

# Cómo funciona el impuesto de plusvalía: últimos cambios y novedades

**GRAVAMEN POLÉMICO/** Tras recibir varios golpes judiciales en los últimos años y tener que ser reformulado a finales de 2021, los Presupuestos de 2023 han actualizado, por primera vez, los coeficientes utilizados para el cálculo de la cuota a pagar.

Nacho P. Santos. Madrid

Quizás el nombre oficial del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) no sea muy conocido por parte de los contribuyentes, pero si en su lugar se emplea el nombre con el que suele ser denominado de forma más habitual, impuesto de plusvalía, sí será más reconocible.

Se trata de un impuesto municipal –aunque legislado a nivel nacional– que grava el incremento del valor del suelo en el que se asienta un inmueble desde que fue adquirido hasta que es vendido o transmitido, a través de donación o herencia, por lo que el caso más habitual en el que hay que abonar este tributo es a la hora de vender un inmueble.

El gravamen ha sufrido varios reveses judiciales en los últimos años, ya que en primer lugar, en 2017, el Tribunal Constitucional consideró ilegal aplicarlo cuando la vivienda era vendida a pérdidas; esto es, por menos dinero que cuando fue comprada. Posteriormente, en 2019, el Constitucional también rechazó que el pago del impuesto pudiera dar lugar a que el contribuyente pagara una cuantía superior a la de la supuesta ganancia lograda.

Por último, en 2021, el Constitucional consideró abusivo el sistema utilizado hasta entonces para el cálculo del impuesto, por lo que Hacienda tuvo que aprobar un nuevo método con una reforma aprobada en cuestión de dos semanas que fue recurrida por el PP (ver información adjunta).

## Elección

De esta manera, con el nuevo sistema el vendedor de un inmueble puede ahora optar por la fórmula que le sea más beneficiosa entre aplicar los coeficientes, que serán revisados cada año por Hacienda, sobre el valor catastral en función del número de años transcurridos desde la compra, o usar la diferencia entre el valor de compra y el de venta. Por un lado, el contribuyente puede tributar a través del método objetivo, que calcula la base



El impuesto de plusvalía grava la ganancia obtenida al transmitir un inmueble, gracias a la revalorización del terreno sobre el que se encuentra.

## COEFICIENTES DEL IMPUESTO DE PLUSVALÍA

Años desde la adquisición	2022	2023
Menos de 1 año	0,14	0,15
1 año	0,13	0,15
2 años	0,15	0,14
3 años	0,16	0,15
4 años	0,17	0,17
5 años	0,17	0,18
6 años	0,16	0,19
7 años	0,12	0,18
8 años	0,1	0,15
9 años	0,09	0,12
10 años	0,08	0,1
11 años	0,08	0,09
12 años	0,08	0,09
13 años	0,08	0,09
14 años	0,1	0,09
15 años	0,12	0,1
16 años	0,16	0,13
17 años	0,2	0,17
18 años	0,26	0,23
19 años	0,36	0,29
20 años o más	0,45	0,45

Fuente: Presupuestos Generales del Estado 2023

imponible multiplicando el valor catastral del inmueble por unos coeficientes que Hacienda actualizará cada año en función de la evolución del

mercado inmobiliario. Éstos actúan como coeficientes máximos y pueden ser ajustados a la baja en hasta un 15% por los ayuntamientos.

Una vez calculada la base imponible, se le aplica el tipo impositivo, que según la normativa puede ser de un máximo del 30%. El otro sistema

para calcular la base imponible es mediante el método real, que tiene en cuenta la diferencia entre el precio de adquisición y el de venta del in-

## El Tribunal Constitucional dio sendos reverses al tributo en 2017, 2019 y 2021

## El Gobierno reformó el impuesto en 2021, introduciendo un nuevo sistema de cálculo

mueble. En caso de que el contribuyente demuestre que la plusvalía es inferior por este segundo método respecto al del cálculo objetivo, podrá beneficiarse de aplicar esta segunda opción.

## Coefficientes

Tras la aprobación y entrada en vigor del nuevo sistema, los Presupuestos Generales del Estado (PGE) de 2023 actualizaron por primera vez los coeficientes utilizados para el cálculo de la cuota a pagar. Así, los Presupuestos posibilitan que los ayuntamientos suban el impuesto, pero si un municipio decide no modificar estos coeficientes, la carga fiscal por este tributo permanecerá durante 2023 igual que en el ejercicio 2022. Asimismo, los consistorios pueden reducir los coeficientes, ya que Hacienda establece los máximos, pero no los mínimos.

En concreto, los Presupuestos incrementaron los coeficientes aplicados a las transmisiones tras menos de un año y tras 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 años. Por el contrario, bajaron los coeficientes aplicados en las ventas o transmisiones producidas tras 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 años, y han permanecido sin cambios para las operaciones realizadas tras 4 años (0,17) y tras 20 o más años (0,45).

La mayor subida, del 50%, se produjo en el coeficiente aplicado en las ventas o transmisiones tras siete u ocho años, pasando del 0,12 al 0,18 en el primer de ellos y del 0,1 al 0,15 en el segundo, mientras que la mayor bajada, del 19,4%, se ha dado en el coeficiente aplicado tras 19 años, que pasó de 0,36 a 0,29.

## Reforma exprés avalada por el Tribunal Constitucional

A comienzos de marzo, el Pleno del Tribunal Constitucional decidió desestimar el recurso presentado por el PP contra la reforma de este impuesto que el Gobierno aprobó en noviembre de 2021 para corregir el gravamen después de que el propio Tribunal de garantías dictaminara dos semanas antes, en octubre de 2021, que la fórmula de cálculo del tributo era inconstitucional. Esta decisión del Alto Tribunal hacía inaplicable el impuesto, por lo que el Ministerio de Hacienda lanzó una reforma exprés a través de un real decreto-ley. El argumento utilizado por Hacienda para justificar esta celeridad en la aprobación de la nueva forma del impuesto fue el gran impacto, en forma de pérdida de recaudación, que la anulación del tributo supondría para las arcas de los ayuntamientos, que son quienes reciben los ingresos por esta figura

## Considera justificada la urgencia de la reforma al "colmar el vacío normativo"

tributaria, aportando un total de unos 2.500 millones de euros al año. Así, en su decisión de rechazar el recurso presentado por el PP contra esta reforma exprés, el tribunal de garantías consideró que esta estuvo justificada por "la situación de extraordinaria y urgente necesidad, con una situación económica problemática explícita y razonada", de modo que su finalidad fue "colmar el vacío normativo producido por la declaración de inconstitucionalidad", ya que sin la nueva norma "no hubiera sido posible seguir recaudando el impuesto por parte de las entidades locales".