

La fiscalidad sobre la propiedad inmobiliaria

# El Constitucional tumba por confiscatoria la plusvalía municipal cuando supera el beneficio

- El tribunal da un nuevo varapalo al gravamen: “Se tributa por rentas inexistentes”
- Los ayuntamientos asturianos recaudan más de 40 millones al año con el impuesto

Oviedo, Pablo CASTAÑO

El Tribunal Constitucional ha vuelto a dar un nuevo varapalo al conocido como impuesto de la plusvalía municipal, el que pagan los propietarios de inmuebles cuando los venden o los heredan. El pleno del tribunal ha declarado que el tributo es inconstitucional cuando la cuota resultante a pagar es mayor al incremento patrimonial realmente obtenido por el ciudadano, una situación que se da con frecuencia, sobre todo después del estallido de la burbuja inmobiliaria. En mayo de 2017, el Constitucional ya había determinado que era contrario a la Carta Magna que los ayuntamientos cobraran el gravamen en los casos en los que no se hubiera producido incremento real del valor de los bienes (venta con pérdidas). Ahora da una vuelta de tuerca más con respecto a un tributo que proporciona a los ayuntamientos asturianos más de 40 millones de euros al año.

La nueva sentencia –cuyo ponencia ha correspondido al magistrado Pedro González-Trevijano y que parte de una cuestión de inconstitucionalidad planteada por el juzgado Contencioso-administrativo número 32 de Madrid– argumenta que “cuando existe un incremento de la transmisión y la cuota que sale a pagar es mayor al incremento realmente obtenido por el ciudadano, se estaría tributando por una renta inexistente, virtual o ficticia, produciendo un exceso de tributación contrario a los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad”.

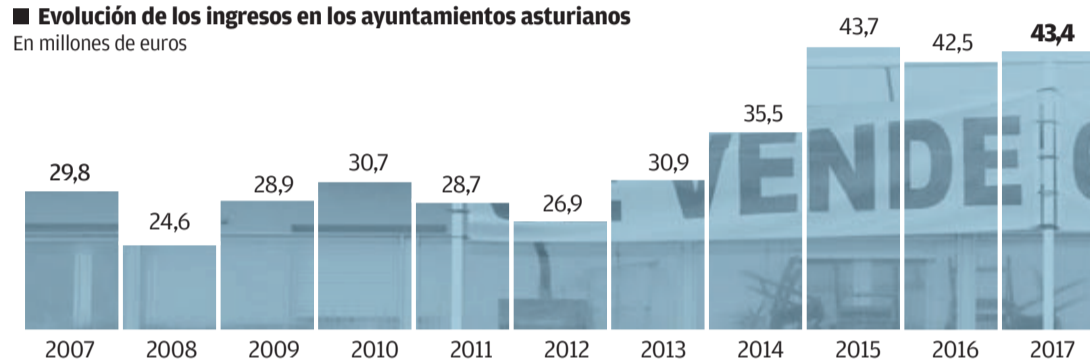
El tribunal considera que el artículo 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado el 5 de marzo de 2004, es inconstitucional en el apartado referido al pago de la plusvalía municipal cuando la cuota del impuesto es superior a la plusvalía obtenida en la venta del inmueble. No obstante, el argumentario aún no se ha hecho público. El Constitucional sólo ha lanzado un adelanto de la parte dispositiva de la sentencia, pero sobre su alcance ya advierte de que “las situaciones susceptibles de ser revisadas son exclusivamente aquellas que no hayan adquirido firmeza a la fecha de su publicación”.

El técnicamente llamado impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana recauda por encima de 40 millones de euros al año en Asturias, las más de las veces de los propietarios que venden sus viviendas

## La recaudación del impuesto de plusvalía

### ■ Evolución de los ingresos en los ayuntamientos asturianos

En millones de euros



### ■ El largo conflicto de la plusvalía



#### Inconstitucional

El 11 de mayo de 2017 se declara inconstitucional el cobro de la plusvalía cuando se vende un inmueble con pérdidas. **Ahora el tribunal declara también inconstitucional el cobro del tributo cuando su importe supera a la ganancia.**



#### Reforma

La primera sentencia del Constitucional emplazaba al poder legislativo a reformar la Ley de Haciendas locales. La tramitación de la reforma no comenzó hasta marzo de 2018, a través de una proposición de ley del PP en el Congreso, y aún no ha terminado.



