

## **CIRCULAR INFORMATIVA SOBRE EL IMPUESTO DE PLUSVALÍA**

Como consecuencia de la sentencia 72/2017 de 5 de junio del Tribunal Constitucional, publicada el 15 de julio, se ha aprobado la Ley Foral 19/2017 que modifica los artículos 172 a 175 de la Ley Foral de Haciendas Locales. La modificación tiene dos objetivos principales: el primero es establecer un paso previo a la liquidación del impuesto, para evitar que se sometan a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor. El segundo es modificar el impuesto, en concreto el cálculo de la base imponible, de manera que se acomode mejor a la evolución del mercado inmobiliario.

### **1 La sujeción al impuesto: Declaración de sujeción**

Se añade un apartado 4 al artículo 172 de la LFAL que establece que no se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos en las que el sujeto pasivo acredite la inexistencia de incremento de valor. Esto se determinará por la diferencia entre los valores reales de transmisión y adquisición del terreno puestos de manifiesto en los títulos que documenten las operaciones. No obstante, se podrán utilizar valores comprobados por el ayuntamiento o la administración tributaria a quien corresponda la gestión del impuesto que grava la transmisión, cuando sean mayores que los declarados.

En las transmisiones a título lucrativo se tomarán como valores declarados los que consten en la declaración del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, o alternativamente, los comprobados por la administración según lo anteriormente señalado.

La declaración de sujeción o no sujeción sobre valores declarados tendrá carácter provisional en tanto no se contraste con el valor comprobado por la administración. La administración tributaria de la Comunidad Foral comunicará a los ayuntamientos los valores comprobados respecto de los inmuebles de su término municipal. Está previsto que la comunicación se realice automáticamente a todos los ayuntamientos a través del Servicio de Riqueza Territorial, aunque de momento no se ha establecido el procedimiento.

Cuando el valor del suelo no se encuentre desglosado, se calculará aplicando la proporción que represente el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del inmueble en la fecha de la transmisión. Dicho porcentaje se aplicará, en su caso, tanto para identificar el valor de transmisión como el de adquisición.

La ley no establece el procedimiento por el que los sujetos pasivos acrediten la no sujeción de valor. Con carácter general, habrá que dar la opción a que se solicite la no sujeción en el momento de presentar la declaración que dará lugar a la liquidación, requiriendo la documentación que contenga los valores de adquisición y transmisión, si no se dispone de ella, y dando un plazo para que esta se presente.

A la vista del análisis de los valores, una vez adoptada la decisión sobre la sujeción, se comunicará al contribuyente, en caso de no sujeción, o se procederá a la liquidación, que ya en sí misma contiene la declaración de sujeción. Debe tenerse en cuenta que los contribuyentes están obligados a presentar la declaración de la transmisión, con independencia de que la operación arroje o no incremento de valor. La principal diferencia con el modelo anterior es que ahora las liquidaciones deben contener también

la declaración motivada de sujeción, en base a la constatación del incremento real de valor de la operación. Esto también debe hacerse en los casos de actuación de oficio de la administración.

En el caso de que existan liquidaciones pendientes de realizar cuya documentación ya esté presentada, hay que comunicar a los sujetos pasivos que tienen la posibilidad de acreditar la inexistencia de valor, aportando la documentación con los valores de adquisición y transmisión, en caso de que no se haya aportado, procediendo a la declaración previa de sujeción o no de la transmisión, y a la posterior liquidación del impuesto, en su caso. Esta declaración es provisional, sujeta a comprobaciones posteriores.

En las transmisiones a título gratuito, la acreditación de valor debe hacerse sobre lo declarado en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Por tanto, esta es la documentación que debe solicitarse al contribuyente, tanto si se trata del momento de la adquisición como de la transmisión. Hay que tener en cuenta que la acreditación de valor se hará por la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de las operaciones sujetas y no exentas. Por tanto, si la adquisición se ha producido en una operación exenta (normalmente herencia o donación) habrá que retrotraerse a la última transmisión gravada, para analizar el incremento de valor.

Hay que señalar que la diferencia de lo que ocurre con el resto de supuestos, en el caso de que las operaciones que queden no sujetas por inexistencia de incremento de valor, la transmisión sí interrumpe el plazo que se computará para determinar la base imponible del impuesto en la siguiente transmisión.

## **2 Aplicación de la norma a las liquidaciones pendientes: Disposición transitoria.**

La Ley Foral 19/2017 contiene una disposición transitoria que regula la aplicación del impuesto tomando como referencia la publicación de la sentencia el 15 de julio de 2017. Además debe tenerse en cuenta que el impuesto se modifica a partir del primero de enero de 2018, lo que afecta al cálculo de la base imponible y tipos del impuesto en las liquidaciones que se realicen a partir de esa fecha..

Con carácter general, las liquidaciones que no han alcanzado firmeza, deben someterse al análisis de sujeción en función de la existencia de incremento real de valor. Las liquidaciones firmes correspondientes a hechos imponibles anteriores al 15 de julio de 2017 no deben revisarse, pero las que se refieren a hechos imponibles posteriores a esa fecha sí deben someterse al análisis de sujeción, procediendo a la declaración de no sujeción en caso de que no se acredite incremento de valor, y en consecuencia a su anulación.

La disposición transitoria establece que las liquidaciones recurridas pendientes de resolución se resolverán teniendo en cuenta el procedimiento aplicable, según corresponda. En los supuestos de recursos que se encuentren pendientes de resolución en el TAN u otros órganos jurisdiccionales, en aquellos casos que resulte procedente, dichas instituciones remitirán a los ayuntamientos correspondientes los expedientes pendientes de resolución para que estos practiquen las nuevas liquidaciones que resulten

pertinentes cuando los recursos no sean procedentes. En tal caso, los procedimientos quedarán concluidos, sin perjuicio de posteriores recursos que se puedan interponer.

