



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

RD 26_2021 SOBRE LAS PLUSVALÍAS

En la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 182/2021 de 26 de octubre, más conocida como sentencia sobre la plusvalía municipal, el TC no declara ilegal el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) lo que esa Sentencia hace era dejar fuera de la Ley los artículos que regulan como se determina la Base Imponible de dicho impuesto.

Pues bien, el pasado lunes 8 de noviembre se aprobó en Consejo de Ministros el Real Decreto 26/2021 ([pulsa aquí para acceder al texto completo](#)), publicado en el BOE el día siguiente martes 9 de noviembre, que viene a restaurar la determinación de la Base Imponible del citado impuesto, llenando así el vacío normativo causado por la ya referida sentencia. Con eso, **debemos sostener como primera conclusión que no ha desaparecido el impuesto y que vuelve a ser plenamente exigible, sin que exista periodo de vacío alguno.**

¿Cómo queda pues la determinación de la Base Imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana?

Antes de continuar, debemos recordar otro aspecto esencial de la sentencia, la cual declara inconstitucional no la determinación de la base imponible de forma objetiva, como se venía haciendo hasta la fecha, expresamente confirma que dicha formula no es inconstitucional, lo que sostiene la sentencia que es Inconstitucional por atentar contra el principio de capacidad económica, es que no exista una alternativa más precisa para poder determinar dicho incremento que no sea acudir únicamente a dicha formula objetiva.

Ante eso, la situación ha quedado de la siguiente manera. **La Base Imponible del Impuesto se sigue calculando de manera objetiva, considerando el valor catastral del inmueble en el momento del devengo, y aplicando al mismo unos coeficientes en función de la antigüedad, con un máximo de veinte años, coeficientes que se irán actualizando año a año en la Ley de Presupuestos.** Alternativamente el sujeto pasivo podrá liquidar por el valor real de su incremento, para ello deberá aportar al momento del devengo el título que documente su adquisición del inmueble en cuestión y el título que documente su transmisión. El incremento y por ello la Base Imponible del Impuesto se determinará por la diferencia entre el incremento del valor del terreno en el título de adquisición y el valor del mismo terreno al momento de la transmisión. El valor del terreno, cuando el precio en ambas operaciones conste en dichos documentos de forma conjunta indiferenciada se obtiene aplicando el porcentaje que representa en el valor catastral total del inmueble el momento del devengo el valor del suelo con respecto a dicho total. Ese mismo porcentaje se aplica a los precios de ventas de ambos

títulos sin incluir gastos ni impuestos, o al valor comprobado por la Administración. Muy importante, con esta fórmula de cálculo del incremento real por el contribuyente cabe comprobación de valores.



Asesoría Fiscal

CAFMadrid dispone de una Asesoría Laboral GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: todos los martes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



JAVIER
DODRÍGEZ

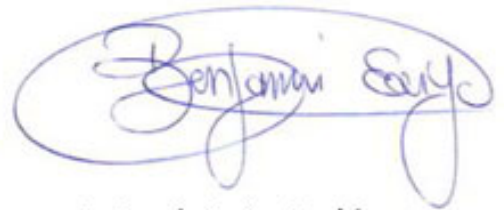
V° B° LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez