

IIVTNU: Situación actual y perspectivas de futuro

***Beatriz Moreno Serrano. Tesorera de la Diputación de Valencia**
Almería, 11 de febrero de 2019*

IIVTNU



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

Fundamento



Jurisprudencia del TS:

El IIVTNU es el único impuesto que encuentra su fundamento directo en el art. 47 «in fine» de la CE, como forma de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

FALSO

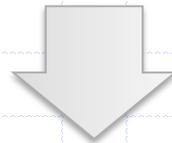
La afirmación del TS aparece desmentida al contemplar los pronunciamientos judiciales que sostienen la sujeción al IIVTNU de aquellos casos en que la plusvalía no obedece a la acción urbanística de los entes públicos.

Gran potencia recaudatoria

Año 2018

Tributo potestativo

Imposición del IIVTNU y
aprobación de la ordenanza
fiscal



3.747 municipios
(45% aprox.)

Almería



Nº de municipios: 103.

Nº de municipios que tienen establecido el IIVTNU: 96.

93%

Haciendas locales en cifras 2016

Concepto de ingreso	Importe (miles de €)	% sobre total de ingresos	% sobre total de ingresos no financieros
IIVTNU	2.804.364	5,40%	5,60%

Concepto de ingreso	% recaudación sobre DRN
IIVTNU	85,25%

Hecho imponible

Grava el **incremento de valor** que experimenten los terrenos de naturaleza urbana 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

Terrenos urbanos

«...está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de **urbanos**, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, **con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro** o en el padrón de aquel»



Calificación del terrenos

STS 30/5/2014



No puede considerarse urbano a efectos catastrales el suelo clasificado por el planeamiento general como urbanizable no sectorizado, que no cuente con un instrumento urbanístico, debidamente aprobado, en el que se establezcan las determinaciones para su desarrollo

Ley 13/2015

Gestión compartida IBI

Gestión
catastral

Estado

Gestión
tributaria

Aytos

STSJCV 16/11/2017



La **discrepancia** sobre el valor de mercado o sobre la falta de desarrollo urbanístico de un inmueble no **se debe plantear** ante los Aytos, mediante la impugnación del IBI o del IIVTNU, sino **ante Catastro**



¿Qué dirá el TS?

Interés casacional objetivo



Determinar si, con ocasión de la impugnación de liquidaciones del IBI y para obtener su anulación, el SP puede discutir la calificación (y la consiguiente valoración) catastral de su inmueble, cuando no lo hizo (o haciéndolo dejó que alcanzara firmeza) al tiempo en que le fue notificado individualmente el VC del bien inmueble sujeto a tributación por dicho impuesto

Consulta SGTL 20/6/2014

¿Se encuentra sujeta al IIVTNU una **construcción situada en suelo rústico**, clasificado como rústico tanto por planeamiento urbanístico como por la Dirección General del Catastro?



El inmueble tiene la condición de rústico, con independencia de que en el mismo se encuentre levantada una construcción.

NO se encuentra sujeta al IIVTNU.

No sujeción vs exención

No sujeción



NO interrumpe
período
generacional

Exención



SÍ interrumpe
período
generacional

No sujeción/1

Terrenos rústicos

Aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal

Adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen

Transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes

No sujeción/2

Transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial

Transmisiones de bienes inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria ("Banco malo")

No sujeción/3

Transmisiones de terrenos con ocasión de fusión de empresas (DA segunda TRLIS)

Arrendamiento financiero y arrendamiento con opción de compra

Promesa de venta

Expedientes de dominio y actas de notoriedad

Extinción del condominio (sin excesos de adjudicación)*

Operaciones de distribución de beneficios y cargas (art. 23.7 TRLSRU)

Adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación (LPGE 1992)

Reserva de usufructo

Usucapión

Extinción del usufructo
¿?

Bien indivisible

Extinción condominio con excesos

TS

- NO IIVTNU

DGT
ANTES

- Mortis causa: NO IIVTNU.
- Inter vivos: SÍ IIVTNU.

Extinción condominio con excesos/1

- ◆ Si la única forma posible de adjudicación de los bienes es adjudicárselos a un comunero con la obligación de compensar al otro, como consecuencia de que la cosa común resulte ser **indivisible** o pueda desmerecer mucho por su división, en este supuesto **no existirá exceso de adjudicación**

Extinción condominio con excesos/2

- ◆ Las características descritas relativas a la cosa común se han de entender, no referidas a cada uno de los bienes inmuebles individualmente considerados, sino **en relación al conjunto de bienes** que forman parte del condominio

Exenciones objetivas (TRLRHL)

La constitución y transmisión de derechos de servidumbre

Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural



Han de acreditar que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles

Exención mixta

Las transmisiones realizadas por **personas físicas** con ocasión de la **dación en pago** de la **vivienda habitual**, así como las realizadas en **ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales**



Se aplica con **efectos desde el 1/1/2014**, así como para los hechos imposables **anteriores** a dicha fecha **no prescritos**

Dación en pago/1

Se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado **empadronado** el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los **dos años** anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años



Se requiere que **en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, no se disponga de otros bienes o derechos** en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria



Se presumirá el cumplimiento de este requisito



Dación en pago/2

El inmueble es transmitido por el deudor a una **Sociedad Gestora de Activos**, entidad distinta del banco que concedió el préstamo hipotecario, siendo esta transmisión una condición impuesta por el banco para la condonación de la deuda hipotecaria pendiente



“La dación en pago no queda desnaturalizada ni muta su naturaleza por el hecho de que se haga a favor de un tercero, distinto del acreedor hipotecario, siempre que sea este el que imponga tal condición para acceder a la dación y la acepte como extintiva de la obligación”

Dación en pago/3



Devolución de ingresos indebidos

Consulta V0261-16, de 25/01/2016, de la SG de IRPF



Devolución derivada de la
normativa propia de cada
tributos



Dación en pago/4



Art. 34 LGT (derechos contribuyentes): «Obtener, en los términos previstos en esta Ley, las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo (...), **sin necesidad de efectuar requerimiento alguno**»



Al no fijarse plazo alguno en el Real Decreto-ley 8/2014, la misma **debería ser efectiva en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación de dicha norma**, para evitar el devengo de los correspondientes intereses de demora



Dación en pago/5

Informe Defensor del Pueblo 2014:

*"...la medida tiene efectos desde el 1 de enero de 2014 y abarca todos los hechos impositivos que no hubieran prescrito, por lo que muchas liquidaciones realizadas, hubieran sido pagadas o no, que cumplieran estos requisitos, serían nulas y, en su caso, **la Administración municipal debería devolver los ingresos indebidamente cobrados.** Sin embargo, deben los sujetos pasivos dirigirse a los organismos correspondientes con el fin de acreditar su derecho y obtener, si ese fuera el caso, el reintegro de las cantidades pagadas por este tributo"*

Exenciones subjetivas (TRLRHL)

a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales.

b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.

c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social.

e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a estas.

f) La Cruz Roja Española.

