



CUATRO TRUCOS (LEGALES) PARA EVITAR PAGAR LA PLUSVALÍA MUNICIPAL



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Los contribuyentes que transmiten un terreno urbano están obligados a pagar la plusvalía municipal, salvo que demuestren que vendieron en pérdidas. Lo normal será aportar las escrituras de adquisición y transmisión para probar dicha pérdida. Pero, incluso en el caso de que la pérdida no resulte de las propias escrituras, será posible acreditarla mediante cualquiera de estos cuatro trucos legales.

1 ES POSIBLE ACTUALIZAR EL VALOR DE ADQUISICIÓN CONFORME AL IPC

Cada vez más juzgados están permitiendo actualizar el valor de adquisición del terreno conforme al IPC, a la hora de llevar a cabo la comprobación de escrituras. Y es que, como ya ha declarado algún juzgado, no es lo mismo lo que puede comprarse con una cierta cantidad de

dinero en el año X que en el año X+20. Por ejemplo, si un terreno se adquirió en marzo de 2005 por 150.000 euros, y se ha transmitido en octubre de 2018 por 175.000 euros, de escrituras resultaría una clara ganancia. Pero si actualizamos el valor de adquisición de acuerdo con la variación del IPC en dicho período (27,4%), aquél ya no sería de 150.000 euros, sino de 191.100 euros. Y entonces sí resultaría una pérdida de la comparación entre valor de adquisición y transmisión.

2 ¿QUÉ PASA CON LOS GASTOS DE NOTARÍA, REGISTRO Y URBANIZACIÓN DEL TERRENO?

Se ha planteado también si es posible incrementar el valor de adquisición con los gastos inherentes a la adquisición (notaría, registro, tributos), y con los gastos de urbanización (caso de que cuando se adquirió el terreno, no fuera urbano).

En relación con los gastos de notaría, registro y tributos, una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Castilla y León permite su deducción. Y ello, teniendo en cuenta que dichos gastos sí son deducibles, cuando la ganancia por la

IPC

Cada vez más juzgados están permitiendo actualizar el valor de adquisición del terreno conforme al IPC, a la hora de llevar a cabo la comprobación de escrituras.

transmisión de un inmueble se grava en el Impuesto de Sociedades o en el IRPF. En cuanto a la inclusión de los gastos de urbanización como mayor valor de adquisición, se trata de una cuestión que va a ser resuelta en breve por el Tribunal Supremo. Hasta que ello ocurra, hay TSJ como el de Castilla y León, favorables a dicha interpretación. Y otros, como el de la Comunidad Valenciana que han considerado que estos gastos aumentan el valor del terreno, incremento que ya se refleja en el precio de la transmisión.

3 POSIBLE UTILIZACIÓN DE LOS "VALORES DE REFERENCIA" PUBLICADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA PARA PROBAR LA PÉRDIDA

Además, el Tribunal Supremo, en una reciente sentencia, permite utilizar como medio de prueba de la ausencia de incremento de valor del terreno, los valores de referencia publicados por cada Comunidad Autónoma a efectos del ITPAJD y el ISyD. Por tanto, en la medida en que estos valores de referencia confirmen los que ya resultan de las propias escrituras de adquisición

y transmisión, sería posible para el contribuyente aportarlos como prueba de la pérdida generada en la transmisión.

4 CUANDO LA GANANCIA ES TAN PEQUEÑA, EL IMPUESTO ES CONFISCATORIO

Puede ocurrir, por último, que no sea posible probar la existencia de una pérdida en la transmisión, pero que la ganancia generada sea tan pequeña, en comparación con el impuesto a pagar, que éste resulte confiscatorio. Es el caso, por ejemplo, de un contribuyente que ha obtenido una ganancia en la transmisión de 7.000 euros, y se ve obligado a pagar una plusvalía municipal de 6.000 euros, o de 8.000 euros. El impuesto será, en ambos casos, confiscatorio. En el primer caso, el pago del impuesto absorberá gran parte de la ganancia obtenida. Y en el segundo, directamente toda la ganancia obtenida se destinará al pago del impuesto. Por ello, y hasta que el Tribunal Constitucional se pronuncie sobre este supuesto, algunos TSJ como el de la Comunidad Valenciana, ya están anulando las liquidaciones del impuesto por considerarlas confiscatorias.



calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio
24 HORAS

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.
Avda: Los Águilas, 2.B Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es
www.alcantarilladotecnico.es