



El Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del IIVTNU, siendo las modificaciones principales las indicadas a continuación.

-
1. **Se establece un supuesto de no sujeción en el nuevo apartado 5 del *artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales*, en adelante TRLRHL, con la siguiente redacción:**

“5. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

(...)

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria”.

2. Se modifica la forma de valoración a los efectos de determinar la cuota tributaria, existiendo actualmente dos métodos:

a) **Método objetivo** determinado en el *artículo 107.4 del TRLRHL*.

Base imponible del Impuesto = Valor Catastral del suelo (en el momento del devengo) x Coeficiente aprobado por el Ayuntamiento

- Los coeficientes no podrán exceder de los indicados en la tabla 1, en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble.
- Actualización anual de los coeficientes, con norma de rango de ley, teniendo en cuenta la evolución del mercado inmobiliario.
- Se reconoce la posibilidad a los Ayuntamientos de corregir hasta un 15% a la baja los valores catastrales del suelo, en función de su grado de actualización, para garantizar que el tributo se adapte a la realidad inmobiliaria de cada municipio.

Periodo de generación	Coeficiente
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

Tabla 1

-
- b) **Método basado en la plusvalía real generada** establecido en el *artículo 107.5 del TRLRHL*, que dispone lo siguiente:

«5. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor».

- En este caso y siempre a instancia del sujeto pasivo, **cuando la diferencia entre el valor de transmisión y de adquisición arroje un importe inferior al del método objetivo de valoración, se tomará el incremento real de valor como Base Imponible del Impuesto.**
- **El sistema objetivo de determinación de la base imponible del impuesto se convierte por tanto en un sistema optativo**, resultando sólo de aplicación en aquellos casos en los que el sujeto pasivo no haga uso del nuevo método de cálculo.

3. **Modificación parcial del *artículo 110 de TRLRHL* que regula la gestión del impuesto, actualizando su apartado 4 y añadiendo un apartado 8, que indican lo siguiente:**

"4. Los ayuntamientos quedan facultados para establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante de aquella dentro de los plazos previstos en el apartado 2 de este artículo. Respecto de dichas autoliquidaciones, sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados por el interesado o el sujeto pasivo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 104.5 y 107.5, respectivamente, el ayuntamiento correspondiente sólo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas.

En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 107.2.a), párrafo tercero."

"8. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, las Administraciones tributarias de las comunidades autónomas y de las entidades locales colaborarán para la aplicación del impuesto y, en particular, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 104.5 y 107.5, pudiendo suscribirse para ello los correspondientes convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración."

4. Gravamen de las plusvalías generadas en un período de tiempo inferior al año.

- Como novedad, serán gravadas 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.
- En este caso se prorrateará el coeficiente anual por el número de meses completos transcurridos. No se tendrán en cuenta fracciones de mes.

(Modificación del apartado 4 del artículo 107 del TRLRHL)

5. Se establece un período transitorio para la adaptación de la normativa de seis meses partir de la entrada en vigor de la norma.

- Los Ayuntamientos que tengan establecido el IIVTNU, deberán modificar, **en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre**, es decir, el 10 de noviembre de 2021, sus respectivas ordenanzas fiscales para adecuarlas a lo dispuesto en el mismo. (Publicado en el BOE n.º 268 de 9 de noviembre de 2021).

6. Marco de actuación respecto a posibles situaciones concretas:

La declaración de inconstitucionalidad y la consiguiente modificación de la ley no sólo afectarán a las **transmisiones de inmuebles a partir del 26 de octubre**, fecha en que se dictó la sentencia del Tribunal Constitucional, **y hasta la entrada en vigor del Real Decreto-Ley**, sino también a **todas las transmisiones que, a la fecha de entrada en vigor de esta última norma, no hayan sido liquidadas, autoliquidadas, o declaradas. A continuación se muestran algunos supuestos:**

- **Contribuyentes a la espera de recibir, por parte de los Ayuntamientos, la notificación de una liquidación (liquidaciones emitidas y pendientes de envío):** La liquidación no debería aplicar la nueva forma de cálculo, al no tener la nueva normativa efectos retroactivos. Esta liquidación tampoco podrá basarse en el método de cálculo declarado inconstitucional en la sentencia del pasado 26 de octubre. Por tanto, es importante mantener la suspensión de estas liquidaciones ya que cualquier liquidación que se notifique a partir de ahora, pero que se refiera a operaciones realizadas antes de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley, podrá ser recurrida.

- **Contribuyentes que estén en plazo de presentar su autoliquidación:** Estos contribuyentes no podrán calcular el impuesto basándose en el método antiguo pero tampoco en el nuevo ya que no tiene efectos retroactivos, deberán liquidar con resultado cero.
- **Contribuyentes que estén en plazo de declarar una transmisión:** Aquellos contribuyentes que hayan vendido una vivienda o heredado antes de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley y deban declarar dicha transmisión ante el ayuntamiento deben llevar a cabo tal declaración solicitando que no proceda la emisión de liquidación alguna porque no se puede utilizar la nueva normativa, por no tener efectos retroactivos, ni tampoco la declarada inconstitucional.
- **Contribuyentes que no declararon el impuesto, o no presentaron la autoliquidación:** La Administración puede comprobar el incumplimiento de tal obligación pero, tratándose de hechos imposables anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 26/2021, nos encontramos con transmisiones que no podrán ser liquidadas conforme a la nueva normativa ni tampoco, por la declaración de inconstitucionalidad, aplicando la normativa vigente en la fecha en que se produjo la transmisión.

atm
GRUPO MAGGIOLI

www.atm-maggioli.es

Sede central: Madrid

Filiales comerciales: • Burgos • Ciudad Real • Cuenca • Guadalajara • Toledo • Salamanca • Tenerife

