

## FICHA DE LEGISLACIÓN

---

Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, 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.

NORMATIVA



ILUSTRE  
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE MADRID

## ÍNDICE

|                                                                                                       |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I. FICHA NORMATIVA.....                                                                               | 3 |
| II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES .....                                                                     | 3 |
| ANTECEDENTES DE LAS SENTENCIAS A LAS QUE SE ADECUA LA NORMA.....                                      | 3 |
| Régimen transitorio sobre la base imponible del impuesto en aplicación de las sentencias del TC ..... | 4 |
| NUEVO RÉGIMEN NORMATIVO DEL IMPUESTO: RDL 26/2021 .....                                               | 5 |
| Supuestos de no sujeción: modificación del art. 104.5.....                                            | 5 |
| Base imponible: modificación del art. 107 .....                                                       | 5 |
| ADAPTACIÓN DE LAS ORDENANZAS FISCALES DE LOS AYUNTAMIENTOS.....                                       | 7 |

## I. FICHA NORMATIVA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>REAL DECRETO-LEY 26/2021, DE 8 DE NOVIEMBRE, 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.</u></b> |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Adapta las modificaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fecha de publicación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9 de noviembre de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Entrada en vigor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 de noviembre de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Normas modificadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Artículos 107 y el 110, y se añaden el artículo 104.5 y 110.8 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la <a href="#">Ley Reguladora de las Haciendas Locales</a>.</li></ul> |
| Sentencias del Tribunal Constitucional referidas en la norma                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Sentencia (TC) 59/2017.</a></li><li>• <a href="#">Sentencia (TC) 126/2019.</a></li><li>• <a href="#">Sentencia (TC) 182/2021.</a></li></ul>                                                                             |

## II. ASPECTOS MÁS RELEVANTES

### ANTECEDENTES DE LAS SENTENCIAS A LAS QUE SE ADECUA LA NORMA

|                                                                                             |                                                                        |                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sentencia 59/2017</b><br><br><a href="#">Publicada en el BOE el 15 de junio de 2017.</a> | Declara inconstitucional los arts. 107.1, 107.2 a) y 110.4 de la LRHL. | Situaciones de inexistencia de incremento de valor. El incremento de valor del terreno urbano es necesario para el nacimiento de la obligación tributaria. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                 |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sentencia 126/2019</b><br><br>Publicada en el BOE el 6 de diciembre de 2019. | Declara inconstitucional el art. 107.4 LRHL                                             | Situaciones dónde la cuota a satisfacer era superior al incremento patrimonial real.<br><br>La cuota real es la determinante para la inexigibilidad del tributo.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sentencia 182/2021</b><br><br>No ha sido publicada en el BOE.                | Declara inconstitucional los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y. 107.4 de la LRHL | Sistema objetivo y cálculo de la base imponible. <ul style="list-style-type: none"><li>- Carácter retroactivo de la sentencia:<ul style="list-style-type: none"><li>a) Declara su efectividad desde su aprobación, el <b>26 de octubre de 2021</b>.</li><li>b) No se liquidaría el impuesto desde el 26 de octubre de 2021.</li></ul></li><li>- La sentencia supuso un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible.</li></ul> |

### **Régimen transitorio sobre la base imponible del impuesto en aplicación de las sentencias del TC**

#### **A. Hechos imponibles anteriores a 26/10/2021**

Irretroactividad de las Sentencias 59/2017 y 126/2019 (nuevo art. 104.5 del RDL 26/2021):

- No se podrán revisar las liquidaciones firmes dictadas con anterioridad.
- La carga de la prueba sobre la inexistencia de incremento corresponde al sujeto pasivo.
- Es medio de prueba suficiente la exhibición de escrituras de adquisición y enajenación.

#### **B. Hechos imponibles comprobados desde el 26/10/2021 hasta el 10/11/2021 (entrada en vigor del presente RDL)**

Vacío normativo. Inexigibilidad del tributo (STC182/2021).

Hay que tener en cuenta que:

- El RDL 26/2021 no contiene la retroactividad de la norma.
- El impuesto de 'plusvalía' es de devengo instantáneo.
- La retroactividad de la Sentencia 182/2021 afecta a la base imponible, que es un elemento esencial para la aplicación del tributo.

