

Si quiere descargar esta nota informativa en formato PDF, pulse [aquí](#)

Nueva regulación de la Plusvalía Municipal

El día 9 de noviembre, se publicó el Real Decreto-ley 26/2021 de adaptación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal)

Dicho R.D. es consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad por parte del Tribunal Constitucional de los artículos 107.1 segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Si bien el hecho imponible no se modifica, se establece un nuevo supuesto de no sujeción y dos nuevos sistemas de cálculo de la base imponible del impuesto.

Naturaleza del impuesto:

Se grava el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período de 20 años máximo.

Nuevo supuesto de no sujeción:

Se introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no se ha producido un incremento de valor.

El interesado deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición se tomará el que sea mayor de entre el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria.

Determinación de la base imponible por aplicación de coeficientes:

La base imponible será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder de los siguientes (en función del número de años desde la adquisición):

Periodo generación		Coeficiente	Periodo generación		Coeficiente
inferior 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	0,10
4	años	0,17	15	años	0,12
5	años	0,17	16	años	0,16
6	años	0,16	17	años	0,20
7	años	0,12	18	años	0,26
8	años	0,10	19	años	0,36
9	años	0,09	20 o más	años	0,45
10	años	0,08			

Los coeficientes serán actualizados anualmente.

A los solos efectos de este impuesto, los Ayuntamientos podrán corregir hasta un 15% a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización.

Determinación de la base imponible directa:

Asimismo, el contribuyente podrá optar por tributar en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión de un inmueble y que se determinará por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición, siempre que acredite ser inferior. A estos efectos no se computarán los gastos o tributos que graven dichas operaciones.

En las transmisiones de un inmueble en los que haya suelo y construcción, la plusvalía real del terreno equivaldrá a la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición tras aplicarle la proporción que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total. Estos cálculos podrán ser objeto de comprobación por parte de los Ayuntamientos.

Cuota íntegra

La cuota íntegra se determinará aplicando a la Base Imponible obtenida el tipo de gravamen fijado por cada Ayuntamiento, que no podrá ser superior al 30%.

Plusvalías generadas en menos de un año:

Serán gravadas las plusvalías generadas en menos de un año. En ese caso el coeficiente a aplicar se prorrateará por el número de meses completos transcurridos desde la adquisición.

Adaptación de las ordenanzas fiscales:

Los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley para adecuar sus normativas al nuevo marco legal. Mientras tanto, resultará de aplicación lo dispuesto en el real decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos en él establecidos.

Entrada en vigor:

El Real Decreto-Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, el 10 de noviembre de 2021.

*Definitivamente se permite tributar por el incremento
real obtenido en la transmisión, no existiendo
tributación en caso de pérdida*

PGA Provença, 286, 5º, 2ª 08008 Barcelona teléfono: +34 93 488 04 50 pga@pgrup.com

La presente circular ha sido confeccionada como documento meramente informativo, basado en los textos legales a que hace referencia. En ningún caso debe tomarse como base para la toma de decisiones y no sustituye ni complementa nuestro asesoramiento profesional.

© 2015 **PROVENÇA GRUP D'ASSESSORS, SL.** Quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y/o parcial, de esta obra, sin autorización escrita de PROVENÇA GRUP D'ASSESSORS, SL.