



Gestión Tributaria
Organismo Autónomo



**Ayuntamiento
de Málaga**

Actualidad del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: doctrina y últimas sentencias de interés. El futuro del Impuesto

Óscar del Amo Galán
Subdirector General de Tributos Locales
Dirección General de Tributos

17 de octubre de 2023

TRIBUTOS LOCALES

IMPUESTOS

▣ Impuestos obligatorios

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto sobre Actividades Económicas
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

▣ Impuestos potestativos

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

TASAS

- Tasas por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas
- Tasas por la utilización del dominio público local

CONTRIBUCIONES ESPECIALES

CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO

- ❑ El IIVTNU grava el incremento de valor del terreno urbano que se produce como consecuencia de la transmisión del inmueble o la constitución o transmisión de derechos reales sobre el mismo.
- ❑ Son sujetos pasivos las personas físicas, las jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica del art. 35.4 LGT.
- ❑ En las transmisiones onerosas (ventas) el contribuyente es el transmitente.
- ❑ En las transmisiones lucrativas (donaciones y herencias) el contribuyente es el adquirente.
- ❑ La cuota del impuesto se calcula multiplicando la base imponible por el tipo de gravamen, que es el establecido por el Ayuntamiento dentro del máximo legal del 30%.
- ❑ Hay que acudir a la ordenanza fiscal para ver posibles bonificaciones.
- ❑ Plazo de presentación: 30 días hábiles en ventas y donaciones y 6 meses prorrogables hasta un año en herencias.
- ❑ Sistemas de liquidación: declaración-liquidación y autoliquidación

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- ❑ STC 59/2017, de 11 de mayo
 - El impuesto es constitucional, salvo para minusvalías.
 - El impuesto puede seguir liquidándose en el resto de casos

- ❑ STC 126/2019, de 31 de octubre
 - El impuesto es constitucional, salvo para minusvalías o cuota superior a la ganancia.
 - El impuesto puede seguir liquidándose en el resto de casos

- ❑ STC 182/2021, de 26 de octubre
 - El impuesto es inconstitucional en su método de cálculo
 - El impuesto ya no puede seguir liquidándose.

SENTENCIA 59/2017, DE 11 DE MAYO

Antecedentes: STC 26/2017 Guipúzcoa y 37/2017 Álava

Posterior: STC 72/2017 Navarra

- ❑ El Alto Tribunal concluye que es inconstitucional gravar automáticamente los incrementos de valor de los terrenos de naturaleza urbana sin otorgar al contribuyente la prueba en contrario de que no se ha producido dicha ganancia.
- ❑ Y señala que, con carácter general, el impuesto no es contrario a la Constitución. Pero sí lo es en aquellos supuestos en los que someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica, esto es, aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión.

SENTENCIA 59/2017, DE 11 DE MAYO

STC 59/2017 (Territorio común)

- ❑ Es plenamente válida la opción de política legislativa dirigida a someter a tributación los incrementos de valor mediante el recurso a un sistema de cuantificación objetiva de capacidades económicas potenciales, en lugar de hacerlo en función de la efectiva capacidad económica puesta de manifiesto.
- ❑ Sin embargo, una cosa es gravar una renta potencial (el incremento de valor que presumiblemente se produce con el paso del tiempo en todo terreno de naturaleza urbana) y otra muy distinta es someter a tributación una renta irreal.
- ❑ Se grava una renta ficticia en la medida en que, al imponer a los sujetos pasivos del impuesto la obligación de soportar la misma carga tributaria que corresponde a las situaciones de incrementos derivados del paso del tiempo, está sometiendo a tributación situaciones de hecho inexpresivas de capacidad económica, lo que contradice frontalmente el principio de capacidad económica que garantiza el art. 31.1 CE.

SENTENCIA 126/2019, DE 31 DE OCTUBRE

- ❑ En esta ocasión el Tribunal Constitucional se pronuncia sobre aquellos casos en los que, existiendo ganancia patrimonial, y, por tanto, siendo correcto gravar dicha ganancia, se produce un efecto indeseable al aplicar el método objetivo, y es que la cuota resultante supera a la ganancia obtenida por el sujeto pasivo.
- ❑ La cuota exigida al sujeto pasivo supera el cien por cien de la riqueza efectivamente generada, por lo que se le está exigiendo que cumpla con su deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos mediante la imposición de una carga “excesiva” o “exagerada”.
- ❑ El Tribunal estima la cuestión de inconstitucionalidad planteada y declara que el artículo 107.4 del TRLRHL es inconstitucional por vulnerar el principio de capacidad económica y la prohibición de confiscatoriedad, consagrados en el artículo 31.1 de la Constitución, en aquellos supuestos en los que la cuota a pagar es superior al incremento patrimonial obtenido por el contribuyente.

