimiento de lo anterior, a la entrada en vigor del nuevo criterio los que hayan pagado el impuesto desde esa fecha con ventas a pérdida podrán recuperar el dinero siempre que demuestren la ausencia de ganancia.