**INFORME PERICIAL**

**INFORME PERICIAL SOLICITADO POR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ SOBRE EL ESTUDIO DE LA FÓRMULA DE APLICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA) Y SU ADECUACIÓN AL TRLHL**

**I. EL QUE SUSCRIBE**

El que suscribe, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, con NIF Nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, economista, miembro del Iltre. Colegio de Economistas Málaga, en nombre y representación como socio profesional de la Sociedad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con domicilio social en Málaga, C/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con C. I. F. Nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**II.- DESIGNADO POR**

Dº/Dª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio en C/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y proviso de CIF número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**III. MANIFIESTA**

**1º.**- Que el que suscribe ha aceptado el nombramiento como PERITO para elaborar y emitir el presente Informe de revisión Limitada, sobre el análisis matemático y financiero de la aplicación del Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) y su adecuación al TRLHC.

**2º.-** Que en cumplimiento con lo establecido en el artículo 335.2 de la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil, el Perito en su actuación profesional de la que resulta el presente Dictamen Pericial, **JURA**, de acuerdo con su leal saber y entender, DECIR LA VERDAD, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y conoce las sanciones en las que podría incurrir si incumpliere su deber como Perito.

**IV. DICTAMEN PERICIAL**

En virtud de lo solicitado al que suscribe, se transcribe la solicitud cuyo tenor literal es el siguiente:

1. Si la siguiente fórmula  para la determinación de la base imponible del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en supuestos de transmisiones de terrenos, se ajusta a lo establecido en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL), en relación con los artículos 104 y 109 del TRLRHL y si determina el incremento de valor experimentado durante el tiempo en que el terreno ha permanecido en el patrimonio del sujeto pasivo del impuesto o bien un incremento futuro posterior a la transmisión:

*Base Imponible = Valor IBI* ***x*** *nº de años* ***x*** *% incremento*

Donde:

Valor IBI es el valor del terreno que tenga determinado en el momento del devengo a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

nº de años es el número de años completos a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor

% de incremento es el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento

1. Cuál sería, a su juicio, la forma correcta de calcular la base imponible del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en cumplimiento de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**V. DOCUMENTACIÓN.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS ESTUDIADOS**

Para el estudio de esta prueba pericial, se han examinado los siguientes documentos:

* Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. (Arts. 104 y ss).
* Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Cuenca de fecha 21 de septiembre de 2010.
* Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha de fecha 17 de abril de 2012.
* Consulta Vinculante de la DGT de 24 de enero de 2014
* Consulta Vinculante de la DGT 00604-2013 de 23 de enero de 2013
* Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos de fecha 18 de diciembre de 2012

**VI. CONSIDERACIONES PREVIAS**

El que suscribe hace constar que en este caso, los documentos examinados, son suficientes para emitir el presente dictamen.

1. **DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO**

Para la realización del presente informe, se procederá al estudio y análisis de la legislación aplicable y comprobar, a partir de ahí, evaluar la adecuación matemática y financiera de la aplicación de la fórmula para la obtención de la Base Imponible del IIVTNU, al objeto de identificar correctamente la plusvalía generada.

1. **NORMATIVA APLICABLE**

**- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. (Arts. 104 y ss).**

En concreto, el artículo 107 TRLRHL establece la forma de determinar la Base Imponible del Impuesto:

*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.*

*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.*

*2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:*

*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.*

*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 aquél. 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.*

*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.*

*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 aquél, 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.*

*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 aquél, 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.*

*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.*

*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:*

*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.*

*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.*

*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.*

*El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.*

*La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la reducción se establecerá en la ordenanza fiscal.*

*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:*

*a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.*

*b) Período de hasta 10 años: 3,5.*

*c) Período de hasta 15 años: 3,2.*

*d) Período de hasta 20 años: 3.*

*Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:*

*1ª 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.*

*2ª 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.*

*3ª Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2ª, 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.*

*Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.*

1. **DESARROLLO DEL INFORME**

**1. ANTECEDENTES**

De acuerdo con lo establecido en el art 107 TRLHL, para determinar la Base Imponible del Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), transcrito anteriormente, podemos concretar que las reglas a tener en cuenta son las siguientes:

1. Se ha de tener en cuenta el valor de devengo, entendiendo como tal, el valor catastral en el momento de la transmisión.
2. Se ha de aplicar un porcentaje (a determinar por cada ayuntamiento), en base al número de años en los que se ha generado la plusvalía.
3. Se ha de multiplicar por el número de años de generación de la plusvalía.

En base a estas reglas, la aplicación de las mismas por los Ayuntamientos ha sido la de la multiplicación directa de los factores descritos en el art 107 TRLHL, de tal forma que la fórmula aplicada es la siguiente:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Base Imponible | = | Valor Catastral del suelo a efectos IBI en la fecha de la transmisión | \* | Número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor | \* | Porcentaje anual  aplicable |

Se trata pues de determinar si dicha fórmula, se corresponde con una interpretación correcta del artículo 107 TRLHL y si es una forma matemáticamente válida para determinar la plusvalía generada durante un período concreto.

**2. DESARROLLO**

**2.1. Naturaleza del Impuesto**

De acuerdo con el artículo 104  del TRLRHL, la naturaleza del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es:

***1.****El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un* ***tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad*** *de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.*

Es decir, el Impuesto sobre la Plusvalía, grava el incremento de valor de un terreno de naturaleza urbana, puesto de manifiesto durante una transmisión de la propiedad.

**2.2. Base Imponible del Impuesto**

Por su parte, la Base Imponible viene determinada en e artículo 107.1 del TRLRHL:

“***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 20 años*”

Es decir, de la lectura de dicho artículo está claro que la base imponible del impuesto es el “incremento del valor de los terrenos”.

A continuación, el referido artículo 107.1 TRLRHL, en su segundo párrafo señala:

“*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*.”

Teniendo en cuenta del valor en el momento de devengo (trasmisión), procede, de acuerdo con el apartado 107.4 TRLRHL:

*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:*

*a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.*

*b) Período de hasta 10 años: 3,5.*

*c) Período de hasta 15 años: 3,2.*

*d) Período de hasta 20 años: 3.*

Es decir, el artículo 4 establece un porcentaje anual objetivo de incremento anual del valor de los terrenos en función del número de años de permanencia en el patrimonio del transmitente, de tal forma que, si el bien ha estado en el patrimonio durante 5 años, el incremento de valor anual se establece en 3,7% por año.

En base a estos preceptos, los Ayuntamientos han venido aplicando una relación directa de factores, de forma que la base imponible se constituye por la multiplicación de todos los factores. Así, la fórmula empleada es:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Base Imponible | = | Valor Catastral del suelo a efectos IBI en la fecha de la transmisión | \* | Número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor | \* | Porcentaje anual  aplicable |

**2.3. Análisis matemático de la aplicación de la fórmula**

Tratamos en este apartado de dirimir si la aplicación de la fórmula anterior, para calcular la Base Imponible del impuesto, es o no válida para determinar la ganancia de valor de un bien en un tiempo pasado.

Para ello pondremos un ejemplo práctico:

|  |  |
| --- | --- |
| Fecha Adquisición: | 1-ene-2004 |
| Fecha Transmisión: | 1-ene-2014 |
| Valor bien momento transmisión: | 1.000,00€ |
| Incremento anual de valor: | 2,50% |

Tenemos entonces un inmueble con valor catastral en el momento de la transmisión de 1.000, un periodo de generación de 10 años y un porcentaje anual del 2,5%.

De acuerdo con este supuesto la liquidación resultante de la aplicación de la fórmula anterior sería:

Incremento de valor anual

Nº de años

Valor bien

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Base Imponible = | 1.000,00€ | x | 10 | x | 2,5% | = | 250,00€ |

Según este cálculo, el bien que a 01-01-2014 tiene un valor de 1.000,00€, y se le pretende calcular el incremento de valor del 2,5% anual durante 10 años, lo que supone un incremento del 25%. Entonces obtenemos un incremento de 250,00€.

