



Plusvalía municipal

Modificaciones introducidas en la
Ley Reguladora de las Haciendas Locales por el
Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre

■ Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)
Art. 104.5 [nuevo]	<p>IIVTNU: supuestos de no sujeción</p> <p>Inexistencia de incremento de valor</p> <p>Declaración de la transmisión y aportación de títulos</p> <p>Valores: el que conste en el título o el comprobado por la Admón. Tributaria</p> <p>Suelo y construcción</p>	<p>[Impuesto sobre el Incremento de Valor de Los Terrenos de Naturaleza Urbana]</p> <p>[Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción]</p>	<p>[Impuesto sobre el Incremento de Valor de Los Terrenos de Naturaleza Urbana]</p> <p>[Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción]</p> <p>5. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.</p> <p>Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106.</p> <p>Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.</p> <p>Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor</p>

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)
	<p>Adquisición o transmisión a título lucrativo</p> <p>No se tendrá en cuenta el periodo anterior a la adquisición del inmueble</p>		<p>catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.</p> <p>Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.</p> <p>En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.</p>
Art. 107	<p>Base imponible</p> <p>Incremento del valor de los terrenos a lo largo de un periodo máximo de 20 años</p>	<p>[Base imponible]</p> <p>1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.</p> <p>A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.</p>	<p>[Base imponible]</p> <p>1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en sus apartados 2 y 3, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 4.</p>

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)
	<p>Reglas de valoración</p> <p>Transmisiones de terrenos</p>	<p><i>[Párrafo segundo del número 1 del artículo 107 declarado inconstitucional y nulo por STC de 26 de octubre de 2021.</i></p> <p><i>Número 1 del artículo 107 declarado inconstitucional y nulo, únicamente en la medida que somete a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor por STC 59/2017, de 11 de mayo]</i></p> <p>2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:</p> <p>a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.</p> <p>No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.</p> <p>Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.</p>	<p>2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:</p> <p>a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.</p> <p>No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.</p> <p>Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.</p>

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)
	<p>Coficiente reductor hasta un máximo del 15 por ciento.</p> <p>Constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio</p> <p>Constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo</p>	<p><i>[Letra a) del número 2 del artículo 107 declarado inconstitucional y nulo, únicamente en la medida que somete a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor por STC 59/2017, de 11 de mayo</i></p> <p><i>Letra a) del número 2 del artículo 107 declarada inconstitucional y nula por STC de 26 de octubre de 2021]</i></p> <p>b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.</p> <p>c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.</p>	<p>Los ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor señalado en los párrafos anteriores que pondere su grado de actualización, con el máximo del 15 por ciento.</p> <p>b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.</p> <p>c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.</p>
	<p>Expropiaciones forzosas</p>	<p>d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.</p>	<p>d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.</p>

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)
	<p>Reducción por modificación de valores catastrales</p> <p>Ordenanza fiscal</p> <p>Periodo de generación del incremento de valor</p>	<p>3. Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:</p> <p>a) La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.</p> <p>b) La reducción tendrá como porcentaje máximo el 60 por ciento. Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.</p> <p>La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.</p> <p>El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.</p> <p>La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la reducción se establecerá en la ordenanza fiscal.</p> <p>4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento, sin que aquél pueda exceder de los límites siguientes:</p>	<p>3. Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:</p> <p>a) La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.</p> <p>b) La reducción tendrá como porcentaje máximo el 60 por ciento. Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.</p> <p>La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.</p> <p>El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.</p> <p>La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la reducción se establecerá en la ordenanza fiscal.</p> <p>4. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.</p>

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)																
	<p>Coeficientes máximos</p>	<p>a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.</p> <p>b) Período de hasta 10 años: 3,5.</p> <p>c) Período de hasta 15 años: 3,2.</p> <p>d) Período de hasta 20 años: 3.</p> <p>Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:</p> <p>1.ª El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.</p> <p>2.ª El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.</p> <p>3.ª Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.ª, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.</p> <p>Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.</p>	<p>En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.</p> <p>En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.</p> <p>El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda de los aprobados por el ayuntamiento según el periodo de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los límites siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="1476 995 2018 1378"> <thead> <tr> <th>Periodo de generación</th> <th>Coeficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inferior a 1 año.</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>1 año.</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>2 años.</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3 años.</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>4 años.</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>5 años.</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>6 años.</td> <td>0,16</td> </tr> </tbody> </table>	Periodo de generación	Coeficiente	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
Periodo de generación	Coeficiente																		
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																		