SENTENCIA 182/2021, DE 26 DE OCTUBRE

- ❑ Para que un método estimativo de la base imponible sea constitucionalmente legítimo por razones de simplificación en la aplicación del impuesto o de practicabilidad administrativa, debe:
 - No erigirse en método único de determinación de la BI, o
 - Gravar incrementos medios o presuntos (potenciales)
- ❑ El mantenimiento del actual sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible, por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica, vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición.
- ❑ Se declaran inconstitucionales y nulos los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 TRLRHL por contravenir injustificadamente el principio de capacidad económica como criterio de imposición (art. 31.1 CE).

APLICACIÓN DE LA STC 182/2021 Y DEL RDL 26/2021

❑ **Transmisiones anteriores a 26/10/2021**

Situaciones consolidadas: No pueden ser revisadas con fundamento en esta sentencia

- Obligaciones decididas definitivamente mediante sentencia con fuerza de cosa juzgada o resolución administrativa firme.
- Liquidaciones que no hayan sido impugnadas.
- Autoliquidaciones cuya rectificación no haya sido solicitada.

Situaciones no consolidadas: Pueden ser revisadas con fundamento en esta sentencia

- Liquidaciones pendientes de dictar o de notificar.
- Liquidaciones impugnadas pendientes resolver recurso/reclamación.
- Autoliquidaciones con solicitud de rectificación pendiente de resolver.

❑ **Transmisiones desde el 26/10/2021 hasta el 9/11/2021**

- Vacío normativo: el impuesto no puede liquidarse (hay que declarar).

❑ **Transmisiones desde el 10/11/2021**

- El impuesto puede liquidarse de acuerdo con la nueva normativa

APLICACIÓN DE LA STC 182/2021 Y DEL RDL 26/2021

Posibilidad de admitir recursos o solicitudes de rectificación presentadas entre la fecha de la sentencia (26/10/2021) y la fecha de su publicación en el BOE (25/11/2021)

Tribunal Constitucional

- No lo admite (FD sexto STC 182/2021)

Juzgados de lo contencioso-administrativo favorables a ello

- Juzgados números 3 de Valencia, 10 de Madrid, 3 de Girona y 1 de Pontevedra

Tribunal Supremo STS 949/2023, de 10 de julio (recurso de casación núm. 5181/2022)

- Las liquidaciones provisionales o definitivas que no hubieran sido impugnadas a la fecha de dictarse la STC 182/2021, no podrán ser impugnadas con fundamento en la declaración de inconstitucionalidad efectuada en la misma, al igual que tampoco podrá solicitarse con ese fundamento la rectificación de autoliquidaciones a partir de dicha fecha.
- Pero sí se podrá con base en otros fundamentos distintos a la declaración de inconstitucionalidad efectuada por la STC 182/2021 (ej. STC 59/2017 y 126/2019)

REAL DECRETO-LEY 26/2021

JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO NORMATIVO

- ❑ Presupuesto formal: extraordinaria y urgente necesidad
 - La nueva STC impide seguir liquidando el impuesto
 - Principio de estabilidad presupuestaria. Art. 135 CE
 - Principio de suficiencia financiera de las EELL. Art. 142 CE
 - Vacío legal que provoca distorsiones en mercado inmobiliario

- ❑ Presupuesto material: no afectación al deber de contribuir
 - La reforma no altera sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica
 - Este impuesto no constituye uno de los pilares estructurales del sistema tributario
 - No afecta a la esencia del deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos art. 31.1 CE

RECURSOS DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA EL RDL

- ❑ Recurso Diputados del Grupo Parlamentario Popular (***desestimado por el TC en Sentencia 17/2023, de 9 de marzo –BOE 14.04.2023***)
 - Falta del presupuesto habilitante. Desproporción entre el objetivo que se persigue y el medio utilizado.
 - Materia vedada al RDL. Afecta al deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos.

- ❑ Recurso Diputados del Grupo Parlamentario de Vox (***desestimado por el TC en Sentencia 35/2023, de 18 de abril-BOE 22.05.2023***)
 - No era imprevisible ni difícil de prever.
 - Los argumentos de merma de recursos municipales y de distorsión del mercado inmobiliario no son suficientes.