#### Recaudación

Muchos ayuntamientos siguen recaudando el impuesto con arreglo a los preceptos declarados inconstitucionales y rechazando las reclamaciones de los contribuyentes que alegan la inexistencia de aumentos de valor.

(por la supuesta revalorización de la parte de la propiedad correspondiente al solar desde el momento de la adquisición) o las reciben en herencia (por la supuesta plusvalía registrada entre el momento de la adquisición por el fallecido y el de la transmisión al heredero). El cómputo de esa plusvalía o base imponible no se hace considerando el precio escriturado o de mercado, sino con una fórmula que, partiendo del valor catastral del suelo y calculando sobre él unos porcentajes que varían según los años de propiedad, da siempre como resultado que existe aumento de valor y a menudo en una cuantía que resulta muy superior a la ganancia patrimonial efectiva que se ha producido. Sobre esa base, los ayuntamientos aplican a continuación el tipo de gravamen (de hasta el 30%) para fijar el importe del recibo (cuota tributaria).

El Tribunal Constitucional ya declaró, en mayo de 2017, contrario a la Carta Magna este impuesto cuando no existe ganancia patrimonial, pero no se planteó si la determinación de la base imponible del impuesto es constitucional cuando aún existiendo ganancia, ésta es notablemente inferior al importe de la cuota tributaria. Eso es lo que ahora ha declarado inconstitucional.

### Un caso concreto

El pasado mes de julio el Supremo también elevó a este tribunal una cuestión de constitucionalidad sobre un caso que se ajusta esos parámetros. Era el de dos contribuyentes que adquirieron una vivienda en Zaragoza en el año 2002 por un precio de 149.051 euros y la vendieron en 2015 por 153.000 euros, después de haber realizado reformas y mejoras en el inmueble por importe de 34.800 euros. Como consecuencia de la operación de compraventa, el Ayuntamiento de Zaragoza exigió una cuota de la plusvalía municipal de 6.900 euros, por encima de los 3.950 euros de ganancia real que obtuvieron estos contribuyentes, ello sin contar con el gasto de más de 34.000 euros de la reforma. El Ayuntamiento de Zaragoza rechazó la reclamación de dichos contribuyentes, alegando que se había producido un incremento patrimonial de casi 4.000 euros y que la liquidación del impuesto se había hecho con arreglo a los criterios de los artículos 1007 y 110 de la ley que regula el tributo, que no tienen en cuenta la ganancia real.

## Una merma de ingresos para los municipios y una vía para reclamar

La Federación Asturiana de Concejos destaca que ya se trabaja con el Gobierno central en la adaptación del tributo

La Caridad / Oviedo, T. C. / P. C.

El fallo del Constitucional tiene efectos para los contribuyentes y para las administraciones que recaudan el impuesto, los ayuntamientos, que podrían sufrir una merma de ingresos.

La presidenta de la Federación Asturiana de Concejos (FACC), la alcaldesa de El Franco Cecilia Pérez, considera que el fallo es un paso más dentro de un asunto “jurídicamente muy complicado”. “Hay que analizar la sentencia y el alcance que pueda tener su aplicación”, señaló Pérez, que hizo hincapié en la necesidad de regular conforme a derecho las plusvalías, tema en que trabajan “desde hace tiempo” la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y el Gobierno central.

Del lado del contribuyente, aunque el Constitucional señala que sólo podrán revisarse las situaciones que no sean firmes, los

“

### Las reacciones



“Hay que analizar la sentencia del Constitucional y el alcance que puede tener su aplicación”

**Cecilia Pérez**  
Presidenta de la FACC



“El Supremo ya ha admitido varios recursos solicitando la revisión de las liquidaciones”

**Rubén Cueto**  
Delegado de AEDAF en Asturias

asesores fiscales ven terreno para explorar. “El Supremo ha admitido a trámite varios recursos que solicitan la revisión y revocación tanto de liquidaciones co-

mo de autoliquidaciones del tributo firmes”, señaló el abogado Rubén Cueto, delegado en Asturias de la Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF).