

La necesaria modificación del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos*

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) ha sido criticado desde el mismo momento en que se aprobó la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, porque su base imponible se establecía a través de un singular método objetivo que prescinde de datos reales sobre la plusvalía realmente producida.

En efecto, como es sabido, el artículo 107.4 LRHL dispone que la base imponible se determine aplicando al

olvide, reiteramos, que lo que grava el tributo es la plusvalía (no el mero hecho de la transmisión) .

Esos pronunciamientos revelan la injusta regulación del IIVTNU y son, en nuestra opinión, el anticipo de una declaración de inconstitucionalidad que se producirá próximamente, en cuanto jueces y tribunales dejen de buscar una solución al caso concreto y planteen la oportuna cuestión de inconstitucionalidad. Porque, como dijimos, el método objetivo de determinación de bases imponibles funcionó razonablemente bien cuando la mayoría de las transmisiones generaban plusvalías; pero ahora que la crisis castiga con especial intensidad al mercado inmobiliario, *lo normal* es que las transmisiones inmobiliarias no generen plusvalías y, por tanto, *lo normal* sería que no tuvieran que pagar el impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Esa afirmación sobre los precios del mercado inmobiliario, lejos de ser especulativa, se puede contrastar con los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística, que ponen de manifiesto la caída continuada del precio de la vivienda desde 2008 hasta la actualidad, como se aprecia en el siguiente gráfico:

	2007 Q1	2007 Q2	2007 Q3	2007 Q4	2008 Q1	2008 Q2	2008 Q3	2008 Q4	2009 Q1	2009 Q2	2009 Q3	2009 Q4
Variación interanual vivienda segunda mano	13	10,3	7,5	2,4	-0,7	-4,9	-8,6	-10,7	-12,5	-11,2	-8,3	-3,5

	2010 Q1	2010 Q2	2010 Q3	2010 Q4	2011 Q1	2011 Q2	2011 Q3	2011 Q4	2012 Q1	2012 Q2	2012 Q3	2012 Q4
Variación interanual vivienda segunda mano	-1,4	0	-1,8	-1,6	-6,3	-8,3	-9,6	-13,7	-13,3	-15,7	-16,4	-14

Por tanto, si la Ley de Haciendas Locales exige el pago del IIVTNU en todo caso, sin consideración a la caída de los precios del mercado inmobiliario, y además establece una regla de cuantificación del impuesto que sólo toma en consideración el valor catastral del inmueble y el número de años transcurridos entre adquisición y transmisión, habrá que concluir que dicha regulación es inconstitucional.

Sobre todo si consideramos que el gravamen de plusvalías inexistentes no constituye un supuesto patológico, excepcional y aislado, sino la regla general, y según la doctrina de la normalidad de los casos, *“el enjuiciamiento de la constitucionalidad de las leyes debe hacerse tomando en consideración el caso normal y no las posibles excepciones a la regla prevista en la norma”* (STC 113/2006, de 5 de abril).

Por todo ello consideramos necesario y urgente reformar la Ley de Haciendas Locales y establecer nuevas reglas de cuantificación del IIVTNU. De un lado, para conseguir un sistema tributario más justo que no exija mayores esfuerzos contributivos a quienes carecen de capacidad económica; y de otro, para evitar los problemas financieros que podría ocasionar a las Haciendas Locales una declaración de inconstitucionalidad que, además de limitar su capacidad de ingreso, obligara a devolver las cantidades recaudadas por este concepto en los últimos años.

Diego Marín-Barnuevo Fabo
Catedrático de Derecho Financiero y Tributario