REAL DECRETO-LEY 26/2021

¿EFECTOS RETROACTIVOS?

- ❑ Informe del Consell Tributari de Barcelona
 - No ha habido vacío normativo tras la STC 182/2021
 - El RDL 26/2021 resulta aplicable con efectos retroactivos, es decir, a hechos imponible realizados con anterioridad a su entrada en vigor
- ❑ Consulta V3074-21, de 7 de diciembre
 - Obligación de declarar los hechos imponible producidos
 - No está obligado al pago del impuesto dado que la normativa anterior ha sido expulsada del ordenamiento jurídico y el RDL 26/2021 carece de efectos retroactivos.

REAL DECRETO-LEY 26/2021

MEDIDAS ADOPTADAS

- ❑ Supuesto de no sujeción para minusvalías
- ❑ Modificación del método objetivo de determinación de la base imponible
- ❑ Nuevo método directo de determinación de la base imponible
- ❑ Facultades de comprobación administrativa
- ❑ Adaptación de las ordenanzas fiscales

REAL DECRETO-LEY 26/2021

Nuevo supuesto de no sujeción para minusvalías

Artículo 104.5 TRLRHL

- ❑ Cuando se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de transmisión y adquisición del terreno.
- ❑ A instancia del interesado, que deberá declarar la transmisión y aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.
- ❑ Transmisiones onerosas: el valor que conste en el título o el comprobado por la Administración, si es mayor.
- ❑ Transmisiones lucrativas: el valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o el comprobado por la Administración, si es mayor.
- ❑ Se toma la proporción del valor catastral del suelo respecto del valor catastral total en el momento del devengo.
- ❑ En la posterior transmisión no se tendrá en cuenta el periodo anterior.

REAL DECRETO-LEY 26/2021

Modificación del método objetivo de determinación de la base imponible. Artículo 107 TRLRHL

- ❑ Incremento de valor del terreno puesto de manifiesto en el devengo y experimentado en un máximo 20 años.
- ❑ Base imponible = valor catastral terreno x coeficiente.
- ❑ Coeficiente reductor del valor catastral de hasta un 15%
- ❑ Coeficientes: aprobados en OF dentro coeficientes max ley.
 - No cómputo fracción de año o de mes.
 - Actualización por norma con rango legal. Habilitación LPGE.

REAL DECRETO-LEY 26/2021

Diferencias del nuevo método objetivo respecto del anterior

- ❑ Coeficientes para cada año frente a coeficientes por intervalos
- ❑ Se gravan las plusvalías generadas en menos de un año
- ❑ Coeficientes según curva de precios frente a función lineal
- ❑ Coeficientes actualizados anualmente frente a coeficientes fijos
- ❑ Coeficientes calculados por la Dirección General del Catastro según la evolución de los precios de las compraventas realizadas
- ❑ Coeficiente reductor del valor catastral de hasta un 15%

REAL DECRETO-LEY 26/2021

Método directo de determinación de la base imponible. Artículo 107.5. Se tomará como base imponible el importe del incremento de valor, en lugar de la determinada por el método objetivo. Mismo procedimiento que minusvalías

- ❑ Cuando se constate que el importe del incremento de valor, por diferencia entre los valores de transmisión y adquisición del terreno, es inferior a la Base Imponible del método objetivo.
- ❑ A instancia del sujeto pasivo, que deberá declarar la transmisión y aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.
- ❑ Transmisiones onerosas: el valor que conste en el título o el comprobado por la Administración, si es mayor.
- ❑ Transmisiones lucrativas: el valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o el comprobado por la Administración, si es mayor.
- ❑ Se toma la proporción del valor catastral del suelo respecto del valor catastral total en el momento del devengo.

REAL DECRETO-LEY 26/2021

Comprobación administrativa

- ❑ Facultades de comprobación de los Ayuntamientos
 - Supuesto de no sujeción de las minusvalías
 - Método directo de determinación de la base imponible
- ❑ Colaboración entre Administraciones tributarias

REAL DECRETO-LEY 26/2021

Adaptación de las ordenanzas fiscales

- ❑ Adaptación al Real Decreto-Ley 26/2021
 - Plazo de 6 meses para adaptar las ordenanzas fiscales a lo dispuesto en el RDL.
 - Hasta que sean adaptadas las ordenanzas fiscales se aplicarán los coeficientes máximos del RDL y el tipo de gravamen de la ordenanza vigente.
- ❑ Adaptación anual a los cambios legales de los coeficientes
 - Si el coeficiente de la ordenanza vigente supera el nuevo máximo legal, se aplicará este hasta que la ordenanza sea modificada.

