

El Confidencial

PAGAR, RECLAMAR Y ACUDIR A LOS TRIBUNALES

¿Vendiste tu casa a pérdidas o fuiste desahuciado? Reclama la plusvalía municipal

Un impuesto municipal que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana —viviendas, suelos, locales...— aunque el vendedor sufra pérdidas

13.02.2017 – 05:00 H.

Es, posiblemente, uno de los [impuestos](#) más **polémicos** vinculados a la [vivienda](#). Se trata de la [plusvalía municipal](#), técnicamente conocido como impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU). Un impuesto municipal, no estatal, como bien indica su nombre, que grava el **incremento de valor** que experimentan los terrenos de naturaleza urbana —quedan fuera los terrenos considerados rústicos— a consecuencia de la transmisión de la propiedad de terrenos, viviendas, oficinas, etc. por cualquier título, ya sea este oneroso (compraventas) o lucrativo (donaciones, herencias).

Es un **impuesto** que recae sobre quien vende, que se ve obligado a abonarlo tanto si la operación le ha reportado ganancias o pérdidas, es decir, plusvalías o minusvalías. Un polémico tributo que también han tenido que soportar cientos, si no miles de víctimas de una [ejecución hipotecaria](#), quienes, además de perder su vivienda, han visto cómo el ayuntamiento de turno les reclamaba el pago del mismo. Dos supuestos que han abierto un frente judicial, en esta ocasión, contra los gobiernos municipales de toda España, encargados de su cobro.

La **plusvalía municipal** también está presente en las herencias y donaciones, puesto que también se produce la transmisión de una propiedad. En ambos casos, su pago corresponde a quien recibe la herencia o la donación y, en el caso de los primeros, suele ser la principal **carga tributaria** que deben soportar los mismos cuando dentro del patrimonio del fallecido se encuentran **bienes inmuebles** con una elevada antigüedad. No obstante, ha sido respecto a los dos primeros supuestos (venta a pérdidas y desahucio) en donde se está dirimiendo, al menos por ahora, la batalla judicial, con cientos de afectados pleiteando en los tribunales, y donde los despachos de abogados ven un nuevo conflicto y una nueva vía de reclamación en el pago de impuestos.

Y es que, de acuerdo con el artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales, este **impuesto** grava el **incremento de valor** que experimenten los inmuebles, que se pone de manifiesto a consecuencia de su transmisión. Sin embargo, a la hora de calcularlo, el **ayuntamiento** no tiene en cuenta si ha habido o no un incremento de valor en el inmueble, sino que toma como base el **valor catastral del suelo** y lo multiplica por un coeficiente en función del número de años que se ha estado en posesión del bien y, además, por un tipo impositivo que viene contemplado en la ordenanza municipal de cada ayuntamiento. Es decir, el ayuntamiento de turno no entra a valorar si la operación ha generado ganancias o pérdidas al vendedor o desahuciado. Simplemente aplica una operación matemática cuyo resultado siempre es positivo.

"La ley reclama la existencia de un **incremento de valor** experimentado y concretado en el momento de la transmisión de los inmuebles. De tal forma que, si no existe tal incremento de valor en la realidad de los hechos, no estaríamos en presencia de un hecho imponible sujeto al impuesto autoliquidado. Como la base imponible del impuesto viene igualmente referida al incremento de valor puesto de manifiesto en las transmisiones de inmuebles, las normas concretas de cálculo de la base a liquidar deben ser consideradas como una presunción 'iuris tantum'. Por lo que se permite acreditar que no existe incremento real, cuando así sea, lo que comportará la imposibilidad de liquidar el impuesto", apunta Marcel Trias, fiscalista de Sala & Serra Abogados.

Venta de una vivienda a pérdidas

Cuando se transmite un inmueble, el vendedor tiene que pagar dos impuestos: la **ganancia patrimonial** en su [declaración de la renta](#) y la plusvalía municipal que debe abonar en el plazo de 30 días hábiles desde que tiene lugar el acto. La ganancia patrimonial depende del valor de compra y del valor de venta, de tal manera que si existe un beneficio, se tributa por él en la autoliquidación de **IRPF**, y se paga entre el 19% y el 23%. Sin embargo, la **plusvalía municipal** no depende del valor de compra o del valor de venta, y es recaudada directamente por el ayuntamiento de la localidad en que está situado el bien inmueble. Dado que los importes a pagar suelen ser bastante elevados, su pago ha generado bastante controversia.

