



Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

10 de noviembre de 2021

El 9 de noviembre se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** (Sentencias 59/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019 y 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021).

Este Real Decreto-ley entra en vigor el 10 de noviembre de 2021.

El Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico 5 de la Sentencia 182/2021, de 26 de octubre, que *“el mantenimiento del **actual sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible**, por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica, y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, **vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición (artículo 31.1 CE)**”*.

El Real decreto-ley (i) introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los casos de inexistencia de incremento de valor, (ii) modifica la normativa sobre la determinación de la base imponible, y (iii) como novedad se gravan las plusvalías generadas en menos de un año.

- (i) Supuesto de no sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor (se añade un apartado 5 en el art. 104).

El interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

A estos efectos:

- Como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones:

- el que conste en el título que documente la operación (en el supuesto de adquisición o transmisión a título lucrativo se tomará el valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones).
 - o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.
- Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

(ii) **Modificación de la normativa sobre la determinación de la base imponible.**

Se establecen dos sistemas para calcular la base imponible del impuesto, por un lado se modifica método objetivo de cálculo y por otro, se permite a instancias de sujeto pasivo acreditar que la base imponible sea el incremento de valor determinado por la diferencia entre los valores del terreno en las fechas de transmisión y adquisición (de conformidad con las reglas introducidas en el apartado 5 del art. 104).

- **Método objetivo de cálculo:**

La base imponible del impuesto es el resultado de multiplicar el **valor catastral del suelo en el momento del devengo** por los **coeficientes que aprueben los Ayuntamientos** en función del período de generación del incremento de valor, **sin que puedan exceder de los límites siguientes:**

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,14
1 año.	0,13
2 años.	0,15
3 años.	0,16
4 años.	0,17
5 años.	0,17
6 años.	0,16
7 años.	0,12
8 años.	0,10
9 años.	0,09
10 años.	0,08
11 años.	0,08
12 años.	0,08

Periodo de generación	Coficiente
13 años.	0,08
14 años.	0,10
15 años.	0,12
16 años.	0,16
17 años.	0,20
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45

Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Los Ayuntamientos podrán establecer a los efectos de este impuesto, un coeficiente reductor sobre el valor catastral con el máximo del 15%.

- [Calculo de la base imponible por la diferencia entre los valores del terreno en las fechas de transmisión y adquisición.](#)

Si el contribuyente demuestra que el incremento de valor determinado por la diferencia entre los valores del terreno en las fechas de transmisión y adquisición es inferior a la resultante del método de estimación objetiva, la base imponible del impuesto será la plusvalía real.

(iii) [Plusvalías generadas en menos de un año.](#)

Como novedad se gravan las plusvalías generadas en menos de un año.

En el caso de operaciones realizadas en plazos inferiores a un año desde la adquisición, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

[En Castrillo estamos como siempre a su disposición para asesorarle en todos lo que precise.](#)

[No dude en consultarnos.](#)