

## **La plusvalía municipal no está bien aplicada ni cuando se vende con ganancias**

**El error de cálculo en la plusvalía lo podrían reclamar todos los contribuyentes que hayan autoliquidado el impuesto en los últimos 4 años. En caso de liquidación, solo se dispone de un mes para hacerlo. reclamador.es ha calculado el exceso de tributación y cifra en más de 5 millones las fincas urbanas que podrían estar afectadas**

Los ayuntamientos tendrían que afrontar ahora otra nueva oleada de demandas al haber aplicado erróneamente la fórmula de cálculo para determinar la base imponible del impuesto de la plusvalía municipal cuando se produce una transmisión de un bien de naturaleza urbana, entre otros, y a título de ejemplo, viviendas, plazas de garaje, locales comerciales, fincas en suelo urbano, etc,

"No estamos hablando de los casos sin incremento de valor del bien, sobre lo que ya se pronunció el Tribunal Constitucional y dijo que no era aplicable este impuesto, sino en todos los casos, con incremento de valor del inmueble o sin él, la fórmula aplicada para calcular el impuesto es errónea", afirma Elena López Moro, responsable de reclamaciones fiscales en reclamador.es.

Los tribunales ya están reconociéndolo y los afectados empiezan a reclamarlo recuperando hasta un 37.5% del impuesto, lo que supone unos cuantos miles en función de las características del inmueble y los años de tenencia del mismo. Las cifras en juego: desde el año 2013 según cálculos de reclamador.es, las arcas de los consistorios en España habrían ingresado más de 3.000 millones de euros de más a costa de los contribuyentes, por este motivo, al no calcular la base imponible con arreglo a la única fórmula matemática que permite científicamente hallar el incremento de valor experimentado por el bien durante su tenencia, tal y como exige expresamente la Ley que regula este impuesto.

Según estima la compañía online líder en reclamaciones en España en los últimos 48 meses, que es el período reclamable, 5.140.438 fincas urbanas transmitidas en España estarían afectadas por la 'mala praxis', según reclamador.es, de los ayuntamientos en la fijación de la base imponible de este impuesto que puede ser, según cada consistorio y el número de años de tenencia del inmueble, hasta un 37,5% más del importe legalmente establecido.

El error de cálculo en la plusvalía afectaría a todos los contribuyentes de este impuesto. Los que podrían reclamar son aquellos que hayan autoliquidado el impuesto siempre que no haya transcurrido el plazo de 4 años desde que pagaron. La mayoría de los ayuntamientos como el de las grandes ciudades de Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga aplican autoliquidación. También afectaría a las personas cuyo ayuntamiento les haya liquidado el impuesto, aunque en este caso, el contribuyente dispone de un mes para reclamar su dinero, desde el momento en que recibe la liquidación.

Por qué no sería correcto el cálculo

La base imponible del impuesto de plusvalía municipal se determina aplicando al valor catastral del bien el porcentaje de incremento fijado por los ayuntamientos en sus ordenanzas. Con estas dos variables se ha de obtener el incremento de valor experimentado por el bien durante su tenencia.

La fórmula matemática empleada por los ayuntamientos para obtener la base imponible no calcula el incremento experimentado durante la tenencia sino que calcula un incremento de valor futuro, no durante la tenencia, como exige expresamente la Ley.

Esta afirmación se acredita científicamente por reclamador.es mediante un dictamen pericial matemático que prueba científicamente que la fórmula empleada por los ayuntamientos es incorrecta.

El criterio sostenido por reclamador.es ha sido avalado por distintos Tribunales Superiores de Justicia y Juzgados de lo contencioso administrativo.

Herencias, donaciones y ventas

Se paga el impuesto de plusvalía municipal no sólo por la venta -supuesto más característico- sino también en los casos de transmisión mediante herencias, donaciones, excesos de adjudicación, expropiación forzosa, subasta judicial o notarial, o la usucapión, entre otros.

En caso de venta, es el vendedor quien se hace cargo de dicho impuesto, mientras que, si se trata de herencias o sucesiones, es el heredero o sucesor el que debe pagarlo. De los 5 millones de inmuebles transmitidos en los últimos 4 años, 2.6 millones corresponden a compraventas y casi un millón a herencias.

