

» al día

La justicia de la plusvalía

El impuesto se basa en una falacia y su cálculo está en discusión

INMACULADA DE LA VEGA

El precio de la vivienda y del suelo viene bajando desde julio de 2007. A pesar de eso, la Ley de Haciendas Locales no se ha modificado y hay un impuesto que "está concebido sobre una falacia: que el valor de los terrenos sube siempre". El nombre no deja lugar a dudas: es el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, conocido como plusvalía.

Luis del Amo, secretario técnico del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), explica que si se vende, dona o hereda en 2008 un piso adquirido en 2000, se ha producido una revalorización, pero si se compró en 2006 y se vende hoy, el valor del terreno ha bajado y, sin embargo, el Ayuntamiento liquida la plusvalía municipal cumpliendo la norma que se basa en que el precio no baja.

Parece que la Ley de Haciendas Locales debería ser revisada. También sería revisable que cuando el ciudadano compra un inmueble paga en el IRPF a la Administración central, y por el incremento de valor experimentado por el terreno también lo hace al Ayuntamiento: "Cuando se transmite por 100 un bien que costó 80, el contribuyente habrá tributado por esos 20 de diferencia en el impuesto de la renta que paga a la Administración central y, además, por el supuesto incremento del valor del suelo pagará al Ayuntamiento por el impuesto municipal".

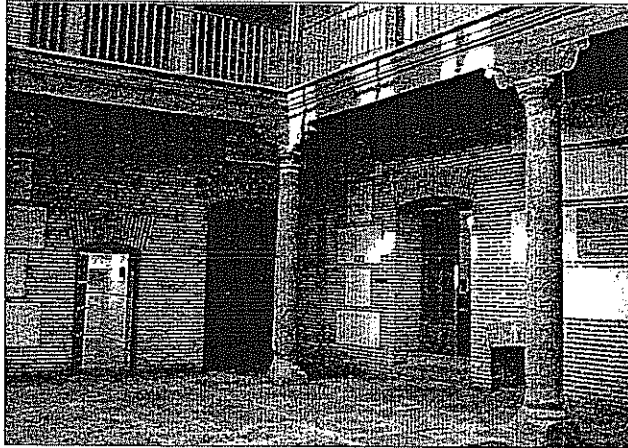
Peró este tributo no ha sido noticia esta semana por esto, sino porque se ha publicado que el Tribunal Superior de Justicia de Cas-

tilla-La Mancha, en Albacete, dio la razón el pasado abril al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cuenca y se la quitó al Ayuntamiento de esta ciudad, que "no aportó ningún principio de prueba técnico que permita constatar su tesis". Y le condena en costas.

No sienta jurisprudencia, pero sirve como referencia; eso sí, anima a que la gente recurra por que lo que el ciudadano —que empezó el proceso que termina para él con la sentencia firme y la devolución de 18.000 euros— sostiene es que los Ayuntamientos hacen mal el cálculo de la plusvalía y están cobrando un 40% más de lo que deben.

Carlos Tobías, el abogado del bufete Álvarez-Ossorio, Miller que ha defendido la causa, explica que "no es algo interpretable, sino una cuestión mecánica: cuando calculan el valor de referencia, la fórmula que aplican los municipios, matemáticamente hablando, es incorrecta. No gravan la plusvalía que se obtiene en el momento de la venta, como dice la ley, sino la futura".

La Federación Española de Municipios y Provincias sostiene que sus asociados se ajustan a la ley vigente. Transmite y asume que la sentencia del Juzgado de Cuenca señala que la plusvalía ha de calcularse sobre el valor inicial del terreno en el momento de la adquisición y no en el momento del devengo, como establece en la



Sede de la Federación Española de Municipios y Provincias en Madrid.

La Federación de Municipios asume que el error está en la ley

Hacienda sostiene que no hay fórmula y cada Consistorio decide cómo se tributa

actualidad la Ley de Haciendas Locales, y cita la sentencia que dice: "Lo que se estaría calculando sería el incremento del suelo en años sucesivos y no en años

pasados". Así que considera la federación que será la ley lo que habrá que cambiar y le pasan así la pelota al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Fuentes del departamento la echan fuera. Sostienen que la ley no estipula ninguna fórmula matemática y que cada consistorio decide la forma de liquidar.

¿Qué apuntan los economistas asesores fiscales? Los Ayuntamientos aplican literalmente la Ley de Haciendas Locales. Esta fija que la base imponible sobre la que se cobra el impuesto es el valor catastral del suelo en el día de la transmisión, y dependiendo de los años transcurridos (hasta un máximo de 20) se multiplica por un coeficiente de hasta un máxi-

mo del 3%. "El recurrente emplea un cálculo actuarial, pero la ley dice lo que dice y no que el precio se incrementa un 3% al año, en cuyo caso sí se estaría calculando la plusvalía de forma errónea", explican los expertos.

Así las cosas, mientras Tobías sostiene que los Consistorios deberían tener en cuenta la sentencia, en el REAF recuerdan que la de un Tribunal Superior de Justicia no sienta jurisprudencia y que mientras el Tribunal Económico Administrativo Central o la Dirección General de Tributos no se manifiesten en el mismo sentido, los Consistorios tendrían que seguir igual: aplicando la ley.

¿Y qué hacemos los contribuyentes? Un experto contesta que recurrir por sí acaso otro juez comparate interpretación con sus colegas de Castilla-La Mancha. Se empieza por solicitar la devolución de ingresos indebidos al Consistorio que no tiene coste para el recurrente (aunque no sea gratis para la sociedad). Y si en el municipio

hay tribunal económico administrativo, como sucede en Madrid, se puede recurrir también ante este órgano. En los 12 meses que tarda en contestar, quizá otro juez se sume a las tesis de Castilla-La Mancha... El siguiente escalón, que es recurrir la negativa del Consistorio a devolver el dinero en la jurisdicción contencioso-administrativa, sí está gravado con la tasa judicial y además habrá que pagar al abogado y al procurador". Y si pierde el Ayuntamiento paga/pagamos tasas.

El bufete de Carlos Tobías prepara un aluvión de demandas para quienes pagaron un exceso de más de 5.000 euros y estudia una colectiva para el resto. ¿Hacienda no tiene nada que aclarar?

La amenaza fiscal no mejora la venta

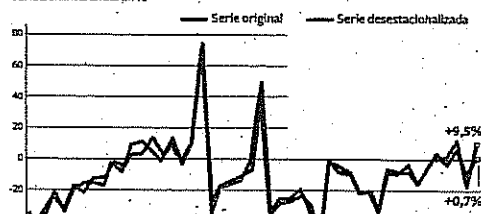
El aumento de operaciones de agosto se ha convertido en un espejismo

PROPIEDADES

10% más, con lo que resulta que las transacciones por día son si-

Número de compraventa de viviendas

Variación interanual en %



Comprar vivienda con mucha cabeza

S. L. L.

Cuidado con las gangas. Aunque siga cayendo, "un precio sorprendentemente bajo puede esconder algu-