Entonces, si el bien ha experimentado un incremento de valor del 25% durante estos 10 años, el valor original no sería 1.000€, sino 800€, que incrementado al 25% nos daría 1.000€. Por tanto, **el incremento habría sido de 200€, en lugar de 250€**.

Esto ocurre porque **el valor utilizado** para aplicar los coeficientes es el valor que tenía el bien en 01-01-2014 (1.000,00€), que **ya tenía incorporado el incremento de valor**, sin descontar el mismo de dicho valor. Esto significa que **lo que hemos calculado** en este sencillo supuesto **es el incremento de valor que tendrá un bien a los 10 años** desde la fecha de toma de consideración de valor (01-01-2014). **O sea, el incremento de valor que experimentará el 01-01- 2024**.

Por tanto, la plusvalía o ganancia de valor obtenida con la fórmula antes descrita es una plusvalía futura y no la plusvalía obtenida en los años anteriores.

Para una mayor claridad, podemos imaginar un bien de consumo cuyo valor es 100,00€ y se le aplica un IVA (al 21%) de 21,00€. Así, su valor de venta al público sería, por tanto, de 121,00€.

Si quisiéramos calcular cual es el incremento de precio que tiene el bien como consecuencia de aplicar el IVA y utilizásemos exclusivamente el valor con el incremento incorporado sin descontarlo previamente obtendríamos:

Valor bien

% IVA

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Incremento = | 121,00€ | x | 21% | = | 25,41€ |

Resulta evidente que el incremento de valor como consecuencia del IVA no es 25,41€, sino 21,00€.

**2.4. Fórmula más adecuada**

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, y demostrada la inadecuación de la aplicación de la fórmula para la obtención de la plusvalía generada en el pasado, procedemos a reformular el mecanismo mediante el cual obtener el valor correcto de la plusvalía a partir del valor del bien en el momento de la transmisión.

Valor momento transmisión **x** nº años **x** % incremento anual

Base Imponible =

1 **+** nº años **x** % incremento anual

De acuerdo con esta fórmula, es posible calcular el incremento de valor de un bien durante un período pasado, ya que descontamos dicho incremento del valor final.

Para comprobarlo, procederemos a aplicar dicha fórmula en el supuesto anterior.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.000,00 | x | 10 | x | 2,5% |

Base Imponible = = 200,00

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | + | 10 | x | 2,5% |

Lo que hemos efectuado con esta fórmula es calcular el incremento de valor efectivo que ha experimentado el bien en un trascurso de tiempo concreto a una tasa de incremento definida, a partir del valor en el momento final.

De esta forma, estableciendo que el bien ha experimentado un incremento total de valor del 25% (2,5% anual x 10 años), el resultado que arroja (200€) es, efectivamente, el 25% de su valor inicial (800€) y que nos resulta un valor final de 1.000€ (800 + 200)

Si aplicamos este mismo cálculo al ejemplo del IVA que comentábamos en el apartado anterior:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 121,00 | x | 21% |

Base Imponible = = 21,00

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | + | 21% |

Por tanto, la fórmula correcta para calcular el incremento de valor de un bien durante un periodo concreto a una tasa de incremento establecida, es la que hemos desglosado en este apartado.

Valor momento transmisión **x** nº años **x** % incremento anual

Base Imponible =

1 **+** nº años **x** % incremento anual

**2.4. Adecuación de la fórmula propuesta al TRLRHL**

La fórmula matemática señalada anteriormente se ajusta perfectamente a lo establecido en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, conforme a continuación analizamos:

El artículo 107.1 TRLRHL establece que para determinar la base imponible hay que **tener en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo**, señalando que dicho valor será el que tengan determinado los terrenos en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Pero esto no significa que deba acogerse de manera directa dicho valor, sino que habrá que ponerlo en relación con lo establecido en el primer párrafo del mencionado artículo, que establece que la base imponible del impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos.

