

Los expertos alertan de inseguridad jurídica por el decreto sobre la plusvalía municipal

Por: Rocio Regidor • Economía y capital • 09 de noviembre de 2021



«El lunes arreglo lo de la plusvalía, lo llevo al Consejo de Ministros, dicho y hecho». Así se pronunciaba el pasado sábado la ministra de Hacienda, **María Jesús Montero**, en el XIV Congreso Regional del PSOE-A en Torremolinos. Este lunes el Consejo de Ministros extraordinario ha aprobado el **Real Decreto-ley** con el que se adapta el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido como plusvalía municipal, a la sentencia del Constitucional del pasado 26 de octubre. Los expertos consultados por THE OBJECTIVE alertan de que este Real Decreto sobre la plusvalía puede generar «inseguridad jurídica».

«Evidentemente no es el mejor escenario», reconoce **Ferran Font**, director de estudios de [pisos.com](#), en declaraciones a [THE OBJECTIVE](#). Font cree que esta medida produce «inseguridad jurídica» no solo porque viene de una sentencia del Constitucional que genera una nueva legislación, sino porque «venimos de un periodo en el que también hay una nueva ley de vivienda, de muy dudosa aplicación en todo el territorio nacional, ahora un cambio legislativo que tiene como origen una sentencia del constitucional, y el cambio se produce en apenas dos semanas». Por ello considera que no es el mejor «escenario o planteamiento» para generar tranquilidad en el mercado.

El experto de [pisos.com](#) reconoce que es positivo que la normativa se vaya adaptando a la industria y acompañando al mercado pero cuestiona que las medidas que se están tomando en el sector se lleven a cabo «con poco consenso y con tantas prisas». Font considera que detrás de esta urgencia hay cuestiones políticas para «que los municipios no pierdan una parte tan importante de su presupuesto anual».

Flecos en la medida

El Real Decreto también genera recelos en el ámbito fiscal. «En principio me parece que hay **algunos flecos**, el decreto está hecho de prisa y corriendo, por lo que se ve en el resumen», asegura Carlos Marín, abogado y responsable de contenidos de [Amado Consultores](#), a [THE OBJECTIVE](#).

Marín valora positivamente las dos fórmulas de cálculo ya que considera que «eran algo necesario según lo que decía el Tribunal Constitucional». Sin embargo, entre esos flecos destaca la «retroactividad», ya que considera que «el Gobierno **no ha querido mojarse** y establecer una retroactividad a partir de ninguna fecha. Hay un **vacío legal** entre la fecha de la sentencia (26 de octubre) y cuando entre en vigor la medida (este miércoles)», resalta el abogado a este medio.

«Hay una inseguridad jurídica sorprendente. Llevamos 30 años con esta norma que no se ha revisado ni se han armonizado los valores catastrales, ha habido tres sentencias desde 2017. El Constitucional lo dice, le tira de las orejas al legislador y ahora se hace deprisa y corriendo», denuncia el letrado. Además, señala que con esta situación «muchos contribuyentes tienen un cacao en la cabeza importante» ya que todo se hace en base a sentencias.

Desde la Asociación de Consultoras inmobiliarias ACI, que representa el 90% del mercado como interlocutor de las siete grandes consultoras en España - BNP Paribas Real Estate, Catella, CBRE España, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank y Savills Aguirre Newman- , aseguran que respetan las decisiones judiciales, en este caso como consecuencia de una sentencia del Tribunal Constitucional.

«Nosotros seguiremos sus directrices así como las que determine el Consejo de Ministros y el Ministerio de Hacienda para poder resolver el vacío legal cuanto antes y adaptarse a esta realidad», aseguran fuentes de ACI consultadas por THE OBJECTIVE. Estas mismas fuentes destacan también que como asociación del sector inmobiliario ponen «en valor la seguridad jurídica», en este caso de los ayuntamientos y contribuyentes, «para no perjudicar la actividad económica en general y fomentar el dinamismo del mercado».

Dos opciones

El Real Decreto entrará en vigor el miércoles tras ser publicado este martes en el BOE. A partir de entonces, los ciudadanos podrán optar por calcular el importe por el resultado objetivo de multiplicar el valor catastral por unos nuevos coeficientes que tendrán en cuenta la realidad inmobiliaria o podrán decantarse por el cálculo a través de una ganancia real, con la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición.

En caso de que el contribuyente no obtenga una ganancia patrimonial por la venta de la vivienda, quedará exento de pagar este impuesto. 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.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición se tomará el que sea mayor de entre el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria, de acuerdo con la nueva facultad que se otorga a los ayuntamientos.