

# REFORMA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

8 de noviembre de 2021

# REFORMA DEL IIVTNU

## ¿Qué es el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana?

- ✓ Es un **impuesto local**, cuya recaudación corresponde a los Ayuntamientos
- ✓ Se regula en los artículos 104 a 110 del **Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo
- ✓ **Hecho imponible**: el incremento del valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos
- ✓ **Base imponible**: hasta ahora se determinaba multiplicando el valor del terreno en la fecha de devengo (valor catastral del suelo en la fecha de transmisión) por el número de años de permanencia del mismo en el patrimonio del transmitente y por el porcentaje fijado por el Ayuntamiento dentro de los límites establecidos en la ley

# REFORMA DEL IIVTNU

## Sentencias del Tribunal Constitucional que atiende el Real Decreto-ley

Sentencia	Fecha	Elementos declarados INCONSTITUCIONALES
59/2017	11/05/ 2017	Tributación en los casos de <b><u>inexistencia de incrementos de valor</u></b> (Artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del TRLRHL)
126/2019	31/10/ 2019	Imposibilidad de que la <b><u>cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial</u></b> realmente obtenido por el contribuyente (Artículo 107.4 del TRLRHL)
Sentencia que resuelve la cuestión de inconstitucionalidad 4433-2020	26/10/ 2021	El actual <b><u>sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible</u></b> , por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y a la crisis económica y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición (art. 31.1 CE) (Artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 del TRLRHL)

# REFORMA DEL IIVTNU

## Novedades: Dos nuevos métodos de cálculo de la base imponible

### SISTEMA OBJETIVO

Se sustituyen los porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno por unos coeficientes máximos, en función del número de años transcurridos desde la operación

Los coeficientes se actualizan anualmente en función de la evolución del mercado inmobiliario

### PLUSVALÍA REAL

Los contribuyentes tendrán la opción de tributar por la plusvalía real del suelo (diferencia entre el precio de venta y de adquisición) si esta es inferior a la base imponible que arroje el sistema objetivo.

Los ayuntamientos podrán efectuar las correspondientes comprobaciones



# REFORMA DEL IIVTNU

## Otras modificaciones que contempla el Real Decreto-Ley

### NUEVO SUPUESTO DE NO SUJECCIÓN

- ✓ Las operaciones donde no haya aumento de valor no estarán sujetas a tributación.
- ✓ Se deberá constatar a instancias del contribuyente que no se ha obtenido un aumento de valor.

### OPERACIONES DE MENOS DE UN AÑO

- ✓ Se van a gravar las plusvalías generadas en menos de un año, calculado entre la fecha de adquisición y la de enajenación.
- ✓ Estas operaciones son las que pueden tener un carácter más especulativo.

# REFORMA DEL IIVTNU

## Problemas que resuelve el Real Decreto-ley

### Ayuntamientos

- **Se restablece la exigibilidad del impuesto**, lo que da certidumbre a los Ayuntamientos sobre los recursos con que contarán, evita el aumento del déficit y el deterioro de los servicios públicos
- La reforma tiene el **visto bueno de la FEMP**

### Contribuyentes

- **Se da certidumbre a la ciudadanía** adecuando la base imponible del impuesto a la capacidad económica de cada contribuyente.
- El contribuyente **podrá optar entre dos “sistemas”** de tributación

### Mercado Inmobiliario

- **Se evitan distorsiones en el mercado inmobiliario** derivadas de la suspensión del impuesto.

# REFORMA DEL IIVTNU

## Ejemplo 1: MINUSVALÍA EN LA OPERACIÓN

### SUPUESTO

- Un inmueble es adquirido en 2007 por 300.000 € y se vende en 2021 por 290.000 €
- Se genera una minusvalía para el contribuyente
- El valor catastral del suelo en la fecha de venta asciende 25.000 €

### RESULTADO

#### ✓ TARIFA ANTERIOR

Base imponible = Valor catastral del suelo x Porcentaje x N° años = 25.000 x 3,2% x 14 = 11.200 €

Cuota = BI x Tipo de gravamen = 11.200 x 30%\* = 3.360 €

#### ✓ TARIFA NUEVA

Como se ha registrado una pérdida, la operación no está sujeta

\*Tipo máximo legal

# REFORMA DEL IIVTNU

## Ejemplo 2: PLUSVALÍA REAL SUPERIOR A LA OBJETIVA

### SUPUESTO

- ❑ Una vivienda es adquirida en 2017 por 310.000 € y se vende en 2021 por 350.000 €
- ❑ En la fecha de venta el valor catastral total es 100.000 €, de los que 60.000 representa el valor catastral del suelo y 40.000 € el valor catastral de la construcción
- ❑ El incremento del valor a efectos del impuesto será el resultado de aplicar a la plusvalía el porcentaje que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total.  
Es decir, el incremento del valor que se le imputará al contribuyente será el 60% de 40.000 €:  
**24.000 €**

### RESULTADO

- ✓ Base imponible = Valor catastral del suelo x Coeficiente =  $60.000 \times 0,17 = 10.200 \text{ €}$   
[Es inferior al incremento del valor de 24.000 €]
- ✓ Cuota =  $10.200 \times 30\%^* = 3.060 \text{ €}$

\*Tipo máximo legal



# REFORMA DEL IIVTNU

## Ejemplo 3: PLUSVALÍA REAL INFERIOR A LA OBJETIVA

### SUPUESTO

- Una vivienda es adquirida en 2014 por 250.000 € y se vende en 2021 por 260.000 €
- La plusvalía obtenida es de 10.000 €
- En la fecha de venta el valor catastral es 100.000 € y se compone de un valor catastral del suelo de 20.000 € (20% del total) y de un valor de construcción de 80.000 €
- El incremento del valor a efectos del impuesto será el resultado de aplicar el 20% a 10.000 €  
**2.000 €**

### RESULTADO

- ✓ Base imponible = Valor catastral del suelo x Coeficiente =  $20.000 \times 0,12 = 2.400 \text{ €}$   
[Es superior al incremento del valor de 2.000 €]
- ✓ Cuota =  $2.000 \times 30\%^* = 600 \text{ €}$

\*Tipo máximo legal