

Metodologías robustas para la valoración de suelos: la asignatura pendiente del impuesto de plusvalía

Paloma Arnaiz, Secretaria General De La AEV

28/03/2022



El conocido como **Impuesto de Plusvalía** (oficialmente, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IIVTNU) es, sin duda, uno de los que más debates ha suscitado en los últimos años entre contribuyentes, ayuntamientos y tribunales de justicia. Desde que en 2017 fuera declarada la inconstitucionalidad parcial de algunos de los artículos del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales que lo regula, estábamos a la espera de una reforma legislativa, que finalmente ha llegado obligada por una nueva sentencia judicial que hace imposible la aplicación de la vieja norma.

Esta nueva norma lleva a cabo una revisión de los **métodos de cálculo del impuesto** que, sin embargo, no ha abordado su principal debilidad conceptual: la enorme dificultad de calcular, con el debido rigor, el incremento de valor de un terreno a lo largo de los años por un sistema rápido, simple o automatizable. Y es que, si calcular el valor de un inmueble, y más especialmente de un terreno, fuera una cuestión fácil o directa, no existiría toda una industria profesional de la valoración especializada en esta disciplina.

De forma breve, podemos decir que el IIVTNU es un impuesto que grava la “renta potencial” obtenida por el contribuyente al vender un **terreno urbano** por un valor mayor del que pagó en el momento en que lo adquirió, e independientemente de lo que haya sucedido con el valor de las construcciones que puedan ubicarse sobre él. El procedimiento tradicional de cálculo de dicho incremento de valor —que, prácticamente, no ha variado con la reforma, salvo por la reducción de magnitud de los porcentajes aplicables— consiste en tomar el **Valor Catastral del suelo** en la fecha de venta y multiplicarlo por un determinado porcentaje anual y por el número de años que hayan transcurrido desde la compra. A la base imponible así determinada, que correspondería al teórico incremento de valor, se le aplica un tipo de gravamen, establecido por el Ayuntamiento correspondiente y que, como máximo, puede alcanzar el 30%, para obtener el importe final del impuesto.

La novedad de la reforma reside, esencialmente, en la posibilidad de calcular la base imponible a través de un procedimiento alternativo, eligiendo después para tributar el menor entre los valores obtenidos. Tal método alternativo consiste, en resumidas cuentas, en calcular la diferencia entre el valor de venta y el de compra del inmueble, normalmente una vivienda, y, a dicha diferencia, aplicarle el porcentaje que representa, en la fecha de venta, el valor del suelo sobre el valor catastral total del inmueble (recordemos que el valor catastral consiste en la suma de un valor de suelo y un valor del elemento construido sobre el mismo).

Si el primero de los procedimientos peca de poco consistente, por no tratarse más que de una regla aritmética que ignora cuál haya sido la evolución real del valor del inmueble, este segundo sistema que —por qué negarlo—, tiene la ventaja de ser también sencillo de aplicar, presenta el grave inconveniente de que no ofrece ningún mecanismo que impida que se produzcan notables divergencias con la realidad de mercado; en primer lugar, porque la proporción estimada por el Catastro entre el valor total del inmueble y el valor del suelo sobre el que se ubica puede no ser correcta, bien por encontrarse desactualizada, bien por haberse obtenido el valor

del elemento construido considerando unas determinadas características que no correspondan exactamente con la realidad actual; y, en segundo lugar, porque tal proporción puede haber variado sensiblemente entre el año de la compra y el de la venta del inmueble.

Cualquier profesional dedicado a la valoración inmobiliaria sabe bien que la única manera de determinar correctamente el valor de un suelo consiste en la aplicación de un método de valoración específico (denominado “residual”), no demasiado complejo en sus planteamientos básicos, pero sí exigente en la medida en que requiere un profundo conocimiento tanto del mercado como del proceso constructivo y de sus costes asociados. La aplicación de dicho método de manera individualizada al inmueble (en el año de venta y, retroactivamente, en el año en que se efectuó la compra), y la posterior estimación de la diferencia existente entre ambos valores, es la manera más certera y técnicamente adecuada de determinar la plusvalía de un suelo.

Es, de hecho, muy relevante que estos trabajos de valoración se realicen de forma individualizada desde el origen, en contraposición con el método empleado por el Catastro, que calcula los valores de suelo y construcción de forma masiva y luego aplica coeficientes individuales según las características del inmueble que constan en su base de datos. Esto se hace especialmente evidente en momentos como el actual, en que los costes de construcción se han incrementado notablemente, sin que los valores calculados por el Catastro hayan recogido dicho incremento.

Por ello, en aquellos casos en los que ninguno de los procedimientos arbitrados por la nueva legislación acierte con el verdadero valor de la plusvalía obtenida por el contribuyente, y este se vea perjudicado por ello, sería razonable pensar que sigue abierta la posibilidad de recurrir el impuesto aportando un informe de valoración profesional, realizado por una sociedad de tasación, aplicando la metodología prevista en la propia legislación española, que demuestre con el necesario rigor técnico la verdadera plusvalía obtenida por el contribuyente.

No en vano, el Tribunal Supremo ha indicado en varias ocasiones —la última, a través de su Sentencia 4182/2020, de 9 de diciembre—, que *“corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento de valor del terreno onerosamente transmitido. Para acreditar que no ha existido la plusvalía [...] podrá ofrecer cualquier principio de prueba que, al menos indiciariamente, permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas, o bien **optar por una prueba pericial que confirme tales indicios** o, en fin, emplear*

cualquier otro medio probatorio [...]". Este criterio también puede aplicarse cuando, aunque exista plusvalía, esta sea significativamente menor que la “potencial” que se pretende aplicar.

En definitiva, el asesoramiento profesional es siempre la medida más sensata para lograr salir airosos de trámites burocráticos que, además de afectar a nuestro bolsillo, puedan innecesariamente complicarse y alargarse en el tiempo.