### C. Hechos imponibles pendientes de autoliquidación/liquidación a 26/10/2021

Declaración de retroactividad de la Sentencia 182/2021. Inexigibilidad del tributo.

- Si se ha acudido a un sistema de liquidación y la administración no lo ha revisado de oficio, se podrá interponer recurso de reposición (*arts. 213 a 215 y 222 a 225 de la Ley General Tributaria*).

### D. Hechos imponibles comprobados desde el 10/11/2021

Aplicación de la nueva normativa: RDL 26/2021. No se aplica con carácter retroactivo.

Ver disposición transitoria única:

- Hasta que se apruebe la correspondiente ordenanza fiscal por cada Ayuntamiento, para el cálculo de la base imponible del impuesto se utilizarán los coeficientes máximos contenidos en la norma.

## NUEVO RÉGIMEN NORMATIVO DEL IMPUESTO: RDL 26/2021

### Supuestos de no sujeción: modificación del art. 104.5

Se adapta la normativa a las STC 59/2017 y STC 126/2019.

Se declara la **no sujeción** al impuesto, **a cargo del sujeto pasivo**, en las situaciones donde **no exista incremento de valor entre los valores de transmisión y adquisición**.

La no sujeción se basa en los siguiente:

- En supuestos de no sujeción, se acuerda la obligación del sujeto pasivo de presentar:
  - ✓ liquidación/autoliquidación (según caya Ayto.)
  - ✓ acreditación de la inexistencia de incremento de valor.
- Para constatar la inexistencia de incremento de valor, se distingue entre suelo urbano e inmuebles edificadas (construcción y suelo).
- Para constatar el valor de adquisición, si se ha comprobado en otros impuestos, esta comprobación servirá como valor de adquisición.

### Base imponible: modificación del art. 107

La base imponible es el incremento de valor de los terrenos en el momento del devengo (período máximo de 20 años) (art. 107.1).

En nuevo cálculo de la base imponible se realizará sobre las siguientes reglas:

- Si a instancia del sujeto pasivo se acredita, **se limita la base imponible al incremento del valor efectivo (procedimiento del art. 104.5).**
- Se sustituye el anterior sistema objetivo por un **sistema optativo**:
  - ✓ el sistema de cálculo objetivo sólo resultará de aplicación en aquellos casos dónde el sujeto pasivo no haga uso de la limitación de la base imponible (art. 104.5)
- El **período de generación del incremento de valor** será el nº de años dónde se haya puesto de manifiesto este incremento, teniendo en cuenta que:
  - ✓ Se tomarán años completos.
  - ✓ Si el período es inferior a 1 año, se prorratea el coeficiente anual con los meses completos.
  - ✓ El coeficiente que aplicar lo determinará cada Ayuntamiento (ordenanza fiscal) teniendo en cuenta los límites máximos que marca la norma. Estos podrán ser actualizados anualmente con norma de rango legal.:

| 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        |
| 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        |

Fuente: BOE nº 286 de 9 de noviembre de 2021.

## **ADAPTACIÓN DE LAS ORDENANZAS FISCALES DE LOS AYUNTAMIENTOS**

Los ayuntamientos tienen un plazo de **6 meses** desde la entrada en vigor del RDL para adaptar la correspondiente ordenanza fiscal al nuevo régimen del impuesto.

El RDL les confiere además otras competencias:

- Establecer en estas ordenanzas un coeficiente reductor sobre el valor que determine la base imponible, para ponderar su grado de actualización, con un máximo del 15% (art. 107.2 a).
- Aprobar el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo. Posteriormente, podrá iniciar liquidación para comprobar los valores declarados conforme al nuevo régimen del impuesto (art. 110.4)
- Acordar convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración (art. 110.8).

Cuando no pueda determinarse el valor catastral en el momento del devengo, los ayuntamientos podrán practicar liquidaciones (nunca podrá realizar autoliquidación el sujeto pasivo en estos casos) cuando el valor sea finalmente determinado.

En Madrid, a 10 de noviembre de 2021.

### **NORMATIVA**

Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

C/Bravo Murillo 377 – 2ª planta

Telf.: 91.788.93.80.