Ojo: pactos privados

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Iglesia

Acuerdo sobre Asuntos
Económicos entre el Estado
español y la Santa Sede



Art. IV

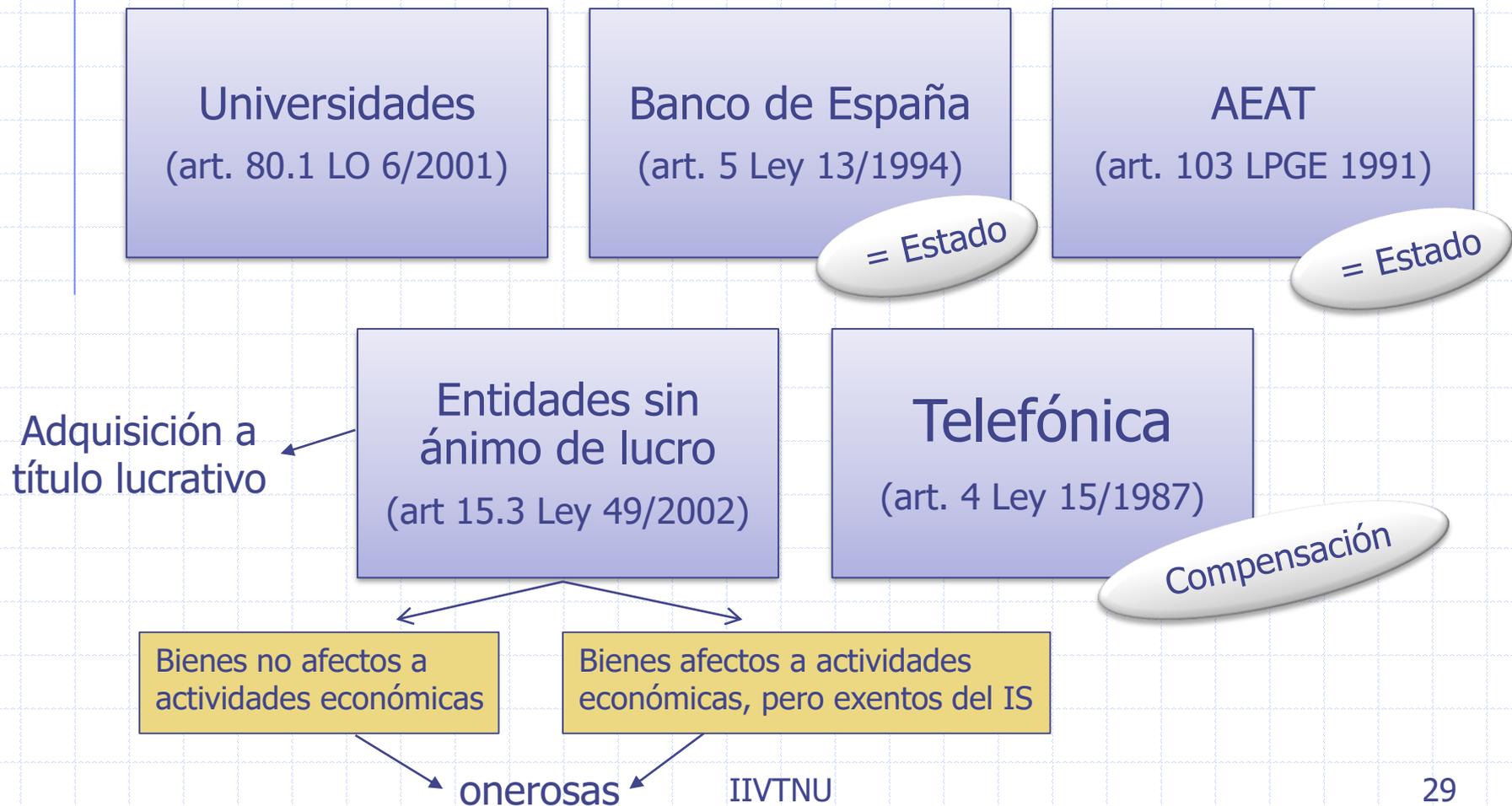
- No es necesario ejercicio de la opción.
- Bien no afecto a explotaciones económicas o afecto pero exento IS.
- Además todos los bienes enumerados en la letra A) del art. IV.

Exentos

Art. V

- Requisitos art. 3 Ley 49/2002.
- Ejercicio de la opción.
- Comunicación al Ayto.
- Bien no afecto a explotaciones económicas o afecto pero exento IS.

Exenciones subjetivas (otras normas)



