

La plusvalía municipal y las ventas de inmuebles con pérdidas

Barcelona, 10 de marzo de 2016

En cualquier transmisión de inmuebles, sea cual sea el resultado obtenido por el vendedor, está siendo exigida por los ayuntamientos la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU o más conocido por Plusvalía Municipal). Dado el incremento de **valor catastral de los inmuebles**, que **muchas veces supera el valor de mercado**, este impuesto se ha convertido en prioritario para los municipios y en una cuestión a valorar para los vendedores, especialmente cuando la venta ocasiona pérdidas.

Si la capacidad económica que grava la Plusvalía Municipal es "el incremento de valor que experimenten los terrenos", debería ser evidente que, **cuando existen minusvalías, dicho impuesto no se debería devengar**. Sin embargo, los ayuntamientos, atendiendo a la metodología de determinación de la base imponible, insisten en su devengo incondicional.



Como consecuencia de los recursos iniciados por los vendedores, tanto en los casos de pérdida como en aquellos en los que la ganancia obtenida fue muy inferior a la exigida por los ayuntamientos, **diversos Juzgados y Tribunales Superiores de Justicia han venido pronunciándose al respecto, dándoles la razón a los contribuyentes**. Puede destacarse la reciente Sentencia del Juzgado de lo Contencioso nº 4 de Valladolid de 31 de julio de 2015 que ha estimado la solicitud de devolución del contribuyente que había pagado el impuesto frente al Ayuntamiento de Valladolid, manifestándose igual que el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Madrid y Valencia o por los Juzgados de los Contencioso Administrativo de Alicante, Madrid o Zaragoza.

Especial mención debe hacerse al Auto de 5 de febrero de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián que ha elevado la cuestión de constitucionalidad respecto de **la fórmula de cálculo de la base imponible ante el Tribunal Constitucional**, habiendo sido admitida a trámite y estando **pendiente de resolución**.

Dado que **las sentencias sólo producen efectos a favor de quien haya reclamado, quien se haya visto afectado por esta cuestión deberá iniciar, si lo considera conveniente, el correspondiente procedimiento**, debiendo reclamar judicialmente y justificar la pérdida para optar a recuperar o no pagar el importe de la Plusvalía Municipal y será el juez competente quien termine estimando o no cada procedimiento concreto.

Joan Joher i Prenafeta

Departamento Tributario de Lozoya - Joher

Responsable de Área