

EL GOBIERNO APRUEBA EL REAL DECRETO-LEY POR EL QUE SE MODIFICA EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

El 10 de noviembre de 2021 entra en vigor el Real Decreto-ley 26/2021 que aprueba la modificación de la regulación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El Real Decreto-ley modifica la forma de determinación de la base imponible del tributo y permite al contribuyente optar entre dos métodos de cálculo alternativos: (i) el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo por unos nuevos coeficientes que aprueben los ayuntamientos, o (ii) la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición. Además, se introduce un nuevo supuesto de no sujeción para las operaciones en las que no se haya obtenido un incremento de valor. Como novedad, las plusvalías generadas en menos de un año serán gravadas por el impuesto.

1. ANTECEDENTES

La sentencia 182/2021, de 26 de octubre de 2021, del Tribunal Constitucional (la “**Sentencia**”), declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos relativos a la determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (“**IIVTNU**” o “**Plusvalía Municipal**”). En concreto, la Sentencia, que todavía no ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado, declara inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a), y 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (“**TRLRHL**”). Nos referimos a nuestra [circular](#) de 4 de noviembre de 2021.

La Sentencia contiene un mandato para el legislador estatal, que debe modificar la norma para adaptar el impuesto a las exigencias de constitucionalidad que ha determinado el Tribunal Constitucional en esta y sus anteriores sentencias (la Sentencia 59/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, y la Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019). En este sentido, el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, publicado en el BOE el 9 de noviembre de 2021 (el “**Real Decreto-ley**”), ajusta el TRLRHL con el objetivo de dar respuesta al mandato del Tribunal Constitucional y llevar a cabo las modificaciones pertinentes en el régimen legal del IIVTNU.

2. APROBACIÓN DE UNA NUEVA FÓRMULA DE CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO

El [Real Decreto-ley](#), publicado ayer en el *Boletín Oficial del Estado*, permite al contribuyente optar entre dos métodos de cálculo alternativos para determinar la base imponible del impuesto:

2.1 MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVA

La base imponible del impuesto es el resultado de **multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que correspondan al periodo de generación y que aprueben los ayuntamientos**, que en ningún caso podrán exceder de los que se indican a continuación en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble:

Periodo de generación	Coficiente
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

Estos coeficientes máximos se actualizarán anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo esta actualización mediante la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Si, como consecuencia de esta actualización, alguno de los coeficientes aprobados por la ordenanza fiscal fuera superior a los nuevos máximos legales citados anteriormente, se aplicarán estos máximos legales hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija ese exceso.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. Ahora bien, en el caso de que el periodo de generación sea inferior a un

año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

Asimismo, el Real Decreto-ley habilita a los ayuntamientos a establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor catastral del suelo, con el máximo del 15 por ciento. El objetivo es que el impuesto se adapte a la realidad inmobiliaria de cada municipio.

2.2 MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE LA PLUSVALÍA REAL

El contribuyente tiene la opción de tributar en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión del terreno, que se determina por la **diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición**.

Así, si la plusvalía real en el momento de la transmisión del inmueble es inferior a la plusvalía calculada con el método de estimación objetiva, el contribuyente puede determinar la base imponible tomando la plusvalía o el incremento real.

En la transmisión de bienes inmuebles en los que haya suelo y construcción, el valor del suelo se calculará aplicando la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total. Esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como al de adquisición. La plusvalía real del terreno se obtendrá aplicando esa proporción. Los ayuntamientos podrán comprobar estos cálculos.

El valor de adquisición y de transmisión que se tomará será el mayor entre (i) el valor que conste en el título que documente la operación en las transmisiones onerosas y el valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en las transmisiones lucrativas o (ii) el valor comprobado por la Administración tributaria. No se incluyen los gastos o tributos que graven las operaciones.

3. NO SUJECCIÓN AL IMPUESTO SI NO EXISTE INCREMENTO EN EL VALOR DEL SUELO

El Real Decreto-ley introduce un nuevo supuesto de no sujeción para las operaciones en las que el contribuyente, a su instancia, constate que **no ha obtenido un incremento de valor**.

Así, el Real Decreto-ley da cumplimiento al mandato de la Sentencia 59/2017 del Tribunal Constitucional, de fecha 11 de mayo de 2017, de no someter a tributación aquellas situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos.

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, el contribuyente deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la adquisición y la posterior transmisión.

El valor de adquisición y de transmisión que se tomará será el que sea mayor de entre (i) el valor que conste en el título que documente la operación en las transmisiones onerosas o el valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en las transmisiones lucrativas, o (ii) el valor comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

4. TRIBUTACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS EN MENOS DE UN AÑO

Como novedad, el Real Decreto-ley establece que también **tributarán las plusvalías generadas en menos de un año**, es decir, las que se producen cuando entre la fecha de adquisición y la de transmisión ha transcurrido menos de un año, y que, por tanto, pueden tener carácter especulativo. Esta opción ya la venían aplicando algunos ayuntamientos.

5. ENTRADA EN VIGOR Y ADAPTACIÓN DE LAS ORDENANZAS FISCALES

El Real Decreto-ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, esto es, **el 10 de noviembre de 2021**.

Los ayuntamientos que tengan establecido el IIVTNU deberán **modificar sus ordenanzas fiscales en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor**. Hasta que los ayuntamientos hagan estas adaptaciones, resultará de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto-ley, de modo que deberán tomarse, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos que el Real Decreto-ley establece.

Por último, conviene recordar que la Sentencia no afecta formalmente a ninguno de los territorios forales vasco y navarro puesto que el juicio de constitucionalidad recae sobre los artículos del TRLHL y no sobre la normativa foral reguladora del IIVTNU en los citados territorios; y ello sin perjuicio de que dicha normativa foral tenga un contenido idéntico o análogo a los preceptos declarados inconstitucionales. Asimismo, los citados territorios tienen competencia normativa para regular el IIVTNU con base en el Concierto y en el Convenio Económico, y por ello no les resulta aplicable el contenido de esta Circular aunque deberán adaptar sus respectivas normativas a la Sentencia del Tribunal Constitucional.

6. AUSENCIA DE EFECTO RETROACTIVO

El Real Decreto-ley **no establece ningún efecto retroactivo** o transitorio para los hechos imposables devengados con anterioridad a su entrada en vigor, por lo que en estos el IIVTNU deja de ser exigible sin perjuicio del respeto a las situaciones jurídicas firmes o consolidadas en los términos de la Sentencia 126/2019 y explicadas en nuestra [circular](#) de 4 de noviembre de 2021

* * *

7. ABOGADOS DE CONTACTO ABOGADOS DE CONTACTO



Miguel Cremades Schulz

Socio

+34 91 586 04 37

miguel.cremades@uria.com



Víctor Viana Barral

Socio

+34 91 586 45 56

victor.viana@uria.com



Gloria Marín Benítez

Socia

+34 91 586 03 84

gloria.marin@uria.com



Miguel Alejandro Morales Rilo

Socio

+34 93 416 51 56

miguel.morales@uria.com



Carlos García-Olías Jiménez

Socio

+34 96 353 17 62

carlos.garcia-olias@uria.com



Iratxe Celaya Acordarrementería

Socia

+34 94 479 49 92

iratxe.celaya@uria.com

**BARCELONA
BILBAO
LISBOA
MADRID
PORTO
VALENCIA
BRUXELLES
LONDON
NEW YORK
BOGOTÁ
LIMA
SANTIAGO DE CHILE**