Sujeto pasivo/1

Físicas

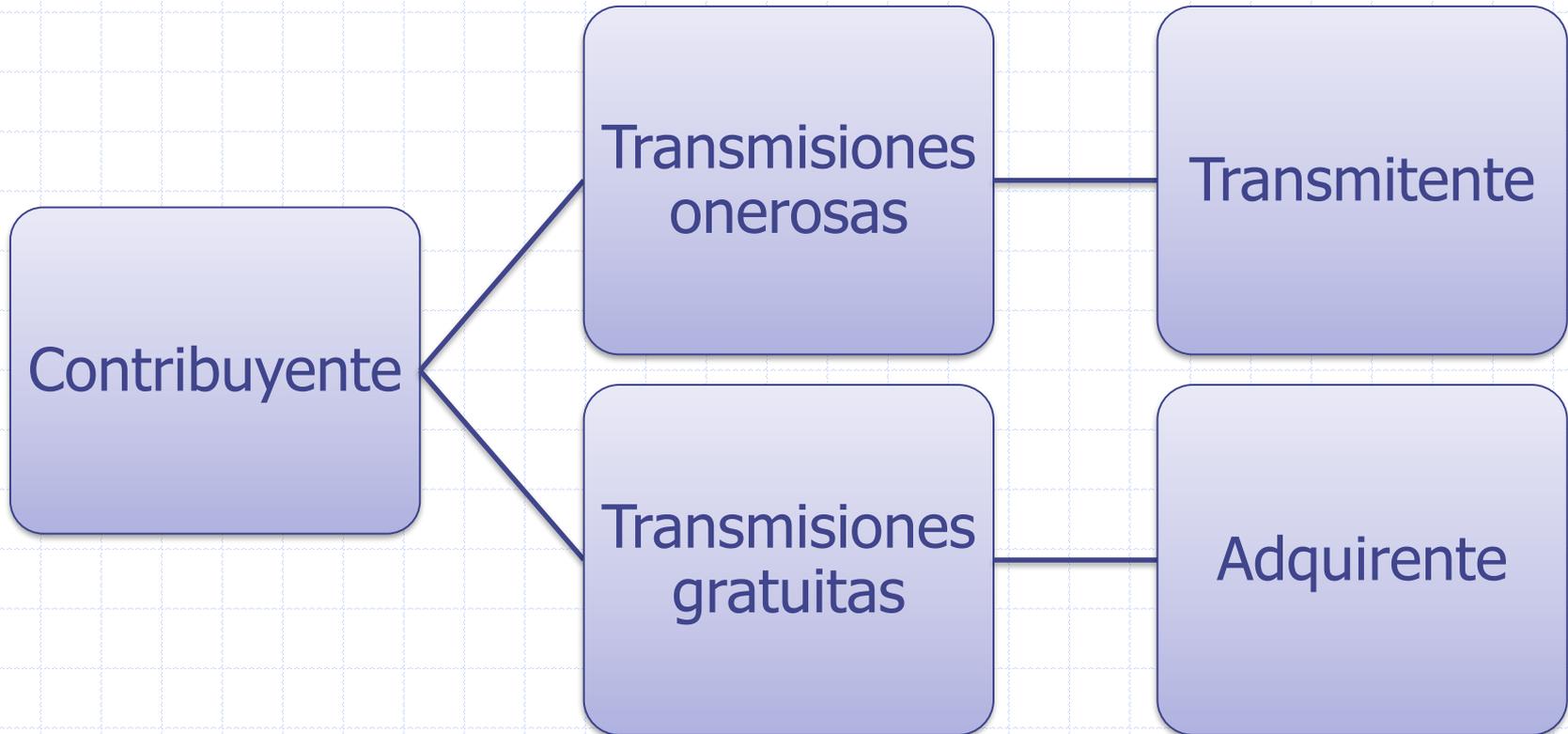
Jurídicas

Entidades del art. 35.4 LGT

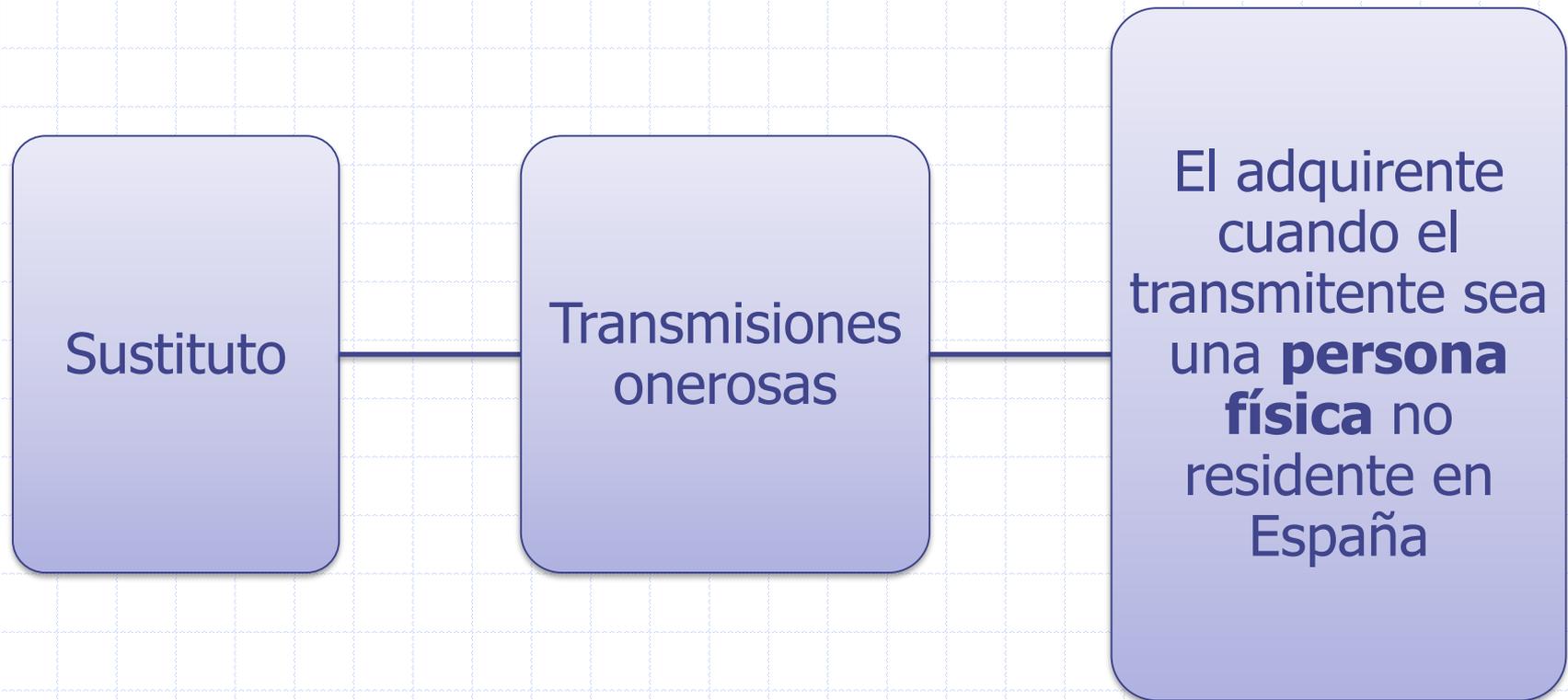
Herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición

Ley 50/98

Sujeto pasivo/2



Sujeto pasivo/3





Pactos entre particulares

- ◆ Art. 1255 CC: Principio de libertad de pactos.
- ◆ Art. 17.4 LGT: Tales pactos carecen de eficacia ante la administración tributaria, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privadas.
- ◆ Comprador: ¿Parte legitimada para recurrir la liquidación del IIVTNU?
- ◆ «Contratos de adhesión» con consumidores: Cláusula abusiva.

BI/1

- ◆ 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 período máximo de 20 años.
- ◆ $BI = VC * n^{\circ} \text{ años} * \%$
- ◆ ¿Presunción *iuris tantum* o *iuris et de iure*?
- ◆ Ausencia de incremento de valor ¿?

BI/2

- ◆ Error en el VC.
- ◆ VC desfasados.
- ◆ Adquisición tras sucesivos negocios jurídicos.
- ◆ Desafectación bienes de dominio público.



STSJ CM 17/4/2012

Señala que el IIVTNU ha de calcularse sobre el valor inicial del terreno en el momento de la adquisición y no en el momento del devengo, como establece el TRLRHL.



IIVTNU:
cuestionado
más que nunca

Informe SGTU 18/12/2012

- ◆ En la regulación vigente no se encuentra la previsión de que la BI sea el incremento real del valor de los terrenos, sino que es el incremento que resulte de lo establecido en el propio precepto legal.
- ◆ Se trata, por tanto, de un incremento de valor (BI) determinado objetivamente, sin atender a las circunstancias concretas de cada terreno.

Consulta SGTL 17/5/2013

- ◆ ¿No sería más correcta la determinación de la BI aplicando el porcentaje de incremento para conocer el valor inicial del terreno y de ahí calcular el aumento de valor que ha experimentado el mismo?
- ◆ No. La Ley solo toma en consideración el VC en el momento del devengo.

No vinculante

Consulta SGTU 23/1/2014

- ◆ ¿Se produce la sujeción al IIVTNU en caso de transmisión de inmuebles por precio inferior al de compra?
- ◆ Sí. El IIVTNU no somete a tributación una plusvalía real, sino una plusvalía cuantificada de forma objetiva.
- ◆ La BI no admite prueba en contrario.
- ◆ En los años del “boom inmobiliario”, el Ayto no podía atribuir un valor mayor fundamentado en que el incremento “real” del terreno era superior al derivado de las reglas del art. 107 del TRLRHL.

Consulta SGTL 27/1/2014

- ◆ ¿La BI se obtiene por diferencia entre el VC en el momento de la transmisión y el VC en la fecha de la adquisición?
- ◆ No. La Ley solo toma en consideración el VC en el momento del devengo.

No Vinculante

Consulta SGTL 6/2/2014

- ◆ ¿Se produce el devengo del IIVTNU en caso de transmisión de terrenos cuyo VC se ha reducido desde el momento de adquisición por el transmitente?
- ◆ Sí. El TRLRHL solo toma en consideración el VC en el momento del devengo.

