



FLASH ÁREA DERECHO TRIBUTARIO. FEBRERO 2017

---

## LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA PLUVALÍA MUNICIPAL EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS CON PÉRDIDAS.

Recientemente el Pleno del Tribunal Constitucional, por unanimidad, estima parcialmente la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 3 de Donostia en relación con varios artículos de la Norma Foral, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Territorio Histórico de Gipuzkoa, normalmente conocida como plusvalía municipal .

El Tribunal considera que el citado impuesto es contrario al principio de capacidad económica, previsto en el art. 31.1 de la Constitución en aquellos casos en que se producen pérdidas con la transmisión del inmueble.

Si bien esta sentencia hace referencia a una norma del territorio de Gipuzkoa, diversos juzgados de lo Contencioso Administrativo han planteado la misma cuestión de inconstitucionalidad pero referida a la norma estatal, por lo que se espera que en un breve espacio de tiempo se declare también inconstitucional la norma que afecta a los entes locales de territorio común.

En la situación actual, con cada transmisión inmobiliaria, se devenga el impuesto, con independencia que exista o no una ganancia real. El impuesto se calcula aplicando una serie de coeficientes al valor catastral del suelo y tomando en consideración la antigüedad de la propiedad del bien. Para el Tribunal Constitucional únicamente se puede exigir el tributo cuando se produzca realmente una ganancia, pero no cuando la operación da lugar a pérdidas.

Lo cierto es que en estos últimos años se han realizado muchas operaciones inmobiliarias en las que el vendedor no obtenía ningún tipo de plusvalía y sin embargo se veía obligado a satisfacer el impuesto. Incluso se daba la paradoja que a pesar de la notable reducción del valor de los inmuebles, los valores catastrales de muchos municipios no solo no se reducían sino que se aumentaban, a pesar de que las leyes permitían a los entes locales la reducción del valor catastral. Lo que hace unos años era una mera anécdota, una venta inmobiliaria con pérdidas, en los últimos años se ha convertido en una situación muy habitual.

Pero no sólo se debaten las operaciones en las que se producen pérdidas, también un juzgado de lo Contencioso Administrativo ha puesto en duda la constitucionalidad del tributo cuando la ganancia es muy exigua, de forma que es mayor la cuota de la plusvalía municipal que la propia ganancia, por lo que también cabría la posibilidad que se declare la inconstitucionalidad de la forma de cálculo del impuesto, también en estos supuestos.

Llegados a este punto, hemos de analizar qué posibilidades tienen los obligados tributarios a fin de intentar recuperar la cuota satisfecha en ejercicios anteriores, siempre que se den las condiciones mencionadas anteriormente. Con carácter previo, es necesario recordar que, como ya han señalado los Tribunales, corresponde al obligado tributario demostrar que en la operación inmobiliaria se produjeron pérdidas.

A partir de aquí, en todos aquellos casos en que el impuesto se pagó mediante autoliquidación, que es el caso más normal, el obligado tributario podrá solicitar la devolución de las cuotas satisfechas, junto con los intereses de demora, siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la finalización del plazo de ingreso de la plusvalía municipal.

Sin embargo, si la Administración Local practicó liquidación, bien fuera porque el Ayuntamiento no tuviera previsto el sistema de autoliquidación, o porque habiendo presentado el obligado tributario una autoliquidación, en un momento posterior el ente local correspondiente giró una liquidación por no estar de acuerdo con algún elemento de la autoliquidación practicada, únicamente se podrá obtener la devolución de lo satisfecho si la liquidación no es firme, lo que se produce cuando el obligado tributario ha ido presentando, en plazo, los correspondientes recursos. Ahora bien, si la liquidación no fue recurrida en plazo, ahora ya no será posible obtener la devolución de lo satisfecho.

La posibilidad de intentar recuperar cuotas satisfechas pagadas más allá del periodo de prescripción de los cuatro años comentado anteriormente, sólo sería posible a través de un proceso de responsabilidad patrimonial de la Administración, que atendiendo al estado de la situación actual no parece una alternativa plausible.

Hemos dicho antes que se puede intentar recuperar lo pagado siempre y cuando no hubiera prescrito el tributo. Esto es así porque el Tribunal Constitucional no ha establecido, en la sentencia que analizamos, ninguna limitación temporal a los efectos de su propia Sentencia.

Sin embargo, como dijimos antes, se han presentado, por diversos juzgados, la misma cuestión de inconstitucionalidad para la norma estatal, por lo que se producirá una próxima sentencia relativa a la citada norma. Cabría la posibilidad de que en la Sentencia que recaiga sobre esta norma sí se establezcan limitaciones temporales, como por ejemplo que únicamente afecte a las plusvalías municipales que se devenguen a partir de la publicación de la misma.

Obviamente esta eventual limitación temporal no afectará, en ningún caso a todos aquellos casos en que el obligado tributario ya hubiera solicitado la rectificación de la autoliquidación antes de la publicación de esta Sentencia.

En consecuencia, es altamente recomendable proceder a solicitar la rectificación de la autoliquidación de la plusvalía municipal a la mayor brevedad, ante la eventualidad que una posterior sentencia del Tribunal Constitucional referida a la norma estatal imponga límites temporales e impida solicitar la devolución de las cuotas pagadas antes de la publicación de la sentencia que se pudiera dictar.

Por último, por lo que hace referencia a operaciones devengadas a partir de la publicación de la Sentencia en las que se hayan producido pérdidas caben dos opciones, o bien presentar la autoliquidación pero sin efectuar el pago de cuota alguna acompañando un escrito explicando el motivo de la falta de ingreso de la cuota, o bien efectuar el ingreso de la cuota correspondiente a través de la autoliquidación e inmediatamente solicitar la devolución de lo ingresado.

**Los criterios recogidos en este documento son opiniones personales de carácter general y no pueden ser utilizados en ningún caso particular sin el debido asesoramiento legal.**