



## INFORME VICE TRESORERA

En data 26 d'octubre de 2021, es dicta sentència pel Tribunal Constitucional (publicada al BOE núm. 282, de 25 de novembre de 2021), per la qual es va declarar la inconstitucionalitat del sistema de càlcul objectiu per a la determinació de la base imposable de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que establia el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals (d'ara endavant, TRLRHL), aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, en considerar nuls de ple dret el paràgraf segon de l'article 107.1 i els articles 107.2 a) i 107.4 de la norma esmentada.

Per a l'adaptació del TRLRHL a allò dit per la sentència, es va aprovar el Reial decret Llei 26/2021, de 8 de novembre, pel qual es modifiquen els articles 104, 107 i 110 de l'esmentat text refós, on s'estableix, expressament, en la disposició transitòria única, l'obligatorietat dels ajuntaments de modificar, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Reial decret Llei, les seves ordenances fiscals respectives per adequar-les al que s'hi disposa.

Pel que fa a les modificacions introduïdes pel Reial decret Llei 26/2021, s'introdueix un nou supòsit de no subjecció per als casos d'inexistència d'increment de valor, s'estableixen dos mètodes de càlcul nous de la base imposable i es graven les plusvàlues generades en menys d'un any.

1. Nou supòsit de no-subjecció per als casos d'inexistència d'increment de valor

Amb efectes des del 10 de novembre de 2021, s'afegeix a l'article 104 (supòsits de no subjecció) del TRLRHL un nou apartat per establir que no es produeix la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys respecte dels quals es constati la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels terrenys esmentats en les dates de transmissió i adquisició.

Requisits:

- Declaració de la transmissió per part de l'interessat a acreditar la inexistència d'increment de valor i
- Aportació dels títols que documentin la transmissió i l'adquisició, i s'entenen per interessats, a aquests efectes, les persones o entitats a què fa referència l'article 106.

Regles:



- Com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà en cada cas el major dels valors següents: el que consti al títol que documenti l'operació o el comprovat, si escau, per l'Administració tributària. No es computen les despeses o els tributs que graven aquestes operacions d'adquisició o transmissió.
- En les transmissions d'un immoble on hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquests efectes el que resulti d'aplicar la proporció que representi a la data de meritació de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total i aquesta proporció s'aplica tant al valor de transmissió com, si escau, al d'adquisició.
- En el cas de transmissió posterior d'aquests immobles, per al còmput del nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys, no es tindrà en compte el període anterior a l'adquisició corresponent a la transmissió no subjecta excepte en els supòsits d'aportacions o transmissions de béns immobles que resultin no subjectes en virtut del que disposa l'apartat 3 de l'article 104 del TRLRHL (transmissions a favor dels cònjuges o fills) o en la disposició addicional segona de la Llei de l'impost sobre societats (fusions, escissions i aportacions d'actius).

## 2. S'estableixen dos nous mètodes de càlcul de la base imposable

Amb efectes des del 10 de novembre de 2021, es fa una nova redacció de l'article 107 del TRLRHL relatiu a la determinació de la base imposable, establint-se dos mètodes de càlcul de la base imposable:

### A) Sistema objectiu

Similar a l'existent fins ara, però se substitueixen els percentatges anuals aplicables sobre el valor del terreny per uns coeficients màxims, segons el nombre d'anys transcorreguts des de l'operació. S'estableix que la base imposable de l'impost serà el resultat de multiplicar el valor cadastral del sòl en el moment de la meritació pels coeficients que aprovin els ajuntaments, que en cap cas no podran excedir els que s'indiquen a continuació en funció del nombre d'anys transcorreguts des de l'adquisició de l'immoble:

Període de generació	Coeficient
Inferior a 1 any	0,14
1 any	0,13
2 anys	0,15
3 anys	0,16
4 anys	0,17
5 anys	0,17
6 anys	0,16
7 anys	0,12
8 anys	0,10
9 anys	0,09
10 anys	0,08
11 anys	0,08
12 anys	0,08



13 anys	0,08
14 anys	0,10
15 anys	0,12
16 anys	0,16
17 anys	0,20
18 anys	0,26
19 anys	0,36
Igual o superior a 20 anys	0,45

En el còmput del nombre d'anys transcorreguts s'han de prendre anys complets i en el cas que el període de generació sigui inferior a un any, s'ha de prorratejar el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets.

Els coeficients s'actualitzen anualment en funció de l'evolució del mercat immobiliari per norma amb rang legal, i es pot dur a terme aquesta actualització mitjançant les lleis de pressuposts generals de l'Estat. Si, com a conseqüència de l'actualització d'algun dels coeficients aprovats per l'ordenança fiscal vigent, resulta superior al corresponent nou màxim legal, aquest s'aplica directament fins que entri en vigor la nova ordenança fiscal que corregeixi aquest excés.

A més, es reconeix la possibilitat que els Ajuntaments, només a efectes d'aquest impost, corregeixin fins a un 15% a la baixa els valors cadastrals del sòl en funció del seu grau d'actualització. Això garanteix que el tribut s'adapti a la realitat immobiliària de cada municipi.

#### B) Plusvàlua real

Els contribuents tenen l'opció de tributar per la plusvàlua real del sòl (diferència entre el preu de venda i d'adquisició) si aquesta és inferior a la base imposable que determina el sistema objectiu, en establir l'apartat 5 de l'article 107 del TRLRHL que " Quan, a instància del subjecte passiu, conforme al procediment establert a l'article 104.5 (supòsit de no subjecció per als casos d'inexistència d'increment de valor), es constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada d'acord amb el que disposen els apartats anteriors d'aquest article, es prendrà com a base imposable l'import del dit increment de valor".

Perquè els ajuntaments puguin efectuar les comprovacions corresponents s'ha fet una nova redacció de l'apartat 4 de l'article 110 del TRLRHL.

Aquestes modificacions han estat traslladades a la nova Ordenança fiscal.

D'altra banda s'ha aprofitat aquesta modificació per introduir modificacions que si bé no eren imprescindibles des de el punt de vista normatiu, aclareixen determinats aspectes de la seva aplicació pràctica i incrementant la seguretat jurídica dels subjectes passius.

A la vista de tot l'exposat, resulta necessària la modificació de l'Ordenança Fiscal reguladora de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels



---

Terrenys de Naturalesa Urbana per a la seva adaptació a l'esmentat Reial decret llei.

Document signat electrònicament



AJUNTAMENT DE  
REUS  
HISENDA  
Rendes i Exaccions

---

Pilar Tena Casabón  
Vice-Tresorera

Signat electrònicament  
M. Pilar Tena Casabon  
07/02/2022