"La plusvalía municipal es legal y obligatoria", señala Nuria Díez, **abogada de Legálitas**. "El conflicto radica en que se esté cobrando a aquellos contribuyentes que han sufrido una pérdida patrimonial con la venta de su vivienda o a aquellos a los que, además de haber perdido su casa, se exige el pago de este impuesto".

Los despachos de abogados ven un nuevo conflicto en la plusvalía municipal y una nueva vía de reclamación en el pago de impuestos

Con el estallido de la **crisis**, fueron muchos los propietarios que se vieron obligados a **vender su casa** y tuvieron que hacerlo asumiendo importantes **pérdidas**. Fue el caso de quienes compraron en plena burbuja, se sobreendeudaron y tuvieron que vender en plena caída de precios. A pesar de que aquella operación les generó minusvalías, tuvieron que pagar al ayuntamiento la correspondiente **plusvalía municipal**. Situación que algunos afectados denunciaron ante los tribunales y a quienes la justicia lleva varios años dando la razón.

A modo de ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 805/2013 de 18 de julio señalaba que "el impuesto grava, según el artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales, el **incremento de valor** que experimenten los terrenos, y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad". Y concluye que "la ausencia objetiva de incremento de valor dará lugar a la no sujeción al impuesto".

Los ayuntamientos no tienen en cuenta si ha habido o no un incremento de valor en el inmueble, sino que toman como base el valor catastral del suelo

Más recientes, recuerdan desde Legálitas, son otras dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fechas 10 y 28 de junio de 2016, en la sede de Valladolid. En ellas, se ha establecido también que no existe **incremento del valor** del terreno necesario para que se produzca el hecho imponible del IIVTNU (plusvalía), ya que a la vista de las pruebas aportadas por los interesados, "no se justifica que se someta a tributación un incremento que es inexistente".

"Cada vez más sentencias reconocen la **incongruencia de pagar plusvalías** cuando no se obtiene una ganancia, sino una **pérdida** por la venta. Las últimas sentencias están permitiendo a los **contribuyentes** recuperar su dinero en relación a la más conocida como plusvalía municipal. Si hace pocos meses una sentencia abría la puerta a reclamar a Hacienda lo pagado por el IRPF de la prestación por maternidad, irrumpe ahora un nuevo fenómeno que va a generar múltiples casos en los juzgados españoles", reconocen desde este despacho de abogados, donde esperan que, tarde o temprano, la controversia llegue al Tribunal Supremo y se sienta jurisprudencia al respecto.

Perder el inmueble y tener que pagar la plusvalía

Más sangrante y desesperado es el caso de quienes perdieron su casa por una [ejecución hipotecaria](#) y además están obligados a pagar **plusvalía**. "Especialmente duro es el caso de aquellos que debieron pagar **plusvalía** no por una venta, sino después de haber perdido el inmueble por no haber podido hacer frente al pago de la **hipoteca**, bien en una **ejecución hipotecaria**, bien en una **dación en pago**, a pesar de que el valor por el que se transmite es generalmente muy inferior al del precio por el que lo compraron", reconocen desde Legálitas.

Es legal y obligatoria, el problema radica en que se esté cobrando a aquellos contribuyentes que han sufrido una pérdida con la venta de su vivienda

El Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, estableció para estas situaciones una **exención del pago** de ese impuesto que, en la práctica, según coinciden en señalar los abogados, solo afecta a los casos en que se trata de la **vivienda habitual** y además no se disponga de más bienes. Es decir, que **segundas viviendas**, oficinas y locales de negocio quedaron fuera y sus dueños (a pesar de perder el inmueble por no poder pagar la hipoteca) quedaron en deuda con su ayuntamiento por "el incremento de valor" que les supuso esa pérdida. Y como en la mayoría de los casos no pagaron la **plusvalía** (si no podían pagar la hipoteca, difícilmente podrían pagar la plusvalía), fueron sancionados.

En todos estos casos, ¿es posible librarse del pago de la plusvalía municipal o recuperar los importes pagados?, ¿qué pasos hay que seguir?