Vinculante

Consulta SGTL 20/6/2014

◆ ¿El fallo de la STSJ de Castilla-La Mancha 7/4/2012 vincula a los ayuntamientos?

◆ No. La única jurisprudencia que complementa el ordenamiento jurídico es la doctrina reiterada del TS. Los Jueces están sometidos al imperio de la Ley (CE).

No Vinculante

Consulta SGTL 15/12/2016

- ◆ Para determinar el incremento real patrimonial, ¿el precio de transmisión puede ser minorado por comisiones satisfechas a la agencia inmobiliaria, mejoras en la vivienda o zonas comunes, IBI, IIVTNU, gastos de comunidad, gastos asociados a la hipoteca o al seguro de la vivienda,...?
- ◆ No. La BI obtendrá a través de la aplicación de las reglas contenidas en el art. 107 del TRLRHL.

Vinculante

Cuestiones de inconstitucionalidad



Goteo de SSTC/1

Gipuzkoa

- STC 16/2/2017
- Decreto Foral-Norma 2/2017, de 28 de marzo

Álava

- STC 1/3/2017
- Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 3/2017, de 28 de marzo

Goteo de SSTC/2

Territorio
común

- STC 11/5/2017
- Proposición de Ley

Goteo de SSTC/3

Bizcaya

- Sin STC
- Decreto Foral Normativo 3/2017, de 20 de junio

Navarra

- STC 5/6/2017
- Ley Foral 19/2017, de 27 de diciembre
- Ley Foral 3/2019, de 24 de enero

STC 11/5/2017 – TRLRHL/1

El IIVTNU no es, **con carácter general**, contrario a la CE.

Lo es únicamente en aquellos supuestos en los que somete a tributación **situaciones inexpressivas de capacidad económica**, esto es aquellas que no presentan aumento de valor del terreno al momento de la transmisión.

STC 11/5/2017 – TRLRHL/2

Declara inconstitucionales y nulos los arts. 107.1, 107.2 a) y 110.4 del TRLRHL, únicamente **en la medida en que** someten a tributación situaciones inexpressivas de capacidad económica, impidiendo a los sujetos pasivos que puedan acreditar esta circunstancia

STC 11/5/2017 – TRLRHL/3

La forma de determinar la existencia o no de un incremento susceptible de ser sometido a tributación es algo que **solo corresponde al legislador.**

Corresponde al legislador llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones del régimen legal del IIVTNU que permitan no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Efectos STC/1

Art. 40.1 LOTC:

Las sentencias declaratorias de la inconstitucionalidad de leyes **no permitirán revisar** procesos fenecidos mediante **sentencia con fuerza de cosa juzgada** en los que se haya hecho aplicación de las leyes inconstitucionales (...)

Efectos STC/2

Art. 32.6 LRJSP:

«La sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o declare el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea **producirá efectos desde la fecha de su publicación** en el «Boletín Oficial del Estado» o en el «Diario Oficial de la Unión Europea», según el caso, salvo que en ella se establezca otra cosa»

¿Responsabilidad patrimonial Estado legislador?/1

La responsabilidad del Estado legislador puede surgir cuando los daños deriven de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, siempre y cuando **el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la inconstitucionalidad posteriormente declarada**

(Art. 32 LRJSP)

¿Responsabilidad patrimonial Estado legislador?/2

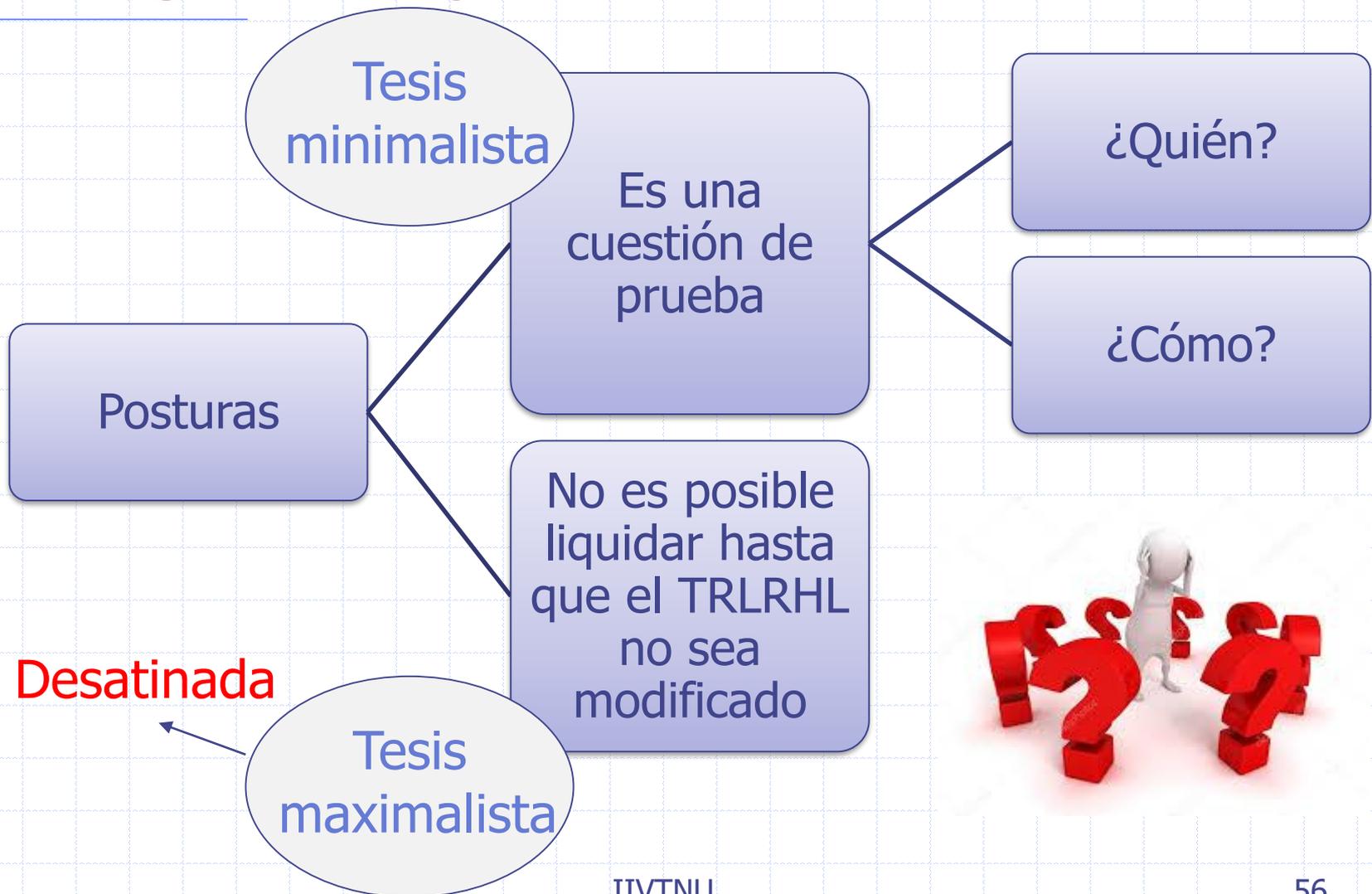
Serán indemnizables los daños producidos en el plazo de los **cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la sentencia que declare la inconstitucionalidad** de la norma con rango de ley, salvo que la sentencia disponga otra cosa