NUEVA ORDENANZA FISCAL

Plazo para su aprobación

6 meses desde entrada en vigor RDL (hasta el 10.05.2022)

Contenido a incorporar en la nueva ordenanza

En su caso, coeficiente de reducción del valor catastral (máx. 15%)

Coeficientes a aplicar para la determinación de la base imponible por el método objetivo, dentro de los límites máximos del art. 107.4 TRLRHL

Tipo de gravamen para las plusvalías generadas en menos de 1 año cuando la anterior ordenanza hubiera establecido tipos diferenciados por periodos de generación

Plazo y forma de presentación de la declaración y documentación para el supuesto de no sujeción de las minusvalías y para el método directo de determinación de la base imponible

INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO ADAPTACIÓN ORDENANZAS FISCALES

❑ Tesis del vacío normativo

Pasado el plazo de 6 meses sin que haya sido aprobada la modificación de la ordenanza fiscal deja de aplicarse el RDL y, en consecuencia, vuelve a existir una situación de vacío normativo, hasta que se lleve a efecto dicha modificación.

❑ Tesis de la continuidad

El incumplimiento del plazo de 6 meses es una mera irregularidad no invalidante y se seguirá aplicando el RDL mientras no sea adaptada la ordenanza fiscal. No hay vacío normativo.

CONCLUSIONES

- ❑ Se adapta el impuesto a la jurisprudencia del TC
 - Regulando un supuesto de no sujeción para evitar gravar supuestos en los que se acredite la inexistencia de ganancia
 - Modificando el método objetivo para ajustarlo en todo momento a la evolución del mercado inmobiliario
 - Ofreciendo un método alternativo que garantice que en ningún caso se vulnera el principio de capacidad económica
- ❑ Se mantiene un sistema cuasi automático de gestión del impuesto
- ❑ Se reconoce la facultad de comprobación de las entidades locales en colaboración con las comunidades autónomas

CONSULTAS TRIBUTARIAS

- ❑ **V3074-21** (Transmisión en la misma fecha de la STC: no se puede liquidar, pero sí hay que declarar).
- ❑ **V0881-22** (Los valores de adquisición no se actualizan por el IPC).
- ❑ **V0983-22** (La proporción $vcSuelo/vcTotal$ no se aplica al valor de adquisición si en ese momento solo había suelo. En una promoción, se toma el % que corresponda a la vivienda transmitida en la escritura de división horizontal; Si cuando se venda no existe todavía VC, se podrá solicitar la no sujeción o el método directo cuando se reciba la liquidación, en el trámite de alegaciones).
- ❑ **0009-22** (La solicitud de fraccionamiento no evita la obligación de pago si la situación ya está consolidada).
- ❑ **V1300-22** (Presentación antes de STC: si es autoliquidación, situación consolidada; si es declaración, el Ayto. ya no puede liquidar).
- ❑ **V0198-23 y V0199-23** (Ejercicio opción de compra leasing: importe total satisfecho, es decir, cuotas periódicas más opción de compra).
- ❑ **V1699-23** (Transmisión por compraventa de una vivienda por un no residente que la adquirió por herencia)
- ❑ **0001-23** (No cabe la revisión de la autoliquidación o liquidación del IIVTNU con fundamento en la STC 182/2021, ya que la obligación tributaria se considera como situación consolidada, al no haberse instado, bien la rectificación de la autoliquidación, bien la impugnación de la liquidación, con anterioridad a la fecha en que se dictó la citada sentencia).

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

- ❑ STS 71/2022, de 27 de enero (Nulidad de pleno derecho)
- ❑ STS 124/2022, de 3 de febrero (Situación consolidada)
- ❑ STS 154/2022, de 9 de febrero (Revocación acto firme)
- ❑ STS 1103/2022, de 27 de julio (Responsables subsidiarios)
- ❑ STS 75/2023, de 23 de enero (Motivación comprobación de valores)
- ❑ STS 388/2023, de 23 de marzo (Aplicación STC 182/2021)
- ❑ STS 411/2023, de 28 de marzo (Legitimado quien paga el impuesto)
- ❑ STS 414/2023, de 28 de marzo (Liquidación impugnada tempestivamente)

