

Abril 2015

Ref. Reclamación Plusvalía Municipal

Estimado cliente:

Nos ponemos en contacto con Ud. para informarle de la posibilidad, en caso de que Ud. cumpliera con los supuestos de hecho, de reclamar la plusvalía municipal que haya liquidado el Ayuntamiento por la venta, herencia o transmisión de inmuebles.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (comúnmente conocido como plusvalía municipal) es un tributo directo "*que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título (...)*" (artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales – TRLHL-).

Así, de la propia definición del hecho imponible del Impuesto, se desprende que uno de los elementos que configuran la plusvalía municipal es el incremento de valor del terreno y el impuesto se calcula a partir del valor catastral del suelo, considerando una revalorización anual "automática" durante un período máximo de 20 años, que viene predeterminada por la correspondiente ordenanza municipal, sobre la que se aplica un tipo que puede llegar a ser de hasta el 30%.

Sin embargo, **dicha cuantificación se ha venido aplicando con independencia de la existencia o no de un incremento del valor** del terreno transmitido. Es decir, en supuestos en los que el propietario se ve obligado a transmitir el inmueble por un valor inferior al de adquisición, al haberlo adquirido en los años inmediatamente anteriores a la crisis, generando así una pérdida, se ha aplicado igualmente el gravamen con toda crudeza.

Pues bien, en relación con esta cuestión, recientemente los Tribunales Contencioso-administrativos de Cataluña y Madrid en sus Sentencias de 24 de abril y 21 de abril de 2014, respectivamente, concluyen que **cuando se acredite y pruebe que en el caso concreto no ha existido, en términos económicos y reales, incremento alguno, la plusvalía municipal no podrá exigirse, pues al faltar un elemento esencial del hecho imponible no puede surgir la obligación tributaria.**

Dichas Sentencias no son fallos aislados, sino que coinciden con otros pronunciamientos anteriores en sentido idéntico (TSJ de Cataluña de 18 de julio de 2013, de 21 de marzo y 9 de mayo de 2012, Tribunal Administrativo de Navarra de 9 de agosto de 2011, así como de diversos TSJ de Canarias, Murcia y Castilla la Mancha). Dichos tribunales consideran, además, que exigir el pago de la plusvalía municipal en estos supuestos (transmisión con pérdida) sería una vulneración del principio de capacidad económica consagrado en el artículo 31 de la Constitución Española.

Asimismo, también se han producido Sentencias, desde el año 2010, argumentando, **incluso existiendo ganancia en la transmisión del inmueble, que la fórmula de cálculo para determinar la base del Impuesto arroja un resultado erróneo.** Esta vía argumental también la estamos utilizando en los procedimientos, solicitando que una parte del Impuesto pagado sea devuelta.

En conclusión, dichas Sentencias pueden servir para impugnar las liquidaciones de plusvalía municipal que hubieran podido ser satisfechas en ventas, herencias u otras transmisiones de inmuebles con pérdidas y/o respecto a la fórmula de cálculo del Impuesto, si bien deberá atenderse, caso por caso, al periodo de prescripción que pudiera ser aplicable y al procedimiento concreto a seguir.

En términos generales, deberá considerar lo siguiente:

- **El período de prescripción es, en general, de 4 años** desde la fecha legalmente establecida para la liquidación del impuesto. Si han transcurrido más años desde la liquidación, el caso no puede ser estimado.
- Nuestro despacho trabajará a éxito. **Sus honorarios sólo se devengan una vez se haya recuperado el Impuesto liquidado y sobre la cuantía efectivamente recuperada (tan sólo se facturarán unos honorarios simbólicos al inicio del proceso).**
- Deberá considerar que es posible que el Ayuntamiento no resuelva favorablemente o incluso no conteste y, en caso que Ud. acepte continuar, el proceso debería atenderse ante los tribunales de lo contencioso, con lo que Ud. **deberá asumir el coste de las tasas judiciales** (sólo aplicables en caso de personas jurídicas) **así como los honorarios del Procurador de los Tribunales.**
- Debe tener en cuenta que el período de recuperación del impuesto (en caso de éxito) podría ser de unos 6 meses si el Ayuntamiento lo estima o, en caso de tener que acudir a tribunales, **el proceso se puede alargar un mínimo estimado de 2 años.**
- **A pesar del número de casos favorables para el contribuyente y la jurisprudencia, no se puede garantizar el éxito del procedimiento.** Asimismo, por diversos motivos relacionados con el cálculo del impuesto, es posible que, en caso de éxito, no sea devuelta la liquidación en su totalidad.

Como de costumbre, esperamos que esta información sea de su utilidad. Quedamos a su disposición para comentar este asunto más detalladamente.

Atentamente,



Carlos Gabarró
Socio
ALTALEX, S.L.
Email: carlos.gabarro@altalex.es
Tel. +34 93 414 6776