

Aprobado el Real Decreto-ley que modifica el cálculo de la plusvalía municipal

Con fecha 10 de noviembre, ha entrado en vigor 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** a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (**plusvalía municipal**), especialmente en relación con la sentencia de fecha 26 de octubre de 2021 que, a fecha de hoy, aún está pendiente de publicarse en el Boletín Oficial del Estado.

Regla de salvaguarda

Se introduce una regla de salvaguarda con la finalidad de **evitar que se tribute en aquellas transmisiones en las que se constate la inexistencia de incremento de valor** (diferencia entre los valores del terreno en las fechas de transmisión y de adquisición).

A tal efecto, el interesado en **acreditar la inexistencia del incremento de valor**, deberá declarar la transmisión y la adquisición y 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.
- **El comprobado**, en su caso, por la Administración tributaria.

En las **transmisiones de un inmueble** en los que haya suelo y construcción, se toma como valor del suelo, el que resulta de aplicar la proporción que representa en la fecha de devengo del impuesto, el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplica tanto al valor de transmisión, como, en su caso, al de adquisición.

Nuevo método de cálculo

Se establece un **nuevo método de cálculo** basado en la **plusvalía real generada** y es el propio contribuyente quien puede elegir la

opción más favorable entre las 2 fórmulas de cálculo de la base imponible:

1. Sistema objetivo

Consiste en una estimación objetiva, parecida a la que hasta ahora estaba en vigor, basada en **valores catastrales y coeficientes máximos**, los cuales varían en función de los años transcurridos entre la adquisición del inmueble y su transmisión. Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal.

Se toma como valor del terreno el que éste tenga en el momento del devengo, determinado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Se consideran como **excepciones**, las normas especiales relativas a:

- La constitución y transmisión de los derechos reales de goce limitativos del dominio.
- La constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un terreno o un edificio, o a realizar construcciones bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie.
- Las expropiaciones forzosas.

Los Ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un **coeficiente reductor** sobre el valor señalado del terreno, el cual pondere su grado de actualización con un porcentaje máximo del 15%, en los casos siguientes:

Aprobado el Real Decreto-ley que modifica el cálculo de la plusvalía municipal

- Cuando el valor del terreno sea consecuencia de una **ponencia de valores la cual no refleje modificaciones de planeamiento** adoptadas con posterioridad a la aprobación de la ponencia.
- Cuando en el momento de devengo del impuesto, **el terreno no tenga determinado el valor catastral**, aun tratándose de terrenos urbanos o integrados en un bien inmueble de características especiales.

Asimismo, los Ayuntamientos podrán establecer una **reducción cuando se modifiquen los valores catastrales** como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva

de carácter general, aunque con una serie de limitaciones.

2. Sistema de plusvalía real

Toma como referencia la diferencia entre el valor real de adquisición y el de transmisión.

Plusvalías generadas en un período de tiempo inferior al año

La tributación de las **plusvalías generadas en un período de tiempo inferior al año**, se determina prorrateando el coeficiente aplicable a la parte del año en que se genera por meses completos. En el cómputo del número de años transcurridos se toman años completos.

Los **Ayuntamientos** que tengan establecido el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, en el **plazo de 6 meses** desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, deberán **modificar sus ordenanzas fiscales** para adecuarlas a lo dispuesto en el mismo. Hasta que no entren en vigor las respectivas ordenanzas fiscales, 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 el mismo.

Desde nuestro despacho profesional quedamos a su entera disposición para aclararles cualquier duda que se les pueda plantear al respecto, ampliarles la información sobre los requisitos y las responsabilidades derivadas y orientarles en relación a los pasos y consideraciones a tener en cuenta.