(art. 34 LRJSP)

¿Responsabilidad patrimonial Estado legislador?/3

El derecho a reclamar
prescribió el 15/6/2018, que
se cumplió al año de la
publicación en el «BOE» de la
STC 59/2017
(art. 67.1 LPAC)

Inseguridad jurídica



Tesis maximalista/1

- (1) los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 del TRLRHL son radicalmente nulos -nulos ex origine- y han quedado definitivamente expulsados de nuestro ordenamiento jurídico;
 - (2) ante la inexistencia de los citados preceptos legales y, en consecuencia, de parámetro legal que permita apreciar con carácter previo a la aplicación del tributo si existe o no plusvalía susceptible de ser sometida a imposición, no cabe aplicar el impuesto ni girar liquidación alguna por este concepto (aunque la misma recayera sobre plusvalías reales y efectivas);
 - (3) no puede dejarse al arbitrio del aplicador del Derecho -esto es, de la Administración tributaria, primero, y de los jueces de lo contencioso-administrativo, en última instancia- la determinación de los supuestos en los que se produce el hecho imponible del impuesto ni la elección del modo de cuantificar el eventual incremento o decremento del valor del terreno;
- (...)

Tesis maximalista/2

(...)

(4) tras la STC 59/2017 queda, exclusivamente, en manos del legislador llevar a cabo las reformas legales necesarias que eviten que el tributo pueda gravar en el futuro plusvalías inexistentes o minusvalías (y, a mayor abundamiento -se afirma-, es el legislador el verdadero destinatario de la aclaración relativa al alcance o significado de la inconstitucionalidad declarada); y,

(5) cualquier liquidación del IIVTNU que se practique con anterioridad a la precitada reforma legal, en tanto que carente de la debida cobertura, quebrantaría los principios de seguridad jurídica y de reserva de ley aplicables en materia tributaria.

Tesis minimalista

"de admitirse la anulación de cualesquiera liquidación recurrida que se hubiera emitido en aplicación de los preceptos declarados inconstitucionales en los términos de las sentencias reseñadas, se estaría igualando las consecuencias de estas sentencias con los efectos de una sentencia con declaración de inconstitucionalidad genérica y sin matizaciones. Es decir no se entiende para qué se habrían hecho las salvedades en el Fallo y fundamentos de las sentencias"

Informe Defensor del Pueblo 2017

**Recomienda la
suspensión de las
liquidaciones con
carácter cautelar**



Suspensión

Algunos Aytos acordaron la suspensión de las liquidaciones por el IIVTNU en relación con aquellos supuestos en los que el interesado alega minusvalía o decremento del bien transmitido, a la espera de la nueva regulación del IIVTNU



Suspensión/Fundamento

Art. 56.1 LPAC:

«Iniciado el procedimiento, el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte y de forma motivada, las **medidas provisionales** que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello, de acuerdo con los principios de proporcionalidad, efectividad y menor onerosidad»



¿Responsabilidad contable?

Sentencia Juzgado cont-adm. núm 6 Valencia 31/5/18:
«la Administración, en cambio, ni siquiera en fase de tramitación del recurso de reposición, injustificadamente paralizados mientras retiene en su poder ingresos que pudieran ser indebidos, y que en caso de ser declarados así generarían durante dicho período de unilateral suspensión intereses de demora a cargo del presupuesto municipal (**sin entrar a analizar la responsabilidad contable o de otra naturaleza más grave de quien así actúa**), actuó de forma alternativa, aportando, como hacen ya algunos Ayuntamientos de esta provincia, curiosamente de pequeña población a diferencia del que nos ocupa, informes periciales de contrario, sino que optó, nuevamente, por la más absoluta pasividad limitándose a negar los extremos alegados de contrario»

Recurso de casación Contencioso-Administrativo



Sentencias dictadas



Interés casacional objetivo/1

Cuando se discute exclusivamente la inconstitucionalidad o ilegalidad de las normas que dan cobertura a los actos de aplicación y efectividad de los tributos y restantes ingresos de Derecho Público de las entidades locales, cuestiones respecto de las que estas no pueden pronunciarse por carecer de competencia para ello, ¿resulta obligatorio agotar con carácter previo la vía administrativa, formulando recurso de reposición, o si, en tales casos, el interesado puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo?

STS 21/5/18



STS 21/5/2018

«Cuando se discute exclusivamente la inconstitucionalidad de las disposiciones legales que dan cobertura a los actos de aplicación de los tributos y restantes ingresos de Derecho Público de las entidades locales, cuestión respecto de la que estas carecen de competencia para pronunciarse o para proponerla a quien tiene competencia para ello, quedando constreñidas a aplicar la norma legal de que se trate, no resulta obligatorio interponer, como presupuesto de procedibilidad del ulterior recurso contencioso-administrativo, el correspondiente recurso administrativo previsto como preceptivo»

Recurso contencioso-administrativo *per saltum*



Interés casacional objetivo/2

¿La STC 59/2017 obliga en todo caso a la anulación de las liquidaciones y al reconocimiento del derecho a la devolución de ingresos indebidos en las solicitudes de rectificación de autoliquidaciones, sin entrar a valorar la existencia o no en cada caso de una situación inexpresiva de capacidad económica?

STS 9/7/2018

Primera de muchas sentencias



En relación con la prueba de la inexistencia de una plusvalía real y efectiva obtenida en la transmisión del terrero, considera el TS en primer lugar, **que corresponde «al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor** del terreno onerosamente transmitido»; en segundo término, que para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU **«podrá el sujeto pasivo ofrecer cualquier principio de prueba**, que al menos indiciariamente permita apreciarla» (como es, por ejemplo, la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas); y, en tercer lugar, en fin, que aportada «por el obligado tributario la prueba de que el terreno no ha aumentado de valor, **deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones** para poder aplicar los preceptos del TRLRHL que el fallo de la STC 59/2017 ha dejado en vigor en caso de plusvalía»



STS 9/7/2018

La STC 59/2017 declara la inconstitucionalidad **parcial** de los **artículos 107.1 y 107.2 a)** del TRLRHL.

En cambio, el alcance de la declaración de inconstitucionalidad que se efectúa en relación con el artículo **110.4 del TRLRHL** es **total**.



¿Precios compraventas?

STS 17/7/18: «los valores consignados en las escrituras públicas, en tanto sean expresivos de que la transmisión se ha efectuado por un precio inferior al de adquisición, **constituyen un sólido y ordinario principio de prueba**».

STS 27/5/14: «el precio alcanzado en compraventas aisladas **no constituye un medio probatorio idóneo** para acreditar una evolución del precio del mercado ni un valor medio, pues "no siempre puede decirse que el efectivo valor real de una finca lo sea el precio en venta ofrecido o dado por otras fincas análogas, porque, aparte de la peculiaridad de cada caso, **en las compraventas intervienen a veces factores subjetivos y hasta personalísimos impulsos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca adquirida**».



¿Fin de la "*tesis maximalista*"?