#### APLICACIÓN DEL FILTRO DE SUJECION (VENTANA DE SUJECION)

FECHA DEL HECHO IMPONIBLE	SITUACION LIQUIDACION	FILTRO
ANTES DEL 15 DE JULIO	FIRME ANTES DEL 15 DE JULIO	NO
	FIRME DESPUES DEL 15 DE JULIO	SI
	NO FIRME	SI
	PENDIENTE	SI
DEL 15 DE JULIO AL 31 DICIEMBRE	FIRME	SI
	NO FIRME	SI
	PENDIENTE	SI

### 3 Modificación del impuesto: aplicación a las transmisiones que se produzcan a partir del primero de enero de 2018. Nuevos coeficiente y tipos.

La Ley Foral 19/2017 modifica el artículo 175 estableciendo unos coeficientes diferentes a los anteriores a efectos de determinar la base imponible. Los nuevos coeficientes se aplican según el periodo de generación de la plusvalía, sin multiplicar por el número de años, y se definen para 20 años. Serán actualizados anualmente mediante Ley Foral para adaptar la base imponible a la evolución del mercado inmobiliario. Los coeficientes serán aprobados por cada ayuntamiento y no podrán ser superiores a los fijados por la ley. En caso de que el ayuntamiento no adopte acuerdo sobre los coeficientes, se aplicarán los señalados en la ley. Como novedad se someten a tributación las transmisiones cuyo periodo de generación de plusvalía sea inferior al año.

También se modifica el artículo 176, ampliando el tipo máximo del impuesto, que ahora se puede establecer entre el 8% y el 25%. Este aumento responde a la previsión de una reducción generalizada de la base imponible calculada con los nuevos coeficientes, aunque esto no se da en todos los periodos de generación del impuesto, y el efecto sobre la recaudación de los casos de no sujeción por inexistencia de incremento de valor. La tabla adjunta muestra que hay una reducción en promedio de casi el 50% de los valores de los coeficientes, pero el resultado para cada entidad local dependerá de los periodos de generación de valor de las transmisiones. En cualquier caso, es recomendable incrementar el tipo impositivo para ajustar la recaudación a valores que se aproximen a los actuales, aunque es imposible dar una pauta general, porque los efectos de la modificación son diferentes en cada entidad local.

La Ley prevé que los ayuntamientos puedan adoptar dentro de este año el acuerdo de fijación de tipos y coeficientes para su aplicación en el propio ejercicio 2018. Los acuerdos serán vigentes cuando haya finalizado su tramitación y hayan sido convenientemente publicados. En consecuencia, en el periodo que comprende desde el primero de enero hasta la fecha de vigencia de los acuerdos municipales de coeficientes y tipos, regirán respectivamente los coeficientes señalados en la ley y los tipos que tuviese acordados previamente el ayuntamiento.

Las liquidaciones del impuesto de hechos imposables ocurridos hasta el 31 de diciembre de 2017 se realizarán conforme a los coeficientes y tipos de la norma anterior, aunque la liquidación se haga en fecha posterior. La nueva regulación afecta solo a hechos

imponibles (transmisiones) ocurridos a partir del primero de enero de 2018, y se aplicarán los coeficientes y tipos que estén vigentes según el resultado de los acuerdos adoptados por el ayuntamiento.

**DIFERENCIA ENTRE COEFICIENTES MAXIMOS ACTUALES Y LOS DE LA NUEVA LEY**

<b>AÑOS</b>	<b>COEFCIENTE MAXIMO ACTUAL(*)</b>	<b>COEFICIENTE MAXIMO DE LA NUEVA LEY (**)</b>	<b>DIFERENCIA%</b>
<1	0,033	<b>0,06</b>	81,82%
1	0,033	<b>0,13</b>	293,94%
2	0,066	<b>0,13</b>	96,97%
3	0,099	<b>0,11</b>	11,11%
4	0,132	<b>0,06</b>	-54,55%
5	0,165	<b>0,06</b>	-63,64%
6	0,192	<b>0,06</b>	-68,75%
7	0,224	<b>0,06</b>	-73,21%
8	0,256	<b>0,06</b>	-76,56%
9	0,288	<b>0,06</b>	-79,17%
10	0,32	<b>0,06</b>	-81,25%
11	0,341	<b>0,06</b>	-82,40%
12	0,372	<b>0,06</b>	-83,87%
13	0,403	<b>0,06</b>	-85,11%
14	0,434	<b>0,06</b>	-86,18%
15	0,465	<b>0,06</b>	-87,10%
16	0,496	<b>0,21</b>	-57,66%
17	0,527	<b>0,36</b>	-31,69%
18	0,558	<b>0,51</b>	-8,60%
19	0,589	<b>0,58</b>	-1,53%
20 o más	0,62	<b>0,63</b>	1,61%
<b>TOTALES</b>	<b>6,613</b>	<b>3,44</b>	<b>-47,98%</b>

(\*) Incluye el producto por el número de años

(\*\*) En tanto por uno

Finalmente, la Ley Foral modifica el artículo 174.3 para ampliar la figura del sustituto del contribuyente en los casos de adquisición con motivo de ejecuciones hipotecarias o procedimientos concursales, de manera que sea la persona o entidad que adquiera el inmueble, cuando la norma anterior solo aplicaba este supuesto a las entidades financieras.