STS 71/2022, DE 27 DE ENERO DE 2022

- ❑ La solicitud de devolución de ingresos indebidos, derivados de liquidaciones firmes como consecuencia de la STC 59/2017, debe efectuarse por los procedimientos especiales de revisión previstos en la LGT.
- ❑ La declaración de inconstitucionalidad no determina que las liquidaciones firmes incurran en los supuestos de nulidad de pleno derecho, puesto que (art. 217 LGT):
 - No han lesionado derechos fundamentales susceptibles de amparo constitucional
 - No han prescindido por completo del procedimiento legalmente establecido
 - No han provocado la adquisición de facultades o derechos que no correspondan
 - No viene prevista la nulidad en ninguna norma legal

STS 124/2022, DE 3 DE FEBRERO DE 2022

- ❑ Recurso contra resolución del Consejo de Ministros en reclamación de responsabilidad patrimonial del Estado Legislador por STC 59/2017.
- ❑ La carga de la prueba de la inexistencia de incremento de valor corresponde a la parte recurrente (sujeto pasivo).
- ❑ No se admite la aplicación de la STC 182/2021 a la cuestión planteada, puesto que se trata de una situación consolidada según los términos de dicha sentencia.

STS 154/2022, DE 9 DE FEBRERO DE 2022

- ❑ No cabe inadmitir la solicitud de revocación del sujeto pasivo.
- ❑ La revocación solo cabe por los motivos tasados del art. 219 LGT.
- ❑ La STC 59/2017 no supone una infracción manifiesta de la ley.

STS 1103/2022, DE 27 DE JULIO DE 2022

- ❑ No afecta a los responsables subsidiarios la firmeza alcanzada para otros obligados tributarios.
- ❑ No es una situación consolidada.
- ❑ Es susceptible de ser resuelta con fundamento en la STC 182/2021.
- ❑ Se anula la declaración de responsabilidad subsidiaria y se reconoce el derecho a la devolución de los ingresos indebidos.

STS 75/2023, DE 23 DE ENERO DE 2023

La Administración debe motivar la utilización del procedimiento de comprobación de valores

- ❑ Debe motivarse en la comunicación de inicio del procedimiento, cualquiera que sea la forma en que se inicie y el medio utilizado
- ❑ Deben motivarse las razones que justifican su realización y, en particular, la causa de la discrepancia con el valor declarado en la autoliquidación y los indicios de una falta de concordancia entre el mismo y el valor real

STS 388/2023, DE 23 DE MARZO DE 2023

Se aplica la STC 182/2021 a liquidaciones anteriores no firmes con independencia de que haya habido o no incremento de valor

En un caso como el examinado, en que la liquidación tributaria ha sido impugnada tempestivamente, no cabe calificar de una situación consolidada que impida la aplicación de los efectos declarados en la STC 182/2021, de 26 de octubre, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 TRLHL. Es por ello que la liquidación tributaria por Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana impugnada es inválida y carente de eficacia por la inconstitucionalidad de su normas legales de cobertura.

STS 411/2023, DE 28 DE MARZO DE 2023

Se reconoce legitimación a quien paga el impuesto aunque no sea sujeto pasivo

El obligado al pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en virtud de pacto o contrato con el sujeto pasivo del tributo se encuentra legitimado para instar la rectificación de la autoliquidación tributaria y la devolución del eventual ingreso indebido derivado de aquella, por ser incompatible la falta de legitimación administrativa con la judicial, necesariamente unida a la previa, reconocida por nuestra jurisprudencia.

STS 414/2023, DE 28 DE MARZO DE 2023

Se anula la liquidación y las sentencias que la respaldaron al fundarse aquellas en el ejercicio de una potestad tributaria amparada en una ley inconstitucional

En un caso como el examinado, en el que la liquidación tributaria ha sido impugnada tempestivamente, no cabe calificar de una situación consolidada que impida la aplicación de los efectos declarados en la STC 182/2021.

Es por ello que la liquidación tributaria por el IIVTNU impugnada es inválida y carente de eficacia por la inconstitucionalidad de sus normas legales de cobertura.