Juzgado cont.-adm. nº 9 Madrid

Hasta tanto el legislador no regule la base imponible del IIVTNU, como así lo exige la STC 59/2017, no existe precepto legal para determinar el incremento de valor de los terrenos a efectos del IIVTNU

Tesis maximalista

BI en usufructos temporales

El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes en razón del 2% por cada período de un año sin exceder del 70%

Tabla usufructos temporales

USUFRUCTO TEMPORAL		
DURACIÓN USUFRUCTO (AÑOS)	USUFRUCTO (%)	NUDA PROPIEDAD (%)
1	2	98
2	4	96
3	6	94
4	8	92
5	10	90
6	12	88

(.....)

35 en adelante	70	30
----------------	----	----

BI en usufructos vitalicios

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de 20 años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor total

Tabla usufructos vitalicios

USUFRUCTO VITALICIO		
EDAD USUFRUCTUARIO	USUFRUCTO (%)	NUDA PROPIEDAD (%)
Menos de 20	70	30
20	69	31
21	68	32
22	67	33
23	66	34
24	65	35

(.....)

79 en adelante	10	90
----------------	----	----

BI en derecho a elevar plantas o realizar construcción bajo suelo

Se aplica sobre la parte del VC 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 edificadas una vez construidas aquellas

BI en expropiaciones forzosas



- ◆ Los porcentajes anuales se aplican sobre el menor de:
 - VC.
 - Justiprecio.
- ◆ Art. 49 LEF (El pago del justiprecio está exento de toda clase de impuestos): Derogado (DA 9 Ley 39/88).
- ◆ Cuestión de inconstitucionalidad: Rechazada.

“Catastrazo”

- ◆ 5 primeros años de efectividad de los nuevos VC.
- ◆ Reducción máxima del VC: 60%.
- ◆ Posibilidad de porcentaje distinto para cada año.
- ◆ No se aplica reducción si:
 - VC después < VC antes revisión.
- ◆ VC reducido \geq VC antes revisión.

Porcentajes anuales

Máximo	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años
TRLRHL	3,7	3,5	3,2	3

Año 2018

Media España	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años
Año 2018	2,98	2,74	2,59	2,51

Tipo de gravamen

Porcentaje anual	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años
TRLRHL	30	30	30	30

Año 2018

Tipo impositivo	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años
Año 2018	22,86	22,55	22,27	22,05

Bonificación mortis causa

Hasta el 95%: En las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes

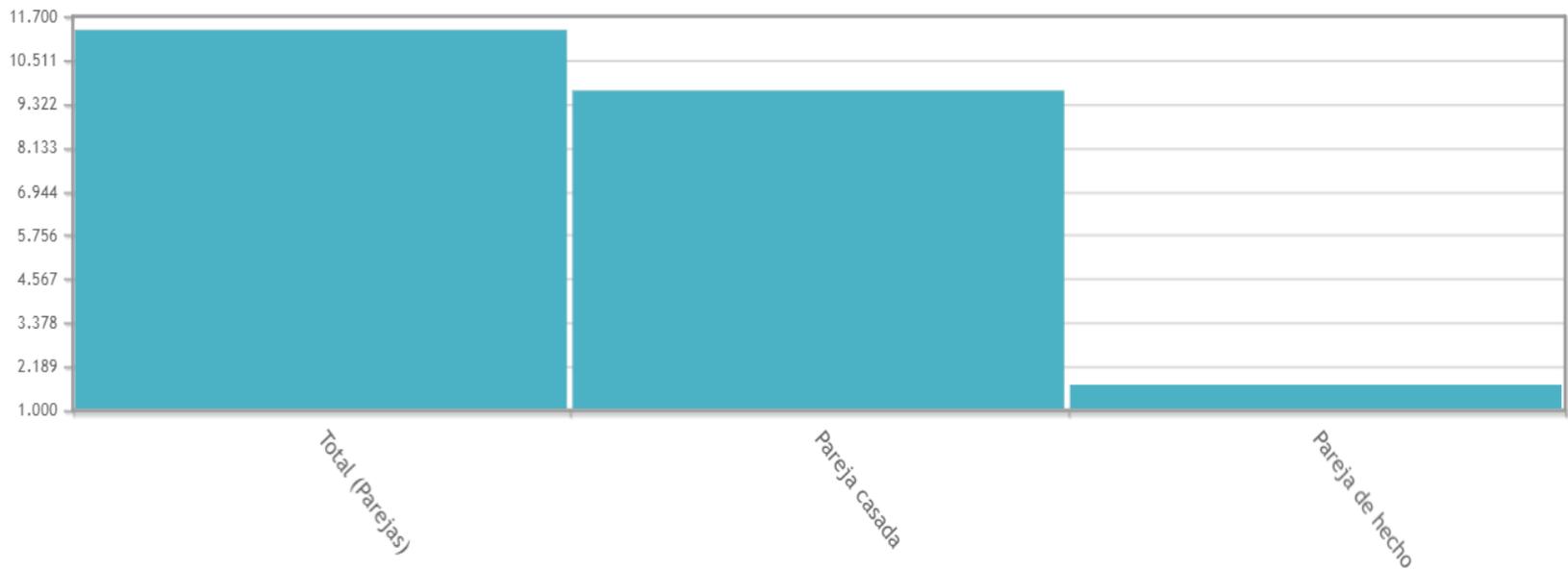
¿Afinidad?

¿Límites a la ordenanza?

¿Uniones de hecho?

Parejas

Encuesta Continua de Hogares, Tipo de unión, Total (Parejas), 2017



		Total (Parejas)
2017		
Total (Parejas)		11.298,6
Pareja casada	Total (Parejas)	9.650,5
Pareja de hecho		1.648,1

Bonificación de actividades de interés

Ley 16/2013

Hasta el 95%: Terrenos sobre los que se desarrollen **actividades económicas** que sean declaradas **de especial interés o utilidad municipal** por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración

Previa solicitud

Pleno mayoría simple

Otras bonificaciones

- ◆ Ceuta y Melilla: 50% (art. 159.2 TRLRHL).
- ◆ Programas de apoyo a acontecimientos de excepcional interés público (art. 27 Ley 49/2002): 95%.

Acontecimientos de excepcional interés público (Proyecto LPGE 2019)

«Torneo Davis Cup Madrid»

«España País Invitado de Honor en la Feria del Libro de Fráncfort en 2021»

«Plan de Fomento de la ópera en la calle del Teatro Real»

«Centenario de la Orquesta Pau Casals»

«Conmemoración del 450 aniversario de la Rebelión de los Moriscos»

Devengo

Transmisión del derecho de propiedad



Fecha de la transmisión

Constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio



Fecha de la constitución o transmisión

Devengo/Documentos privados

- ◆ Art. 1227 CC: «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, o desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio».
- ◆ Presunción *iuris tantum*.
- ◆ Conjunción del título y modo.

Devengo/Expropiaciones forzosas

- ◆ Con la suscripción del acta de ocupación.
- ◆ ¿Demora en la suscripción por causa imputable al Ayto?
- ◆ ¿Procedimiento de urgencia?

