Dos nuevas formas de calcular la plusvalía

12/11/2021



La plusvalía municipal, también conocida como impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), fue tumbada por el Tribunal Constitucional a finales del pasado mes de octubre.

Se trata del tercer golpe más importante al impuesto desde que, en 2017, el mismo tribunal ratificara en sentencia firme que no se podía exigir su pago a no ser que existiera un beneficio real en la transmisión y, solo un par de años más tarde, determinó que, además, dicho beneficio debía ser superior al importe reclamado.

Sin duda, la plusvalía se ha convertido en uno de los tributos inmobiliarios más polémicos debido, especialmente, a que su cálculo se basa en la premisa de que el valor de los terrenos está en constante ascenso a pesar de haberse demostrado que dicha premisa no siempre se cumple.

Cabe destacar que la plusvalía es un impuesto directo municipal gracias al cual los ayuntamientos ingresan una media de 2.500 millones de euros anuales, por lo que, de aplicarse esta sentencia, su recaudación hubiera disminuido significativamente.

Por esa razón, tras conocerse el fallo del tribunal, el gobierno se comprometió a dar una respuesta rápida.

Esa respuesta ha llegado tan solo unos días después con una reforma del impuesto que, según la ministra de Política Territorial y portavoz del Gobierno, Isabel Rodríguez, "conseguirá que los ayuntamientos no tengan que recortar sus servicios por falta de financiación… y que los ciudadanos no tengan que pagar ni un solo euro cuando no ganen dinero con la compraventa de su casa."

La sentencia del Tribunal Constitucional

La plusvalía municipal tiene como objeto gravar el beneficio obtenido por la venta, donación o herencia de un inmueble, teniendo en cuenta el incremento del valor del suelo.

Hasta ahora, su cálculo se apoyaba en una serie de coeficientes fijados por la propia administración y aplicados al valor catastral, sin tener en cuenta ni la cuantía, ni si dicho incremento del valor del suelo se había producido en realidad, lo cual iría directamente en contra del principio constitucional de capacidad económica recogido en el artículo 31 de la Constitución española de 1978.

Art 31: "Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio."

Se puede llegar a entender la implantación de un sistema de cálculo como el aplicado hasta ahora, en un momento en el que, año tras año, el valor del suelo aumentaba. Así era a principios del siglo XX, época en la que nació y se implantó este impuesto.

No obstante, y según el Tribunal Constitucional, tal método de cálculo no sería justo para el contribuyente al no proporcionar como resultado un valor real, sino más bien un valor potencial, incluso ficticio.

Así se especificaba en el borrador de la sentencia sobre la plusvalía que dio origen a su eliminación:

"... la realidad económica ha destruido la antes referida presunción de revalorización anual de los terrenos urbanos que operó en la mente del legislador para crear la norma objetiva de valoración ahora cuestionada..."

Y añade "... desaparece con ella la razonable aproximación o conexión que debe existir entre el incremento de valor efectivo y el objetivo o estimativo para que razones de técnica tributaria justifiquen el sacrificio del principio de capacidad económica como medida o parámetro del reparto de la carga tributaria en este impuesto. Con lo que la base imponible objetiva o estimativa deja de cuantificar incrementos de valor presuntos, medios o potenciales."

Declarado inconstitucional sí, pero sin carácter retroactivo

Quizá la parte más polémica de la resolución del Tribunal Constitucional, o, como mínimo, la que generó más dudas, fue la limitación en cuanto a quién podía o no podía reclamar, puede que con el objetivo de evitar un alud de solicitudes en las haciendas locales.

De manera contundente, el tribunal especificó que no se revisarían los casos ya juzgados y resueltos por vía administrativa o judicial. Es decir, que solo podrían reclamar quienes recurrieron o solicitaron una rectificación y aún estaban a la espera de resolución, o quienes vieron desestimada su petición y aún estaban en plazo de presentar un nuevo recurso, lo cual dejaría fuera a muchas personas.

"... no pueden considerarse situaciones susceptibles de ser revisadas con fundamento en la presente sentencia aquellas obligaciones tributarias devengadas por este impuesto que, a la fecha de dictarse la misma, hayan sido decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o mediante resolución administrativa firme."

La nueva reforma. ¿Cómo se calculará a partir de ahora la plusvalía municipal?

Es importante dejar claro que no es el impuesto en sí lo que se declaró inconstitucional, sino la fórmula aplicada por la administración para calcular la base imponible.

Y, al menos en nuestra opinión, se trata de una resolución totalmente lógica ya que, un impuesto tan importante como este, debería calcularse con el máximo rigor posible y no de forma subjetiva ni aleatoria.

La reforma del impuesto aprobada por el Gobierno con carácter de urgencia pretende acabar con ese problema dando al contribuyente la posibilidad de escoger entre dos opciones.

La primera opción consistiría en un cálculo objetivo, resultado de multiplicar el valor catastral por unos nuevos coeficientes que serán revisados anualmente y que, según palabras de la portavoz del Gobierno, se ajustarían a la realidad del mercado inmobiliario y a las premisas establecidas por la sentencia del Tribunal Constitucional.

La segunda opción, por el contrario, calcularía la base imponible en función de la plusvalía real obtenida como diferencia entre el precio de venta y el de adquisición del inmueble.

Tanto en una opción como en la otra, el tipo máximo aplicable a la base imponible resultante, sería del 30%.

De cualquier manera, estaremos atentos a las próximas semanas ya que es probable que aún se anuncien más cambios, algo comprensible cuando una reforma tan importante se lleva a cabo en poco más de un fin de semana.