

Breves comentarios al Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Supuesto de no sujeción

- No se producirá la sujeción al impuesto cuanto en las transmisiones de terrenos no se produzca incremento de valor, siempre que se acredite la inexistencia de incremento. En cualquier caso, deberá declararse la transmisión y aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

Verificación de la inexistencia de incremento de valor

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.
- Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.
- Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- En la posterior transmisión de los inmuebles para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

Base imponible

Está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación

El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

- En las transmisiones de terrenos el valor será el determinado a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo. Los ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor señalado en los párrafos anteriores que pondere su grado de actualización, con el máximo del 15 por ciento.
 - En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del valor que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 - En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del valor que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.
 - En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.
- Cuando, a instancia del sujeto pasivo, 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 se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.
- Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período
 - La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los 5 primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.
 - La reducción tendrá como porcentaje máximo el 60 por ciento. Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.

Periodo de generación del incremento de valor

Será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

- En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos.
- En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes. ▪ El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda de los aprobados por el ayuntamiento según el periodo de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

P. Generación	Coeficiente	P. Generación	Coeficiente
< 1 año	0,14	11 años	0,08
1 año	0,13	12 años	0,08
2 años	0,15	13 años	0,08
3 años	0,16	14 años	0,1
4 años	0,17	15 años	0,12
5 años	0,17	16 años	0,16
6 años	0,16	17 años	0,2
7 años	0,12	18 años	0,26
8 años	0,1	19 años	0,36
9 años	0,09	≥ 20 años	0,45
10 años	0,08		

- Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.
- Si, como consecuencia de la actualización alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.
- Cuando, a instancia del sujeto pasivo 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, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Gestión tributaria del impuesto

Los ayuntamientos quedan facultados para establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo. Respecto de dichas autoliquidaciones el ayuntamiento correspondiente solo 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.

Disposición transitoria única

- Los ayuntamientos que tengan establecido el Impuesto deberán modificar, en el plazo de 6 meses, contados a partir del 10 de noviembre de 2021 sus respectivas ordenanzas fiscales para adecuarlas a lo dispuesto en el mismo.
- Hasta que entre en vigor la modificación resultará de aplicación lo dispuesto en este real decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible, los coeficientes máximos establecidos por este real decreto-ley.

Fuente: REAF asesores fiscales.