Devengo/Herencias

- ◆ La transmisión se considera realizada y, por tanto, adquirido el dominio, no a partir de la aceptación de la herencia, sino **en el momento mismo del fallecimiento del causante**

Nulidad, rescisión o resolución

Se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme

Derecho a la devolución (sin intereses) si reclama en el plazo de 4 años y no le ha producido efectos lucrativos

Si es por incumplimiento de las obligaciones del SP del IIVTNU no hay devolución



Sin efecto por mutuo acuerdo

No procede devolución

Nuevo acto sujeto a tributación

Acto de conciliación y allanamiento a la demanda

Condición

Suspensiva



No se liquida el IIVTNU hasta que se cumpla la condición

Resolutoria



Se exige el IIVTNU desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución

Plazo presentación declaración/autoliquidación



Actos inter
vivos



30 días hábiles

Actos por
causa de
muerte



6 meses
prorrogables hasta 1
año a solicitud del SP

Mismos plazos para comunicar
la otra parte del negocio jurídico

Petición prórroga 6 meses

La ordenanza fiscal
puede contemplar la
exigencia de
intereses de demora

Consulta SGTL 3/3/2015

No vinculante

Notarios

Los notarios remiten mensualmente a los Colegios Notariales un índice informatizado, comprensivo de todos los documentos que hubieran autorizado



Los Colegios Notariales los remiten a los aytos

Certificado electrónico de acceso expedido por ANCERT a los aytos



Los aytos acceden a la aplicación de obtención de índices notariales de plusvalías

<https://www.ancert.com/ayuntamientos/indices>

Cierre registral

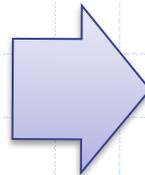
Art. 254 LH (desde el 1/1/2013):

El RP no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el IIVTNU, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del IIVTNU, o la comunicación a que se refiere el art. 110.6.b) del TRLRHL.

Ley 16/2012

Convenio FEMP-CGN

Desde la Notaría, con la conformidad del obligado tributario, se remite un correo electrónico a la dirección indicada por el Ayto informando de la existencia de una copia pendiente de descargar



La recepción de esta comunicación sirve a los efectos de gestionar la ulterior inscripción del inmueble



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

¿Convenios con RP?

- ◆ Art. 8.1 TRLRHL.
- ◆ Publicidad y concurrencia.
- ◆ Art. 16 Ley 53/1984.
- ◆ Art. 29 Proyecto PLGE 2019.





¿Afección inmueble?

A diferencia del IBI, en el IIVTNU, **no se contempla la afección del inmueble al pago de la deuda**

¿¿¿Reforma
IIVTNU
TRLRHL???



30/5/2017

Propuesta FEMP

Instar al Gobierno a que promueva, a la mayor brevedad posible, una iniciativa legislativa de **reforma del IIVTNU** en aplicación de la STC contra la norma estatal.

Compensar a los Ayuntamientos por la pérdida de recaudación derivada de la aplicación de la STC.

Solicitar al MHFP que publique una **nota aclaratoria** sobre el procedimiento de actuación que debe seguirse por los Ayuntamientos hasta que se apruebe la reforma del IIVTNU.

Solicitar la creación de un **grupo de trabajo** conjunto Gobierno y FEMP para concretar tanto los términos de la reforma del IIVTNU como la compensación de la pérdida de recaudación.

Propuesta FEMP/Alternativa 1

Adecuar el IIVNU a la evolución real del mercado inmobiliario.

La BI debería adaptarse incorporando para su determinación los coeficientes de variación del mercado inmobiliario del suelo para cada año, manteniendo la referencia al VC. Estos índices deberían ser determinados por una "fuente oficial" y actualizarse año a año por la LPGE.

Ofrecer a los contribuyentes mecanismos necesarios que les permitan acreditar, en su caso, que no ha existido un incremento de valor.

Se gravaría la plusvalía que se generase durante el año.

Propuesta FEMP/Alternativa 2

Sustituir la actual base objetiva por una nueva base que grave la capacidad económica real del SP.

Esta base tendría en cuenta el incremento real de valor por la diferencia entre el “valor de transmisión” menos el “valor de adquisición”, extendiendo dicho incremento tanto al valor de la construcción (y no solo al suelo) así como a los inmuebles rústicos (y no solo a los urbanos).

Se gravaría la plusvalía que se generase dentro del año.

La cuota del IIVTNU sería deducible en los impuestos estatales.

Informe Comisión de Expertos/STC

*“Las consideraciones de la Comisión sobre las modificaciones del tributo se refieren a la regulación de un nuevo tributo que grave las plusvalías efectivamente producidas, **sin que se haya entrado a analizar o valorar cuáles deban ser las actuaciones administrativas o jurídicas necesarias para dar respuesta a los conflictos que se deriven de la aplicación de las citadas sentencias del Tribunal Constitucional**”*

Informe Comisión de Expertos/Nuevo tributo

Propone un **nuevo tributo**:

- Debería referirse no solo al terreno, sino **también a la construcción.**
- **Tratamiento igual de los bienes inmuebles**, ya se trate de bienes rústicos, solares o inmuebles construidos.
- Que se graven las **plusvalías** generadas en un plazo **inferior a un año.**
 - Generalización del régimen de **autoliquidación.**
 - **Deducible** de la BI de los distintos **impuestos estatales** que gravan las plusvalías inmobiliarias.

Informe Comisión de Expertos/BI

Incremento = Valor de transmisión – Valor de adquisición

Valor de adquisición =
importe real de adquisición
+ coste de las inversiones y mejoras efectuadas
+ los gastos y tributos inherentes a la adquisición
(corrigiéndose los efectos de la inflación)

Informe Comisión de Expertos/Sustituto

Supresión de la figura obligatoria de **sustitución** cuando el transmitente sea persona física no residente

Informe Comisión de expertos: Herencia yacente

Proponen que la liquidación practicada a la herencia yacente tenga la consideración de **ingreso a cuenta** de la que en su día practiquen los adquirentes de los bienes

Proposición de Ley/1



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

9 de marzo de 2018

Núm. 225-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000196 Proposición de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.

Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

Proposición de Ley/2



«Esta Ley tiene por objeto dar **rápida respuesta** al mandato del Alto Tribunal de llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto como consecuencia de la Sentencia, sin esperar el completo desarrollo del proceso de reforma abierto con la creación por parte del Gobierno de la Comisión de Expertos para la revisión y análisis del actual sistema de financiación local»

No sujeción

Proposición de Ley/3

Se introduce un **nuevo supuesto de no sujeción** para los casos en que el sujeto pasivo acredite que no ha obtenido un incremento de valor

(diferencia entre los valores reales de transmisión y adquisición del terreno)

Con efectos
15/6/2017

¿Régimen transitorio?

El sujeto pasivo
deberá declarar la
transmisión no sujeta

Interrumpe
periodo
generacional

Proposición de Ley/4

Como valores reales de transmisión y adquisición del terreno se tomarán los efectivamente satisfechos respectivamente en la transmisión y adquisición del bien inmueble, que consten en los títulos que documenten la transmisión, o bien, en su caso, los **comprobados por la Administración tributaria a quien corresponda la gestión de los impuestos que gravan la transmisión del inmueble,** en caso de que sean mayores a aquellos

Proposición de Ley/5

Como valores reales de transmisión y adquisición del terreno se tomarán aquellos que consten en la correspondiente declaración del ISD, o bien el **comprobado administrativamente por la Administración tributaria a quien corresponda la gestión del impuesto que grava la transmisión** en caso de que sea mayor a aquel

Proposición de Ley/6

En el caso en que el valor del suelo no se encuentre desglosado, se calculará aplicando la **proporción** que represente en la fecha de la transmisión el **VC** del terreno respecto del VC total del bien inmueble

Proposición de Ley/7



Ganancia en la venta = 0,01 €

Alcance confiscatorio

Proposición de Ley/8

Ahora

- $BI = VC * n^{\circ} \text{ años} * \%$

Proposición

- $BI = VC * \text{Coeficiente}$

¿Es necesario?