EL FUTURO DEL IMPUESTO

Necesidad de aprobar antes del 31.12.2023 los nuevos coeficientes máximos del artículo 107.4 del TRLRHL, por LPGE o, en su defecto, por RDL

Consolidación del nuevo sistema dual método objetivo/método directo

Comprobación de valores utilizando el valor de referencia

Auto del TS de 20.07.2023 (recurso de casación núm. 199/2023). Cuestión casacional:

Reafirmar, completar, matizar o, en su caso, corregir la jurisprudencia en virtud de la cual la declaración de inconstitucionalidad contenida en la STC 59/2017 no determina que las liquidaciones giradas con anterioridad y que hubieran ganado firmeza en vía administrativa, incurran en los supuestos de nulidad de pleno derecho

EJEMPLOS

Consideraciones previas

- ❑ En todos los ejemplos se toman los coeficientes y el tipo de gravamen máximos que permite el TRLRHL en el momento del devengo.
- ❑ En realidad habría que tomar los aprobados por la correspondiente ordenanza fiscal del municipio donde esté situado el inmueble.

EJEMPLOS

EJEMPLO DE MINUSVALÍA

Enunciado

Una nave industrial es adquirida el 5.02.2013 por 500.000 € y es vendida el 18.11.2022 por 400.000 €.

En la fecha de la venta el valor catastral del suelo es de 180.000.

Solución

Como ha habido una pérdida (valor de venta menor que valor de compra), la operación no está sujeta.

Estas operaciones, en las que no existe un incremento de valor, con la nueva regulación dejan de tributar. Con la ley anterior tributaban porque se aplicaba siempre el método objetivo.

EJEMPLOS

EJEMPLO DE PLUSVALÍA POR VENTA DE UN TERRENO

Enunciado

Un terreno urbano es adquirido el 12.03.2014 por 200.000 € y es vendido el 1.12.2022 por 208.000 €.

En la fecha de la venta el valor catastral del terreno es de 100.000 €

Solución

Se toman 8 años (redondeo por defecto)

$BI = 100.000 \times 0,10 = 10.000 \text{ €}$ (superior al incremento real de 8.000.
Se coge el método directo)

$Cuota = 8.000 \times 30\% = 2.400 \text{ €}$

EJEMPLOS

EJEMPLO DE PLUSVALÍA POR VENTA DE UNA VIVIENDA

Enunciado

Una vivienda es adquirida el 7.12.1999 por 300.000 € y es vendida el 21.11.2022 por 500.000 €.

En la fecha de la venta el valor catastral es de 220.000 €, correspondiendo al suelo un valor catastral de 100.000 € y a la construcción un valor catastral de 120.000 €.

Solución

Plusvalía real: $(500.000 - 300.000) \times (VC \text{ suelo} / VC \text{ total}) = 90.909$

BI = $100.000 \times 0,45 = 45.000$ € (inferior al incremento real de 90.909. Se coge el método objetivo)

Cuota = $45.000 \times 30\% = 13.500$ €

EJEMPLOS

EJEMPLO DE PLUSVALÍA GENERADA EN MENOS DE UN AÑO

Enunciado

Un terreno urbano es adquirido el 5.02.2022 por 130.000 € y es vendido el 25.11.2022 por 134.000 €

En la fecha de la venta su valor catastral es de 60.000 €

Solución

Se toman 9 meses (redondeo por defecto)

$BI = 60.000 \times 9/12 \times 0,14 = 6.300 \text{ €}$ (superior al incremento real de 4.000. Se coge el método directo)

$Cuota = 4.000 \times 30\% = 1.200 \text{ €}$

EJEMPLOS

EJEMPLO DE PLUSVALÍA POR VENTA DE UN TERRENO ADQUIRIDO POR PARTES EN DISTINTAS FECHAS

Enunciado

Un terreno urbano es adquirido por cuartas partes el uno de enero de 1981, de 2006, de 2015 y de 2022, por 20.000, 30.000, 25.000 y 5.000 euros, respectivamente. Es vendido el 15.11.2022 por 120.000 €. En la fecha de la venta su valor catastral es de 98.000 €.

Solución

$$0,25 \times 98.000 \times 0,45 = 11.025$$

$$0,25 \times 98.000 \times 0,16 = 3.920$$

$$0,25 \times 98.000 \times 0,12 = 2.940$$

$$0,25 \times 98.000 \times 0,14 \times 10/12 = 2.858$$

$$\text{BI objetiva} = 11.025 + 3.920 + 2.940 + 2.858 = 20.743$$

$$\text{Incremento real} = 120.000 - (20.000 + 30.000 + 25.000 + 5.000) = 40.000$$

(superior al objetivo; se coge el método objetivo)

$$\text{Cuota} = 20.743 \times 30\% = 6.222,90 \text{ €}$$



Gestión Tributaria
Organismo Autónomo



**Ayuntamiento
de Málaga**

Muchas gracias por su atención

A continuación atenderé gustoso a sus preguntas