

La 'plusvalía municipal' y la inexistencia de plusvalía real

POR MANEL SÁNCHEZ Abogado de Fiscal de Pérez-Llorca

Hay ciertas cuestiones que, como el Guadiana, aparecen y desaparecen de un día para otro sin saber muy bien cómo ni por qué. El mundo de la fiscalidad no es ajeno a este devenir y encuentra en temas como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -la comúnmente denominada 'plusvalía municipal'- uno de esos recurrentes temas que de tiempo en tiempo vuelven a la primera línea de actualidad. La plusvalía municipal es un impuesto que grava las plusvalías que se generan con ocasión de la transmisión de un terreno de naturaleza urbana o como consecuencia de la constitución o la transmisión de un derecho real sobre el mismo.

Hay ciertas cuestiones que, como el Guadiana, aparecen y desaparecen de un día para otro sin saber muy bien cómo ni por qué. El mundo de la fiscalidad no es ajeno a este devenir y encuentra en temas como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -la comúnmente denominada *plusvalía municipal*- uno de esos recurrentes temas que de tiempo en tiempo vuelven a la primera línea de actualidad.

La plusvalía municipal es un impuesto que grava las plusvalías que se generan con ocasión de la transmisión de un terreno de naturaleza urbana o como consecuencia de la constitución o la transmisión de un derecho real sobre el mismo. Su razón de ser y justificación teórica se encuentra en la necesidad de que la comu-

unidad participe en las plusvalías generadas en las transmisiones inmobiliarias y que encuentran su base en la actividad urbanística sufragada por todos los contribuyentes.

Dado que se trata de un impuesto potestativo de carácter municipal, desde su implantación, la plusvalía municipal se ha convertido en uno de los recursos económicos más jugosos para los Ayuntamientos de toda España, especialmente en los años más álgidos del 'boom inmobiliario' durante los cuales las transacciones inmobiliarias estaban a la orden del día y las revalorizaciones de los inmuebles eran notables.

El problema es que el cálculo de este impuesto no tiene en cuenta la revalorización real del terreno urbano, sino una revalorización teórica que no siempre se da en la práctica. Es decir, el cálculo de la plusvalía municipal parte del valor catastral del terreno de naturaleza urbana en el que, por ejemplo, se asienta un inmueble y toma en consideración los años de tenencia del mismo por el contribuyente. En función de unos determinados porcentajes de revalorización que cada Ayuntamiento fija -y que son independientes de la revalorización de mercado-, se determina, de modo teórico, que el terreno de naturaleza urbana ha tenido una determinada apreciación y es sobre dicha revalorización teórica sobre la que se aplica el tipo impositivo fijado a nivel municipal.

Durante los años del *boom inmobiliario*, este impuesto no generaba demasiados problemas, puesto que la revalorización teórica anteriormente descrita era, en la mayor parte de los casos, inferior a la apreciación real. Es decir, el *boom inmobiliario* trajo consigo el estío al debate sobre la razonabilidad de un impuesto como la plusvalía municipal. Y el río de la plusvalía municipal, como el Guadiana, se secó.

Sin embargo, después del verano, inevitablemente llega el otoño. Y después, el invierno. Y el invierno llegó también al mercado inmobiliario provocando que infinidad de activos inmobiliarios fuesen transmitidos "a pérdida" de modo que las empresas y particulares no registraban beneficios reales como consecuencia de la transmisión de dichos activos. En esos casos, los Ayuntamientos siguieron reclamando la plusvalía municipal sobre la base del cálculo teórico establecido por la legislación vigente. Y fue entonces cuando el estío dejó paso al hastío de numerosos contribuyentes que,

No han sido pocos los quebrantos económicos causados a empresas y particulares por el cobro de este impuestos

Podría abrirse la posibilidad de que se valore que los importes han sido indebidamente pagados y deben ser devueltos

a las pérdidas generadas como consecuencia de la venta de sus activos inmobiliarios en un contexto de crisis, debían sumar la obligación de pagar un impuesto por una plusvalía que no existía en la realidad.

Así pues, durante años, no han sido pocos los quebrantos económicos -en muchos casos millonarios- que se han causado a empresas y particulares por cuenta del cobro de dicho impuesto.

Afortunadamente, de unos años a esta parte cada vez son más los pronunciamientos judiciales y los postulados doctrinales que cuestionan la razonabilidad y legalidad del cálculo de la plusvalía municipal en los casos en los que no sólo no hay plusvalía real en la transmisión de un inmueble de naturaleza urbana, sino que, además, existe una minusvalía en la referida transmisión. De hecho, dicho cuestionamiento dista de ser una construcción meramente teórica para convertirse en un asunto que ha fructificado en el planteamiento y posterior admisión a trámite de una cuestión de inconstitucionalidad que actualmente está pendiente de ser resuelta por el Tribunal Constitucional.

Es evidente que las dudas en torno a este asunto abren una muy interesante posibilidad para todos aquellos sujetos pasivos que han sufrido la exacción del impuesto aun cuando han vendido "a pérdida" los inmuebles de su propiedad: la opción de solicitar a los Ayuntamientos la devolución de los importes pagados en concepto de plusvalía municipal. Pese a que lo más probable es que las corporaciones municipales sean reacias a proceder a la devolución de los importes pagados por este impuesto, quien suscribe estas líneas entiende que podría abrirse la posibilidad de que en sede judicial se entienda que los importes pagados en concepto de plusvalía municipal en los casos en que no hay una plusvalía real han sido indebidamente pagados y, por tanto, deben ser devueltos.

Al final, lo lógico es que las aguas vuelvan a su cauce y que el río vuelva a fluir con normalidad. Y que las Administraciones locales devuelvan a los contribuyentes unos importes pagados de modo poco lógico y, desde luego, de modo totalmente contrario a la realidad económica, por más que las devoluciones de los importes indebidamente pagados puedan suponer un problema para las arcas públicas.

Se avecinan lluvias y haría bien la Administración local en ponerse a cubierto. Por lo que pueda pasar.



EE

Podría abrirse la posibilidad de que en sede judicial se entienda que los importes pagados en concepto de plusvalía municipal en los casos en que no hay una plusvalía real han sido indebidamente pagados y, por tanto, deben ser devueltos. Al final, lo lógico es que las Administraciones locales devuelvan a los contribuyentes unos importes pagados de modo poco lógico y, desde luego, de modo totalmente contrario a la realidad económica, por más que las devoluciones de los importes indebidamente pagados puedan suponer un problema para las arcas públicas. Se avecinan lluvias y haría bien la Administración local en ponerse a cubierto. Por lo que pueda pasar.