

Hacienda estudia cómo eximir de pagar el impuesto de plusvalía en ventas a pérdidas

Los expertos aconsejan iniciar cuanto antes la reclamación administrativa para evitar la prescripción.

El [Ministerio de Hacienda](#) y Función Pública estudia "todas las posibilidades" para **adaptar el conocido como impuesto municipal sobre las plusvalías**, después de que el Tribunal Constitucional haya anulado su aplicación en los casos en el que los terrenos o inmuebles se hayan vendido con pérdidas.

Fuentes de Hacienda han indicado que los técnicos ya "están estudiando la situación", a pesar de que por el momento el dictámen solo se aplica en Guipúzcoa, porque "cualquier decisión judicial nos afecta directamente".

[En una sentencia conocida la pasada semana, el Constitucional anuló varios artículos de la normativa foral de Guipúzcoa relativas al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana](#), la conocida como plusvalía municipal.

Este impuesto local **grava el incremento de valor de los terrenos urbanos desde que un determinado propietario lo adquirió hasta su venta**, aunque para calcular esa revalorización no utiliza el importe real de las operaciones sino que aplica sobre el catastro unos coeficientes en función de los años que hayan transcurrido.

Así, puede darse la circunstancia -como ha ocurrido en los años de crisis económica e inmobiliaria- de que el propietario de un terreno lo venda a un precio inferior al de compra y, aun así, tenga que abonar el impuesto sobre la plusvalía.

Ahora el Constitucional especifica que en los casos en los que el terreno o inmueble haya perdido valor -es decir, "aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el

tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia"- no existe plusvalía y, por tanto, no puede cobrarse el impuesto.

Hacienda puntualiza que esta sentencia se limita a la normativa de Guipúzcoa, aunque todos los expertos consultados consideran que dada su similitud con la ley de financiación de haciendas locales, es previsible que el Constitucional resuelva los recursos pendientes en el mismo sentido.

En cualquier caso, **el Constitucional no aclara cómo debe acreditarse la inexistencia de ese incremento de valor ni define el horizonte temporal para la reclamación**, es decir, si solo pueden iniciar el trámite los contribuyentes que hayan abonado el impuesto en los últimos cuatro años o si este periodo se extiende.

En los últimos cuatro años los ayuntamientos han ingresado unos 8.400 millones de euros por este gravámen -1.507 millones en 2012, 1.916 millones en 2013, 2.294 millones en 2014 y 2.677 millones en 2015-, aunque actualmente no es posible distinguir qué parte corresponde a ventas a pérdidas.

Ante la posibilidad de que solo puedan reclamar quienes pagaron en los últimos cuatro años, **Marcel Trias, del despacho de abogados Sala&Serra, recomienda iniciar cuanto antes la reclamación administrativa para evitar la prescripción.**

La vía administrativa comienza con la impugnación de la liquidación, ya abonada, ante el ayuntamiento y, si esta es rechazada, continúa con recurso de reposición o reclamación económico-administrativa. Una vez agotada, hay que emprender el procedimiento contencioso-administrativo, que suma numerosos casos de éxito en diversos tribunales pero que está sujeto a cuantiosos costes que solo compensan en grandes operaciones, como advierte Trias.

Otra cuestión que aún no se ha despejado es cómo acreditar que el terreno ha perdido valor, algo que desde la Asociación de Asesores Fiscales (Aedaf) Luis Fernández señala que podría hacerse mediante la diferencia entre los precios de compra y venta o "en casos no tan claros" con tasaciones inmobiliarias.

"Tienen que plantear una reforma (del impuesto) que tenga más en cuenta las circunstancias como la crisis económica o el cambio de valor del suelo", añade David García de la consultora Ayming. **Las consultas sobre la reclamación de este impuesto se han disparado**, aunque actualmente los contribuyentes están a la espera de que el Constitucional resuelva los recursos contra la ley estatal y de que se defina la vía para acreditar la pérdida de valor de los terrenos.

Link noticia: <http://www.heraldo.es/noticias/economia/2017/02/26/hacienda-estudia-como-eximir-pagar-impuesto-plusvalia-ventas-perdidas-1161320-309.html>