

CIRCULAR INFORMATIVA

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

(Real Decreto-ley 26/2021)



desde 1957

Hoy, día 9 de noviembre, se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, aprobado ayer por el Consejo de Ministros, por el que **se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**.

El Real Decreto-Ley **entrará en vigor** el día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, **el 10 de noviembre de 2021**.

A continuación, los aspectos más destacados de esta adaptación normativa:

- En lo relativo a la **naturaleza del impuesto**, se mantiene, se grava el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un **período de 20 años**.
- **La base imponible** será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder los coeficientes dispuestos en la página 8 del citado Real Decreto que son los siguientes:

Periodo de generación	Coficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

Además, los coeficientes serán actualizados anualmente por norma de rango legal, pudiendo llevarse a cabo mediante la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

- A los solos efectos de este impuesto, los **Ayuntamientos podrán corregir hasta un 15% a la baja los valores catastrales** del suelo en función de su grado de actualización.
- En cuanto al sistema objetivo de cálculo, este **se convierte en optativo**, puesto que el contribuyente podrá optar por tributar **en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión de un inmueble** y que se determina por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición, **siempre que acredite ser inferior**.

A estos efectos, en las transmisiones de un inmueble en los que haya suelo y construcción, **la plusvalía real del terreno equivaldrá a la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición tras aplicarle la proporción que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total**. Estos cálculos y **los valores de adquisición y de transmisión podrán ser objeto de comprobación por parte de los Ayuntamientos** de acuerdo con la nueva facultad que se otorga.

- Como novedades, se introducen dos supuestos, uno de no sujeción (para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no se ha producido un incremento de valor), y la segunda novedad, es que **serán gravadas las plusvalías generadas en menos de un año**.

Por último, los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley para adecuar sus normativas al nuevo marco legal. **Mientras tanto, resultará de aplicación lo dispuesto en el real decreto-ley**, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos en él establecidos.

PARA MAYOR INFORMACIÓN NO DUDE EN CONTACTAR CON NOSOTROS



T E C N I S A
CAMPOS
asesores - consultores

Miembro independiente de
UHY

Calvo Sotelo, 6
39002 Santander

☎ 942 214 650

✉ tecnisa@tecnisa-campos.com

www.tecnisa-campos.com



AVISO LEGAL: Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactada en términos generales y debe ser contemplada únicamente como una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con cualquiera de nuestras oficinas para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. Tecnisa Campos, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen cualquier responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella.