

## Nuevo método de cálculo para las plusvalías municipales

La reciente y conocida Sentencia del Tribunal Constitucional N° 182/2021, de 26 de octubre, declaró la inconstitucionalidad del método de cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, más conocido como plusvalía municipal, regulada en el art. 107 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004, de 5 de marzo).

La nueva regulación que realiza el **RD-Ley 26/2021, de 8 de noviembre**, establece dos métodos de cálculo en el mismo art. 107 de la Ley de Haciendas Locales:

- 1) De **carácter objetivo**, aplicando unos coeficientes determinados por la ley sobre el valor que figura en el Impuesto de Bienes Inmuebles, que a su vez parte del valor Catastral. Estos coeficientes serán actualizados cada año y se aplicarán por defecto, es decir, salvo que el contribuyente alegue y pruebe que estamos en el supuesto del art. 107.5 de la Ley, lo cual nos lleva al segundo método de cálculo.
- 2) **Subsidiario** al anterior y de **carácter optativo**, es decir, **a instancia del contribuyente**, atendiendo a la ganancia real obtenida en la transmisión del inmueble. En este caso la base imponible será el resultado de la diferencia entre los valores de transmisión y adquisición que pueda acreditar según los títulos de propiedad o el valor declarado a efectos del ISD.

### ¿Un derecho de opción?

No podemos hablar de un verdadero derecho de opción del contribuyente a la hora de escoger entre un método u otro, por cuanto el método objetivo por coeficientes es el que la norma indica que se tiene que aplicar por defecto, pudiendo optar por el otro, según indica el art. 107.5 de la Ley, únicamente en el caso de que el incremento del importe de valor sea inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo al método por coeficientes, en cuyo caso se tomará como base imponible dicho incremento de valor.

Llama la atención que el legislador haya optado porque sea el propio sujeto pasivo el que tenga que, a su propia instancia, optar por el método de la ganancia real obtenida, en lugar de aplicarse la misma de oficio en el caso de que se dé el supuesto esgrimido.

Dicha regulación, puede suponer la existencia de casos en los que se dé un gravamen superior al que realmente se tendría que dar, **obligando de esa forma al contribuyente a estar pendiente de si el método utilizado es el más conveniente para sus intereses o no**, siendo ello contrario a los principios de buena fe, confianza legítima y lealtad institucional (ex art. 3.1.e) LRJSP) y al principio de buena administración.