

EL IMPUESTO MUNICIPAL DE PLUSVALÍA Y SU DEVOLUCIÓN

- **¿En qué consiste el Impuesto de Plusvalía municipal?**

Se trata de un impuesto local que se llama en realidad impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que, como dice su nombre, se gira sobre el incremento de valor de un terreno urbano desde que se adquiere hasta que se transmite. Se paga cuando hay una transmisión y por ejemplo en una compraventa le corresponde abonarlo al vendedor, en una donación al que la recibe y en una herencia a los herederos que, además de liquidar el impuesto de sucesiones a la autonomía, deben liquidar el impuesto de plusvalía al Ayuntamiento.

Lo cierto es que la regulación legal de este impuesto no tiene nada que ver con el incremento real del precio del terreno porque la Ley presume que siempre hay un crecimiento del valor del terreno desde que se adquiere hasta que se transmite, cosa que con la crisis ya no siempre sucede así en la realidad. Es decir: según la lógica de la Ley el valor de terreno es imposible que se estanque o descienda, sino que la Ley considera con sus porcentajes que el valor siempre crece.

Lo que tenía que ser un impuesto que grava un enriquecimiento, se ha convertido en un impuesto indirecto, como el IVA, que se paga en cualquier circunstancia en la que se transmite un terreno urbano, de forma automática haya o no enriquecimiento, con lo que la Ley predica una cosa y luego hace la contraria.

- **¿Como discutir el pago del impuesto de plusvalía?**

Con la crisis inmobiliaria todo ha cambiado, ahora sabemos que el precio de un terreno urbano desde su adquisición no sólo puede quedar estancado, sino que puede decrecer, y mucho. Pero los Ayuntamientos y Diputaciones han seguido cobrando sus impuestos de plusvalía como máquinas automatizadas después de la crisis, con arreglo al sistema legal de porcentajes sobre los años en que se tenía el bien en propiedad.

Aunque hubo algunas sentencias aisladas haciendo mención a que si se acreditaba que el valor del inmueble no se había incrementado hasta su transmisión entonces no tenía lugar el hecho imponible del impuesto, lo más importante ha sido que el Tribunal Constitucional en

una Sentencia de Pleno se ha pronunciado en 2017 sobre la cuestión, y lo ha hecho dando la razón al contribuyente: se han declarado nulos algunos artículos de la Ley que regula la plusvalía y por tanto se puede aplicar ya la discusión en todo el territorio nacional, si se prueba por cualquier medio (prueba pericial o de otras formas) que no hubo incremento en el valor de ese terreno, porque los porcentajes automáticos de aplicación del impuesto ya no sirven.

- **¿Cuál es el camino para solicitar la devolución de lo pagado indebidamente por la plusvalía?**

La cuestión es que dentro del plazo de prescripción para solicitar la devolución del impuesto (4 años) el ciudadano o empresa que lo ha pagado puede solicitar su devolución como ingreso indebido o solicitando su rectificación.

Las situaciones son muy distintas en función de cómo se haya terminado el expediente del impuesto (apremios, recursos, etc), pero lo que debe hacer el ciudadano es trasladar el expediente a un Abogado que conozca el tema para que valore como terminó su expediente, porque en principio todos los que han presentado autoliquidación, es decir: los que pagaron voluntariamente y no han transcurrido cuatro años desde que terminó el plazo voluntario de liquidación del impuesto, estarían en condiciones de solicitar la rectificación. Pero cada caso exige un estudio particular, por ello lo mejor es que nos consulten sobre su expediente fiscal para saber si está en condiciones de poder hacer algo o no y si le vale la pena hacerlo.

El contribuyente, tanto si solicita la devolución como si se dispone ahora a pagar la plusvalía tras esta jurisprudencia del TC, puede por cualquier medio de prueba acreditar que NO HA HABIDO INCREMENTO EN EL VALOR DE ESE TERRENO DESDE QUE LO ADQUIERE HASTA QUE SE TRANSMITE. La clave es probar que el valor ha permanecido estancado o que ha decrecido, es decir que no hubo incremento del valor del terreno. Y ojo, es el valor del terreno sobre el que se asienta el inmueble, no el inmueble total, cuando sabemos que las escrituras no diferencian en el precio de la operación el valor del terreno y de lo construido, como sí hace el Catastro. Lo más probable es tener que recurrir a una prueba pericial para determinar que el terreno no ha ganado valor, o incluso que lo haya podido perder en el momento de ser transmitido.

Ante una escritura de venta por precio inferior a la de compra: se suele pensar que ya está la prueba aquí, pero no, porque la escritura no

diferencia precio del suelo y de lo construido, y aquí tenemos que probar que es el suelo lo que no ha incrementado el valor, por eso pensamos que de iniciar el proceso de forma segura hay que dotarse de una prueba pericial, no bastará aportar las dos escrituras, salvo que sea un TERRENO SIN NADA CONSTRUIDO, el supuesto más simple donde de las propias escrituras ya se derivaría que no hay incremento, pero lo cierto es que los jueces en su mayoría suelen exigir el informe pericial.

El Estado tiene que modificar la normativa de aplicación de la plusvalía al haber anulado el TS determinados preceptos, pero de momento no lo ha hecho, lo cual genera litigiosidad e inseguridad jurídica, porque este impuesto es una ficción que considera que por tener un inmueble un determinado número de años se genera un enriquecimiento, cuando en la práctica puede ser al revés y este impuesto fue creado con un fin diferente que era gravar la capacidad económica o el enriquecimiento.

Luis Antonio Cores Castro
www.acylabogados.com