

¿Puedo reclamar la plusvalía municipal si vendí con beneficio?

Vanessa Fernández Ferré. Socio-Abogada.
Dpto. de Derecho Administrativo
HispaColey Bufete Jurídico

El Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (comúnmente llamado "Plusvalía") es un tributo que ha cobrado una viva polémica debido a la crisis inmobiliaria de los últimos años y al hecho de que su sistema de cálculo lleva a determinar siempre un resultado positivo a pagar, incluso en los casos en los que se produce la venta de un inmueble sin beneficio.

Pues bien, los casos en los que se produce una venta del inmueble sin beneficio han quedado resueltos por el doctrina constitucional, por un lado, en la Sentencia del Tribunal Constitucional dictada el 16 de febrero de 2017, en la cuestión de inconstitucionalidad nº 1012-2015, planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 3 de Donostia, en relación con los arts. 1, 4 y 7.4, de la Norma Foral 16/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y, por otro lado, en la Sentencia de 11 de mayo de 2017 que afecta a los artículos 104, 107 y 110 de la Ley de Haciendas Locales.

Las referidas Sentencias indican que "al establecer el legislador la ficción de que ha tenido lugar un incremento de valor susceptible de gravamen al momento de toda transmisión de un terreno..., soslayando, no solo aquellos supuestos en los que no se haya producido ese incremento, sino incluso aquellos otros en los que se haya podido producir un decremento en el valor del terreno objeto de transmisión, lejos de someter a gravamen una capacidad económica susceptible de gravamen,



La "Plusvalía" es un tributo con polémica

les estaría haciendo tributar por una riqueza inexistente, en abierta contradicción con el principio de capacidad económica del citado art. 31.1 CE".

Esto le lleva a indicar que "los preceptos enjuiciados deben ser declarados inconstitucionales, aunque exclusivamente en la medida que no han previsto excluir del tributo a las situaciones inexpressivas de capacidad económica por inexistencia de incrementos de valor".

Esto implica en la práctica que el Impuesto no ha sido declarado inconstitucional de manera radical, sino que se consideran inconstitucionales aquellos supuestos en los que somete a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, esto es aquellas que no

presentan aumento de valor del inmueble al momento de la transmisión.

Desde el Ministerio de Hacienda se está trabajando en la necesaria modificación del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales en lo que respecta al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, dada la declaración de inconstitucionalidad de aquellos supuestos que se someten a tributación a pesar de la inexistencia de incrementos de valor. El alcance de la modificación según los textos en los que se está trabajando desde el Ministerio de Hacienda sería el siguiente: "No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos, respecto de las cuales el sujeto pasivo acredite la inexistencia de incremento de valor, por diferencia entre los valores reales de transmisión y adquisición del terreno", haciendo recaer la carga de la prueba sobre el contribuyente.

Sin embargo, los Ayuntamientos siguen liquidando la plusvalía municipal a la espera de un cambio normativo que debiera aprobarse en breve. Y lo hacen tanto en supuestos que no ha habido incremento de valor como en los que si se produce dicho incremento.

A raíz de las citadas Sentencias del Tribunal Constitucional, no cabe la menor duda que las liquidaciones de plusvalía realizadas en aquellos supuestos que se ha vendido un inmueble con pérdidas son nulas.

Respecto a los segundos supuestos, ahondando más allá respecto a la injusticia material que supone el citado impuesto, los jueces y tribunales han empezado a declarar la nulidad de este impuesto dada la existencia de un error generalizado en el cálculo realizado por todos los municipios. Según establece

el artículo 107 TRLHL, la base imponible del impuesto de plusvalía municipal debe determinarse a partir del valor del bien y con un porcentaje de incremento, fijado en las ordenanzas locales. No obstante lo anterior, los ayuntamientos se limitan a multiplicar esta variable por el último valor catastral disponible, lo cual arroja un cálculo sobre el incremento de valor que tendrá el bien en el futuro pero no una estimación de lo que se ha revalorizado durante su tenencia hasta la fecha de venta.

El Tribunal Supremo rechazó en junio de 2017 un recurso presentado por el Ayuntamiento de Cuenca contra un vecino que, bajo el argumento del error de cálculo, había logrado anular la liquidación de plusvalías. Es evidente, que si el incremento que se ha de someter a tributación es el de los años de posesión o disfrute del bien, (y no el del futuro), la fórmula que se aplica por los Ayuntamientos para fijar la base no puede considerarse ajustada a derecho, conforme falló el juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Barcelona en su Sentencia nº 137/2016, de fecha 2 de mayo de 2016. A la misma conclusión ha llegado también el Tribunal Superior de Justicia de Valencia en su Sentencia nº 126/15, de fecha 11 de marzo de 2015, entre otros muchas.

Comprobado si no ha existido hecho imponible (incremento de valor) o bien error en el cálculo de impuesto al haber tomado como referencia para el cálculo el último valor catastral disponible y no el valor catastral en la fecha de la primera adquisición, se podrá reclamar el importe abonado en concepto de plusvalía o su exceso dentro de un plazo de 4 años desde la fecha de pago en las arcas municipales.

Aspectos a destacar de la nueva Ley de Contratos del Sector Público

Mª Dolores Fernández Uceda. Abogada.
Dpto. de Derecho Administrativo
HispaColey Bufete Jurídico

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público ha traspuesto al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/24/UE, sobre contratación pública y la Directiva 2014/23/UE, relativa a la adjudicación de contratos de concesión. Sus grandes objetivos son lograr una mayor transparencia en la contratación pública y conseguir una mejor relación calidad-precio. La LCSP aspira a que se utilice la contratación pública como instrumento para implementar las políticas europeas y nacionales en materia social, medioambiental, de innovación y desarrollo, de promoción de las PYMES, y de defensa



La nueva Ley busca mayor transparencia

de la competencia. Persigue para ello la eficiencia en el gasto público y el respe-

to a los principios de igualdad de trato, no discriminación, transparencia, proporcionalidad e integridad, imponiendo a los órganos de contratación la obligación de tomar las medidas adecuadas para luchar contra el fraude, el favoritismo y la corrupción, y prevenir, detectar y solucionar de modo efectivo los conflictos de intereses que puedan surgir en los procedimientos de licitación.

En consonancia con ello, la LCSP intenta facilitar el acceso de las PYMES a la contratación pública con medidas como la simplificación y agilización de trámites. Introduce el procedimiento abierto simplificado como un procedimiento muy ágil que debe permitir que el contrato esté adjudicado en el plazo de un mes desde que se convocó la licitación. Sus trámites se simplifican

al máximo: se presentará la documentación en un solo sobre; no se exigirá la constitución de garantía provisional; resultará obligatoria la inscripción en el Registro de Licitadores; y la fiscalización del compromiso del gasto se realizará en un solo momento, antes de la adjudicación. Por otro lado, se ha introducido como regla general la división en lotes de los contratos, lo que facilitará el acceso a la contratación pública a un mayor número de empresas. En lo que respecta a los medios de acreditación de solvencia, se va a posibilitar que a las empresas de nueva creación, con una antigüedad inferior a cinco años, no se les exija acreditar su experiencia. Facilita también el acceso a la licitación pública de las PYMES la selección de la oferta con mejor relación calidad-precio en lugar de la económicamente más ventajosa y la ampliación del ámbito de aplicación del recurso especial en materia de contratación a los contratos de valor estimado superior a tres millones, tratándose de obras, concesiones de obras y de servicios, o a cien mil euros, tratándose de servicios y suministros.