Con efectos desde la entrada en vigor de esta Ley

Proposición de Ley/9

En el caso de que el período de generación sea **inferior a un año, se prorrateará** el coeficiente anual teniendo en cuenta únicamente el número de meses completos

Proposición de Ley/10

Nuevos
coeficientes

Periodo de generación	Coficiente
Inferior a 1 año	0,09
1 año	0,11
2 años	0,11
3 años	0,11
4 años	0,10
5 años	0,09
6 años	0,08
7 años	0,07
8 años	0,06
9 años	0,06
10 años	0,06
11 años	0,08
12 años	0,09
13 años	0,16
14 años	0,23
15 años	0,30
16 años	0,38
17 años	0,44
18 años	0,50
19 años	0,55
Igual o superior a 20 años	0,60

Serán
actualizados
anualmente
(norma legal)

Máximos

Proposición de Ley/11

Los Aytos deberán **modificar**, en el plazo de **cuatro meses** desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivas **ordenanzas fiscales** para adecuarlas a lo dispuesto en la misma.

Hasta que entre en vigor la modificación a que se refiere el apartado anterior, resultará de aplicación lo dispuesto en esta Ley, tomándose, para la determinación de la BI del IIVTNU los coeficientes máximos establecidos en la nueva redacción del apartado 4 del art. 107 del TRLRHL. No obstante, si el importe de la BI calculada de esta forma resultara ser superior al importe de la BI que hubiera correspondido por aplicación de lo dispuesto en la ordenanza fiscal pendiente de adaptación, se tomará este último.

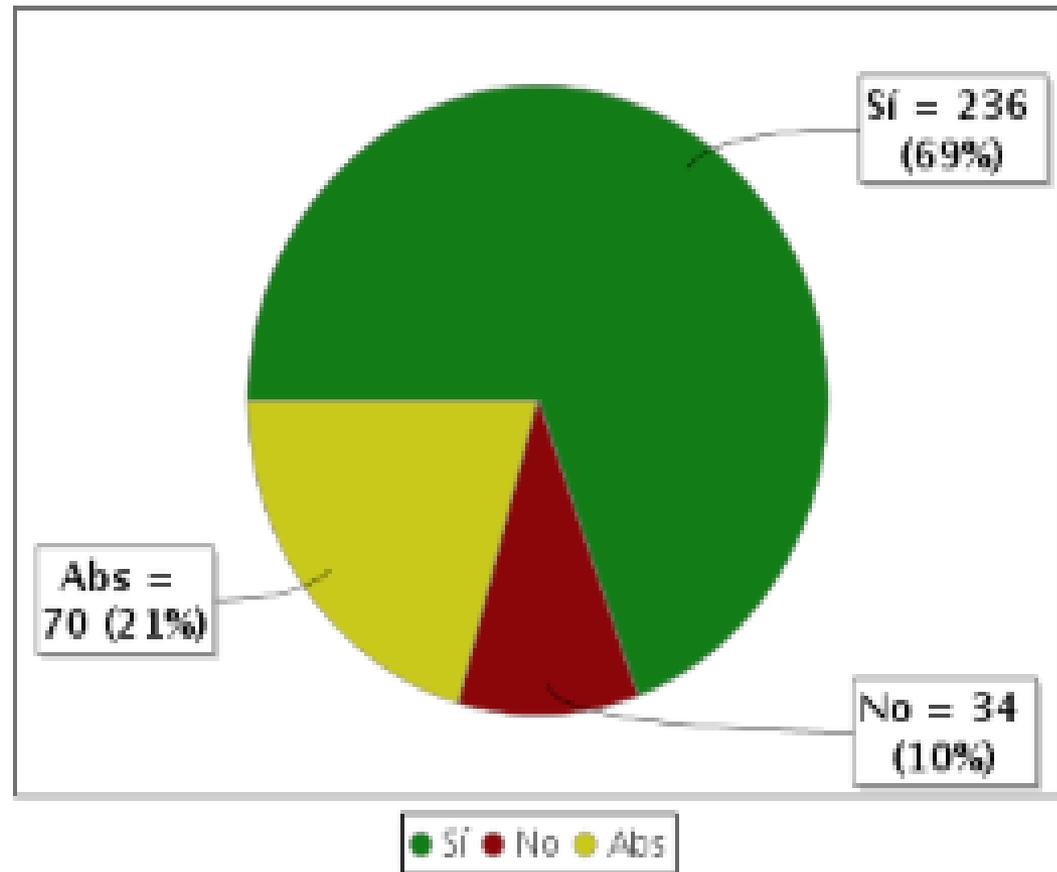
Proposición de Ley/12

Votación
29/5/18

Si: 236
No: 34
Abstenciones: 70

Detalle

XML



Proposición de Ley/13

Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Proposición de Ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias. (122/000196)

Presentado el 27/02/2018, calificado el 06/03/2018

Autor:

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Situación actual:

Comisión de Hacienda Informe

Tipo de tramitación:

Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente:

Comisión de Hacienda

Plazos:

Hasta: 17/04/2018 Criterio del Gobierno sobre Proposición de Ley
Hasta: 21/06/2018 De enmiendas
Hasta: 26/06/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 29/06/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 04/09/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 07/09/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 11/09/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 14/09/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 18/09/2018 Ampliación de enmiendas
Hasta: 21/09/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 25/09/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 28/09/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 02/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 05/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 09/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 16/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 19/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 23/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado
Hasta: 26/10/2018 Ampliación de enmiendas al articulado

51
enmiendas
presentadas

Acuerdo de PGE 2019



- **La situación de inseguridad jurídica** en la que quedaron los gobiernos locales y los ciudadanos tras la STC 59/2017 **debe ser resuelta cuanto antes**, ya que esta situación no se puede prolongar más en el tiempo.
- La modificación del IIVTNU implica una merma considerable de los ingresos municipales. Si bien la solución real pasa por un nuevo sistema de financiación, **es necesaria una compensación inmediata**, a corto plazo, para hacer frente al impacto económico al que los Ayuntamientos tienen que hacer frente.
- En el plazo de un mes se creará un grupo de trabajo formado por el Ministerio de Hacienda y la FEMP para la compensación a los Ayuntamientos por las cantidades que tengan que devolver a los contribuyentes por liquidaciones del IIVTNU anteriores a esta reforma legislativa. Esta compensación será financiada con el crédito destinado a estos fines a favor de las entidades locales que recoja los PGE.

11/10/18

Plan Presupuestario 2019

“Los ayuntamientos consideran que en 2019 se podrían reducir un 3% sus ingresos por el impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (impuesto de “plusvalía”), efecto que quedaría muy diluido en el conjunto de ingresos teniendo en cuenta el peso relativo del impuesto, que viene siendo del 5,6% de los ingresos no financieros”

16/10/18

IIVTNU: Situación actual y perspectivas de futuro

Muchas gracias
por vuestra
atención



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA