

MEMORÁNDUM DEL 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 DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)

En el BOE de 9 de noviembre de 2021 y en vigor a partir del día siguiente de su publicación, se ha publicado el Real Decreto 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 (en adelante IIVTNU), también conocido como plusvalía municipal, con el objetivo de dar respuesta al mandato del Alto Tribunal de llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto, como consecuencia de la reciente sentencia 182/2021, de 26 de octubre, así como de dar unidad a la normativa del impuesto y cumplir con el principio de capacidad económica.

A continuación se detallan las modificaciones introducidas en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante LRHL):

✓ ARTÍCULO 104, APARTADO 5: SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN

Se añade un apartado 5 en el artículo 104 LRHL, el cual regula **un nuevo supuesto de no sujeción al impuesto**, tratándose de 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”*, por lo que, para ello, el interesado en acreditar dicha inexistencia de incremento de valor *“deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106.”*

Para comprobar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno, se tomará el mayor de los siguientes valores: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo 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.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, 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 período anterior a su adquisición, no resultando de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud del apartado 3 de este artículo 104 (aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal) o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades (operaciones de reestructuración empresarial).

✓ **ARTÍCULO 107: BASE IMPONIBLE**

Se modifica el artículo 107 LRHL, relativo a la determinación de la base imponible, con las siguientes modificaciones:

- La base imponible será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder de los siguientes (en función del número de años desde la adquisición):

Período 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
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

- Los coeficientes serán actualizados anualmente por norma de rango legal (podrá llevarse a cabo, por ejemplo, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado).
- A los solos efectos de este impuesto, los Ayuntamientos podrán corregir hasta un 15% a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización.
- Este sistema objetivo de cálculo se convierte en optativo, puesto que el contribuyente podrá optar por tributar en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión de un inmueble y que se determina por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición, siempre que acredite ser inferior.
- Con el fin de evitar un carácter especulativo en el mercado inmobiliario, se crea un nuevo hecho imponible, y **serán gravadas las plusvalías generadas en menos de un año**, prorrateando el coeficiente anual, teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

✓ DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Establece la Disposición Transitoria Única que los Ayuntamientos tendrán un plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley para adecuar sus respectivas ordenanzas fiscales al nuevo marco legal.

Mientras tanto, resultará de aplicación lo dispuesto en este Real Decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos señalados en el artículo 107 LRHL.

Si consideran necesario cualquier aclaración adicional, por favor no duden en contactar con nosotros.

Reciban un cordial saludo,

Noemí Blanquer / Alejandro Carbonell
Socios A2N Estudio Jurídico y Fiscal, S.L.P