



## **PLUSVALÍA: cómo reclamar la plusvalía municipal cuando se vendió el inmueble después del año 2013 por un precio menor al de compra.**

Muchos vendedores han perdido dinero con la venta de inmuebles durante la crisis y se han visto obligados a pagar el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, un sinsentido que ha corregido el Tribunal Constitucional. En consecuencia, estos contribuyentes podrán recurrir el pago. Eso sí, siempre que la venta se realizara después de 2013, ya que si han pasado más de cuatro años desde la operación el caso ha prescrito.

El Tribunal Constitucional (TC) se pronunció el pasado 11 de mayo sobre el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos (IIVTU), más conocido como plusvalía municipal, considerando que los contribuyentes no tendrán que pagar este tributo cuando hayan registrado pérdidas en la venta de un inmueble. Con este fallo, el TC extiende a todo el territorio nacional la decisión que había adoptado previamente para el territorio foral de Guipúzcoa.

El Alto Tribunal argumenta que el IIVTU vulnera el principio constitucional de «capacidad económica» en la medida en que no se vincula necesariamente a la existencia de un incremento real del valor del bien, «sino a la mera titularidad del terreno durante un período de tiempo».

Las ventas de inmuebles con pérdidas han sido muy habituales tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 ya que al desplomarse los precios muchos propietarios vendieron por debajo del valor de compra si la adquisición se realizó no muchos años antes. La sociedad de tasación inmobiliaria Tinsa calcula que entre 2013 y 2016 cerca de 1,5 millones de personas vendieron su casa y 550.000 de ellas lo hicieron por un valor inferior al de compra.

Obviamente, si no hubo ganancia, tampoco habría plusvalía, aunque la realidad legal no es así. Ello se debe a que este impuesto grava el incremento del valor



del terreno del inmueble durante el período de tenencia, es decir entre la fecha en la que se adquirió y la fecha en la que se transmitió, con un máximo de 20 años. A pesar de esta su definición, la fórmula de cálculo de las administraciones municipales casi siempre arroja una cifra positiva porque multiplica el valor catastral del suelo del año de la última transmisión aplicando un porcentaje que establece cada ayuntamiento en función del número de años transcurridos. De hecho, tras el fallo del Constitucional, el Ministerio de Hacienda se comprometió a modificar la legislación y aclarar una cuestión clave en la que no entró el Alto Tribunal: cómo habrá que demostrar que efectivamente no se ha producido un incremento de valor.

Por el momento y con la legislación actual, lo cierto es que muchos vendedores han perdido dinero con la venta de inmuebles durante la crisis y se han visto obligados a pagar el IIVTU, un sinsentido que ha corregido el TC. En consecuencia, estos contribuyentes podrán recurrir el pago. Eso sí, siempre que la venta se realizara después de 2013, ya que si han pasado más de cuatro años desde la operación el caso ha preescrito.

Los expertos recomiendan pagar primero y reclamar después al ayuntamiento la devolución para evitar intereses, recargos, multas y otros costes. Tras ello, el primer paso sería presentar un escrito de solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos ante el ayuntamiento, constatando la cantidad que se reclama.

En caso de que la solicitud de devolución sea rechazada, se debe proceder, en el plazo de 30 días, a presentar un recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó o una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo municipal competente. El recurso de reposición es potestativo, ya que puede prescindirse de él e interponerse directamente la reclamación contencioso-administrativa.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

Si el recurso de reposición o reclamación es desestimado, se agota la vía administrativa y se puede abrir la judicial. Se procede entonces, en el plazo de dos meses, a presentar un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia competente. Este juzgado debería, en consonancia con la sentencia del TC, estimar el recurso y fallar a favor de la devolución del impuesto más los intereses de demora. No obstante, la vía judicial no es fácil y tal vez un bufete de abogados pueda ser una solución pero antes hay que calcular los costes que suponen acudir a los tribunales (notario, abogado, procurador...) y compararlos con cantidad reclamada. Muchos abogados cobran solo cuando hay devolución y un porcentaje del dinero recuperado.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS