

# La justicia también tumba el impuesto de plusvalía al vender casas con ganancias

Varios tribunales anulan la tasa por un error de cálculo de los municipios

3.000 millones de recaudación podrían quedar judicializados, dice Reclamador.es

JUANDE PORTILLO  
MADRID

El impuesto de plusvalía se ha convertido en un quebradero de cabeza para los municipios españoles desde que en mayo el Tribunal Constitucional anulara varios de sus artículos rechazando que la tasa, ideada para gravar las ganancias obtenidas por la apreciación de los terrenos, se pueda aplicar cuando los ciudadanos venden un inmueble incurriendo en pérdidas. Más allá, sin embargo, los tribunales han comenzado a tumbar el cobro de este impuesto por un error generalizado en el cálculo realizado por los municipios, lo que invalida también su aplicación incluso cuando atañe a una venta cerrada con plusvalías.

Este error ha abierto un nuevo frente judicial que pone en juego unos 3.000 millones de euros de la recaudación municipal de los últimos cuatro años, según los cálculos realizados por Reclamador.es. También añade un nuevo factor decisivo en la negociación que mantienen el Ministerio de Hacienda y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) para reformular este impuesto. Sus representantes tienen previsto reunirse hoy para abordar la revisión de la tasa, oficialmente denominada impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).

El error radica en la fórmula que vienen aplicando los ayuntamientos. Según establece el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, la base imponible del impuesto de plusvalía municipal debe determinarse a partir del valor del bien y con un porcentaje de incremento, fijado en las ordenanzas loca-

les, para estimar la apreciación registrada durante los años que lo ha tenido su último propietario. Sin embargo, los ayuntamientos se limitan a multiplicar esta variable por el último valor catastral disponible, lo que arroja un cálculo sobre el incremento de valor que tendrá el bien en el futuro, no una estimación de lo que se ha valorizado durante su tenencia. Es decir, si un vecino adquirió una vivienda en 2007 y la vende ahora, el cálculo de la plusvalía que se realiza con el valor catastral de 2017 arroja una estimación de su evolución en los próximos 10 años, no una evaluación de su variación en la última década.

Son ya varios los juzgados que han señalado este error de cálculo, incluyendo varios tribunales superiores de justicia. El propio Tribunal Supremo rechazó en junio el recurso presentado por el Ayuntamiento de Cuenca contra un vecino que, bajo el argumento del error de cálculo, había logrado anular la liquidación de la plusvalía que se le había impuesto, como reconoció el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de la ciudad.

"Es evidente, que si el incremento que se ha de someter a tributación es el de los años de posesión o disfrute del bien, (y no el del futuro), la fórmula que se aplica por el ayuntamiento para fijar la base no puede considerarse ajustada a derecho", falló hace cosa de un año un juzgado de lo Contencioso Administrativo de Madrid contra el cálculo de la tasa en Pozuelo de Alarcón. A la misma conclusión han llegado también el Tribunal Superior de Justicia de Valencia o el de Albacete.

"Los ayuntamientos calculan mal la base imponible, siempre a su favor y cobran al contribuyente hasta un



Sede del Tribunal Supremo, en Madrid.

PABLO MONGE

Hacienda y la Federación de Municipios prevén reunirse hoy para abordar una reforma del impuesto que permita aplicarlo

37,5% más del importe debido. Cada vez más sentencias así lo recogen", explican desde Reclamador.es. Esta plataforma digital de servicios legales viene facilitando a los interesados un canal para pleitear y el cálculo matemático de un perito que demuestra las incorrecciones de la actual fórmula aplicada para cobrar el impuesto.

"El error de cálculo en la plusvalía afecta a todos los contribuyentes de este impuesto", aseveran los abogados de la firma, explicando que los vecinos tienen hasta dos años para reclamar lo abonado si han hecho una autoliquidación, como es habitual en las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga. En aquellos ayuntamientos que realizan la liquidación, el contribu-

yente tiene solo un mes para reclamar, advierten.

Teniendo en cuenta estos factores, y el hecho de que en los últimos 48 meses se han recaudado 10,63 millones de euros en aplicación del impuesto de plusvalía a 5,14 millones de transacciones, desde Reclamador.es estiman que los municipios han podido llegar a cobrar indebidamente 3.016 millones de euros que los vecinos todavía pueden reclamar.

Esta situación, unida al demoledor dictamen del Tribunal Constitucional que anuló varios artículos de la norma, prometen marcar el rediseño de un impuesto que Hacienda y los municipios buscan definir hoy para seguir cobrándolo sin que los jueces tengan ya motivos para impedirlo.

## Una fórmula controvertida

► **La fórmula actual.** Desde Reclamador.es, avalados por un creciente número de sentencias, consideran "incuestionable" que la fórmula aplicada por los ayuntamientos para calcular el impuesto de plusvalía, "al tomar un valor catastral actual del suelo y multiplicarlo por el número de años y por el coeficiente o porcentaje anual de incremento en función de los años", arroja un incremento del bien a futuro, no el de los últimos años. Si no se simplifica la ley, como estudia Hacienda, la fórmula correcta para calcular la base imponible, ilustran, sería: (valor catastral fecha devengo) x (número de años) x (% de incremento) / 1 + [(número de años) x (% de incremento)]. Al multiplicar esta base por el tipo de gravamen se obtendría la cuota.

► **La reforma.** El Ministerio de Hacienda y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) se reunirán este medio día para negociar la nueva formulación del llamado impuesto de plusvalía. La idea es calcular esta comparando documentalmente el valor actual del inmueble frente al que tenía originalmente. El nuevo diseño permitiría arrojar un cálculo real de la evolución del precio del inmueble en los últimos años (en lugar de ofrecer estimaciones de su apreciación futura), a la vez que evitaría que una venta con pérdidas compute como una plusvalía.