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)																												
	<p data-bbox="376 1002 584 1161">Actualización anual de coeficientes mediante norma con rango legal</p>	<p data-bbox="640 296 1348 389"><i>[Número 4 del artículo 107 declarado inconstitucional por STC 126/2019, de 31 octubre, en los términos previstos en la letra a) del FJ 5º.</i></p> <p data-bbox="640 427 1348 485"><i>Número 4 del artículo 107 declarado inconstitucional y nulo por STC de 26 de octubre de 2021]</i></p>	<table border="1" data-bbox="1480 293 2018 963"> <tbody> <tr><td>7 años.</td><td>0,12</td></tr> <tr><td>8 años.</td><td>0,10</td></tr> <tr><td>9 años.</td><td>0,09</td></tr> <tr><td>10 años.</td><td>0,08</td></tr> <tr><td>11 años.</td><td>0,08</td></tr> <tr><td>12 años.</td><td>0,08</td></tr> <tr><td>13 años.</td><td>0,08</td></tr> <tr><td>14 años.</td><td>0,10</td></tr> <tr><td>15 años.</td><td>0,12</td></tr> <tr><td>16 años.</td><td>0,16</td></tr> <tr><td>17 años.</td><td>0,20</td></tr> <tr><td>18 años.</td><td>0,26</td></tr> <tr><td>19 años.</td><td>0,36</td></tr> <tr><td>Igual o superior a 20 años.</td><td>0,45</td></tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1391 1007 2101 1129">Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.</p> <p data-bbox="1391 1166 2101 1356">Si, como consecuencia de la actualización referida en el párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.</p>	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
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																														

Artículo	Materia	TRLRHL (red. anterior)	TRLRHL (red. RD-ley 26/2021)
			<p>5. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.</p>
<p>Art. 110, ap. 4 y ap. 8</p> <p>[nuevo]</p>	<p>Gestión tributaria del impuesto</p> <p><i>Autoliquidación y comprobación por los ayuntamientos</i></p> <p><i>Convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración</i></p>	<p>[Gestión tributaria del impuesto]</p> <p>4. Los ayuntamientos quedan facultados para establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante de aquella dentro de los plazos previstos en el apartado 2 de este artículo. Respecto de dichas autoliquidaciones, el ayuntamiento correspondiente sólo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas.</p> <p>En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el párrafo tercero del artículo 107.2.a) de esta ley.</p> <p><i>[Número 4 del artículo 110 declarado inconstitucional y nulo, únicamente en la medida que somete a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor por STC 59/2017 de 11 de mayo]</i></p>	<p>[Gestión tributaria del impuesto]</p> <p>4. Los ayuntamientos quedan facultados para establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante de aquella dentro de los plazos previstos en el apartado 2 de este artículo. Respecto de dichas autoliquidaciones, sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados por el interesado o el sujeto pasivo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 104.5 y 107.5, respectivamente, el ayuntamiento correspondiente solo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas.</p> <p>En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 107.2.a), párrafo tercero.</p> <p>[...]</p> <p>8. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, las Administraciones tributarias de las comunidades autónomas y de las entidades locales colaborarán para la aplicación del impuesto y, en particular, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 104.5 y 107.5, pudiendo suscribirse para ello los correspondientes convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración.</p>



Soluciones integrales de información, conocimiento, formación y software dirigidas al profesional de las áreas de legal, fiscal, financiero, contable/mercantil, recursos humanos, educación, sector público y salud.

Tel. 91 602 01 82  clienteslaley@wolterskluwer.es

www.wolterskluwer.es

Síguenos en    

© WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA, S.A. Todos los derechos reservados. Prohibida su reproducción, distribución, comunicación pública o transformación sin autorización de sus titulares