Cómo reclamar

1.- **Siempre hay que pagar.** Primero se paga, luego se reclama, para evitar sanciones, recargos, etc. Es la primera recomendación que hacen todos los abogados.

2.- Una vez que se ha efectuado el pago del impuesto, el primer paso es presentar un escrito de **solicitud de rectificación** y devolución de ingresos indebidos ante el ayuntamiento que ha recaudado el impuesto. Hay que hacer constar el importe satisfecho. Pero, cuidado, no siempre interesa reclamar. Según cálculos de la tasadora Tinsa, acudir a los tribunales no resulta rentable cuando la cantidad que se reclama es menor de 5.000 euros. "Entre 5.000 y 20.000 euros empieza a compensar pleitear, ya que, para poder hacerlo, el cliente debe gastarse dinero en una prueba técnica que demuestre que la venta del inmueble no le ha generado ganancias", apuntaban hace unos meses desde la tasadora. No obstante, Nuria Díez, de Legálitas, aconseja hacerlo, o al menos estudiarlo a partir de 1.000-1.500 euros.

3.- Una vez abierta la **vía administrativa**, la Administración tendrá que contestar dándonos un plazo para interponer **recurso de reposición** y, si lo permite (hay poblaciones que no disponen del Tribunal Económico Administrativo municipal), a continuación la **reclamación económico administrativa** que será resuelta por el Tribunal Económico Administrativo municipal correspondiente, agotándose así la vía administrativa.

4.- Si resulta desfavorable, como suele ser lo habitual, entonces habrá que iniciar un **procedimiento judicial**, que es donde más posibilidades de ganar tiene el afectado. El plazo es de dos meses para interponer un **recurso contencioso administrativo** ante el Tribunal Superior de Justicia correspondiente. No obstante, antes de iniciar la **vía judicial**, es aconsejable valorar cada caso, porque no siempre va a compensar interponer un contencioso administrativo. Si el propio ayuntamiento nos realiza la liquidación (porque ha pasado el plazo voluntario para pagarlo y no lo hemos hecho o porque realizan liquidación administrativa) y nos da un plazo para contestar, hay que aprovechar dicho plazo para interponer el correspondiente escrito de alegaciones o recurso de reposición, pero no debemos olvidar efectuar el pago.

"Para defender la inexistencia del incremento real, se recomienda recurrir a cualquier medio de **prueba** aceptado en derecho, como reflejar el **valor del suelo** en las escrituras de compraventa, o apoyar la reclamación con tasaciones que apoyen con hechos la teoría de que no se ha producido incremento en el valor del terreno y por ende no se corresponde la liquidación del mencionado impuesto", concluye Marcel Trias.

Divorcios, herencias y donaciones

En casos de donaciones, herencias y divorcios, puesto que se produce una transmisión de una propiedad, también aparece la **plusvalía municipal**. Si bien, tal y como explica Nuria Díaz, "no hay sentencias al respecto y, en cualquier caso, la base argumental para reclamar ante los tribunales no podría ser la misma que la que se está utilizando para reclamar cuando se vende a pérdidas o se produce un desahucio.

La principal novedad al respecto se produjo en el verano de 2016, cuando la [Dirección General de Tributos \(DGT\)](#), organismo de la Agencia Tributaria, cambió su criterio en

relación a dicho impuesto en las denominadas extinciones de condominio de bienes inmuebles indivisibles, tal y como sucede, por ejemplo, en los casos de divorcio o herencias.

En este sentido, dicho organismo emitió varias consultas en las que considera que, como consecuencia de la **indivisibilidad** del bien objeto de extinción del condominio (vivienda) y cuando hay una compensación económica a una de las partes, dicha operación debería estar exenta del pago de la **plusvalía municipal**. Si bien la adjudicación del inmueble sí que está sujeta a IRPF, generándose una ganancia o pérdida patrimonial en el comunero que recibe la compensación en dinero —no en el que se queda con el inmueble—, que deberá incluir en su declaración de la renta. No obstante, tal y como aclara Díaz, no existen sentencias al respecto.

Link noticia: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-02-13/plusvalia-municipal-vivienda-desahucio-dacion-en-pago-divorcio-herencia-donacion-ayuntamientos_1325805/