

# Modificación de la plusvalía municipal para su adaptación a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional

En el BOE del 9 de noviembre se ha publicado el [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, cuya **entrada en vigor es el 10 de noviembre de 2021.**

En la reciente [Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021](#), el Tribunal Constitucional ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del texto refundido la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), 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. Esta sentencia cuenta con el [voto particular](#) formulado por D. Cándido Conde-Pumpido Tourón, y el [voto particular](#) de D. Juan José González Rivas.

Previamente ya se habían publicado varias sentencias con diferentes pronunciamientos del Tribunal Constitucional en relación con este impuesto, tales como:

- [Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017](#), de fecha 11 de mayo de 2017, que declaró inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.
- [Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019](#), declaró también inconstitucional el artículo 107.4 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, respecto de los casos en los que la cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente.

Mediante este real decreto en el que se reforma parcialmente la normativa reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, se introduce un **nuevo supuesto de no sujeción** para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no se ha producido un incremento de valor.

Además se mejora técnicamente la **determinación de la base imponible** para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario, reconociéndose la posibilidad de que los ayuntamientos corrijan a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización, y sustituyéndose los anteriormente vigentes porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, mediante norma con rango legal, teniendo en cuenta la evolución de los precios de las compraventas realizadas.

Otra novedad de interés, es que van a ser gravadas las plusvalías generadas en menos de un año, es decir, aquellas que se producen cuando entre la fecha de adquisición y la de transmisión ha transcurrido menos de un año, que precisamente son las que pueden tener un carácter más especulativo.

Por último, y como consecuencia de la introducción del supuesto de no sujeción para los casos de inexistencia de incremento de valor y de la regla para evitar la tributación por una plusvalía superior a la obtenida, se establece que los ayuntamientos puedan efectuar las correspondientes comprobaciones.

## Nuevo supuesto de no sujeción

Se introduce un apartado 5 en el artículo 104 del TRLRHL, con un **nuevo supuesto de no 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.

Para ello, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión.
- Aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Se entienden interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106.

Las reglas para el cálculo del incremento del valor real obtenido en la transmisión, serán las siguientes:

- Como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.
- En el caso de que se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos 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 y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.
- Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los apartados 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 los 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, excepto en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 104 del TRLRHL (transmisiones a favor de los cónyuges o hijos) o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (reestructuración empresarial).

## Métodos de cálculo de la base imponible

Se introducen modificaciones en el [artículo 107](#) del TRLRHL, estableciendo **dos nuevos métodos de cálculo** para la determinación de la base imponible, permitiendo que el contribuyente pueda optar por el método más beneficioso:

### Método objetivo

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 periodo máximo de veinte años.

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 prorrataará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

La base imponible se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por los coeficientes aprobados por el ayuntamiento según el periodo de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los [límites](#) siguientes:

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

Periodo de generación	Coeficiente
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

Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado. Si, como consecuencia de esta actualización alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

Los ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor señalado en los párrafos anteriores que pondere su grado de actualización, con el máximo del 15 por ciento.

Los ayuntamientos que tengan establecido el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana deberán modificar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, sus respectivas ordenanzas fiscales para adecuarlas a lo dispuesto en el mismo. Hasta que entre en vigor la modificación de sus ordenanzas, resultará de aplicación lo dispuesto en este real decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos establecidos en la redacción del artículo 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales ([disposición transitoria única](#)).

### **Método alternativo**

Se permite al contribuyente que pueda optar por tributar por la plusvalía real del suelo (diferencia entre los valores de adquisición y transmisión del inmueble). Así el [artículo 107.5](#) del TRLRHL, establece que cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 (supuesto de no sujeción cuando hay inexistencia de incremento de valor), se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.