¿Qué se podría reclamar?

Se podrían reclamar todas las plusvalías siempre y cuando no hayan pasado más de 4 años desde que se pagó el impuesto, si se trata de una autoliquidación o si no ha transcurrido el plazo de un mes desde que el ayuntamiento notificó al contribuyente la liquidación. Es el plazo legal máximo para reclamar. La cuantía dependerá del escenario:

Venta a pérdidas: Si el usuario ha vendido la vivienda por menos de lo que le costó, puede recuperar el 100% de lo pagado por plusvalía, como ha señalado el TC.

Venta con ganancias: Si el usuario ha vendido por más de lo que le costó, puede recuperar hasta el 37,5% del impuesto. Por ejemplo, en una vivienda valorada en 70.066, comprada hace 14 años, el porcentaje de incremento fijado por el ayuntamiento es 39,2 y el tipo a aplicar, el 29. El ayuntamiento habrá cobrado 8.033 euros cuando si hubiese aplicado correctamente la fórmula hubiera correspondido abonar 5.771 euros. En este caso estamos hablando de recuperar más de 2.000 euros que ahora hay que reclamar.

¿Cómo se podría reclamar?

En el caso de venta a pérdidas: el Tribunal Constitucional (TC) ha explicado que es inconstitucional que se cobre un impuesto sobre un beneficio ficticio cuando se ha perdido dinero al transmitir una propiedad por vulneración del principio constitucional de capacidad económica. Para reclamarlo, basta con acreditar este hecho con las escrituras de adquisición y de transmisión.

En el caso de venta con ganancias: los ayuntamientos calculan mal la base imponible, siempre a su favor y cobran al contribuyente hasta un 37,5% más del importe debido, pudiendo llegar, con los intereses de demora, hasta un 50%. Cada vez más sentencias así lo recogen. En estos enlaces reclamador.es aporta una muestra de sentencias en este sentido que avalan su criterio:

Ejemplo sentencia 01  
Ejemplo sentencia 02  
Ejemplo sentencia 03  
Ejemplo sentencia 04  
Ejemplo Sentencia 05

Contar con asesoramiento legal

"Para reclamar es importante que no se pase el plazo de recurso. Los contribuyentes deben acudir inmediatamente desde que reciben la liquidación del ayuntamiento o realizan la autoliquidación a un experto en la materia para informarse de los plazos de recurso y de la viabilidad de la reclamación para emprender las acciones pertinentes", explica Elena López Moro.

Por su parte, Pablo Rabanal, CEO y fundador de reclamador.es, considera que "los ayuntamientos deberían aplicar correctamente la fórmula y revisar las transmisiones que se les comuniquen. De cara al usuario, lo mejor es iniciar la reclamación del impuesto cuanto antes y contar con un asesoramiento legal especializado en la materia".

Reclamador.es se ha convertido en la compañía pionera en reclamaciones online de plusvalía municipal. El servicio hace que el proceso sea más ágil y fácil, ya que la reclamación se realiza de manera totalmente online. Además, el usuario no tiene que adelantar dinero para iniciar los trámites. La compañía sólo cobra en caso de éxito.

Impuestos recaudados en España por plusvalía municipal Septiembre2013-Agosto2017 y cálculo de exceso de recaudación de reclamador.es\*

RECAUDACIÓN IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

10.629.478.000 €

## NÚMERO TRANSACCIONES

5.140.438

## PERIODO MEDIO TENENCIA

4.528 días (13 años)

## RECAUDACIÓN EN EXCESO

3.016.063.000 €

### \*Metodología

El cálculo del dinero que los ayuntamientos deben a los contribuyentes se ha calculado teniendo en cuenta la recaudación en concepto de IIVTNU en los últimos 4 años publicado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y el periodo medio de tenencia publicado por el Colegio de Registradores de la Propiedad en sus Anuarios entre 2013 y 2016. La recaudación ha sido actualizada en base al número de transmisiones de fincas urbanas de los últimos 48 meses (entre septiembre 2013 y agosto 2017) por Comunidad Autónoma publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

### **Datos de contacto:**

Cristina Naveda / Cristóbal Fernández  
917 374 699

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Derecho](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>