Esto es, lo que el artículo 107.1 TRLRHL señala es que para determinar el incremento del valor de los terrenos (que es lo que constituye la base imponible del impuesto de Plusvalía) hay que tener en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo.

En la fórmula de cálculo propuesta, el único valor que se tiene en consideración es, precisamente, el valor a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los terrenos en el momento del devengo, por lo que es evidente que se ajusta a lo señalado en este precepto. Así lo único que se ha hecho es devaluar dicho importe para desagregar el incremento que dicho valor ya tenía incorporado.

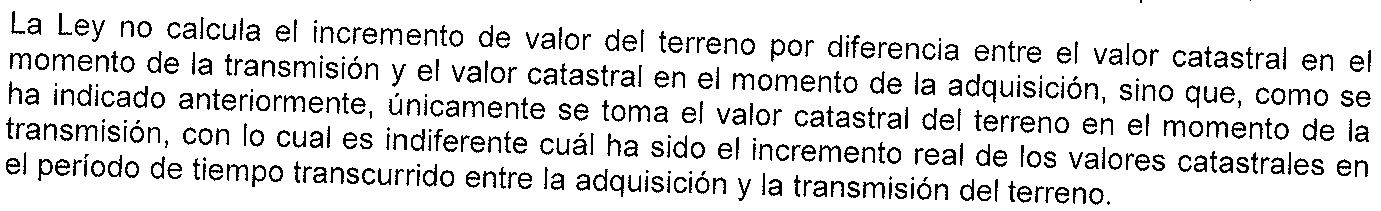
Por otra parte, el apartado 4 del mencionado artículo 107 TRLRHL señala:

*“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 siguientes límites…”*

Lo que está determinando este artículo es el porcentaje de incremento anual que debe aplicarse al valor del terreno en el momento del devengo, y que habrá de tenerse en cuenta a efectos de la determinación de la base imponible, según establece el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 107 TRLRHL.

También este porcentaje es tenido en cuenta en la fórmula matemática propuesta, por lo que la misma se ajusta también a dicho apartado.

La doctrina de la DGT ha sido difusa al respecto. La reciente Consulta Vinculante de 23 de enero de 2013 (CV 00604-2013):



De esta afirmación diera a entender que el impuesto no guardara relación alguna con el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, lo que es contrario a la propia naturaleza del impuesto establecida en el art 104 del TRLRHL:

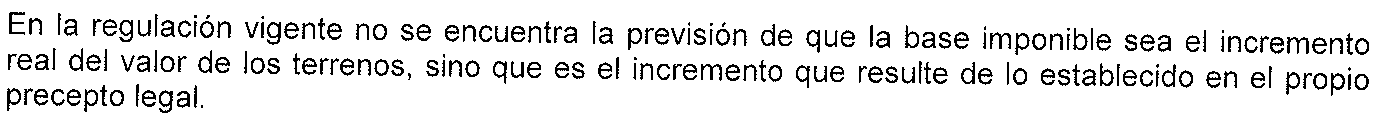
***1.****El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un* ***tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad*** *de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.*

Es decir, el Impuesto sobre la Plusvalía, grava el incremento de valor de un terreno de naturaleza urbana, puesto de manifiesto durante una transmisión de la propiedad.

Respecto del método de cálculo, la Consulta Vinculante de la DGT de 24 de enero de 2014 establece:

*“(…) La regla de determinación de la base imponible del IIVTNU establecida por el TRLRHL no es una presunción ni una regla probatoria, sino una regla de valoración que permite cuantificar* ***la base imponible a través de un método objetivo****. El impuesto no somete a tributación una plusvalía real, sino una plusvalía cuantificada de forma objetiva […]”*

Así mismo, la anterior CV 00604-2013 de 23 de enero de 2013, manifiesta:



Efectivamente, en este párrafo sí que reconoce que lo que graba el impuesto es la plusvalía generada durante un período concreto a través de la fórmula de cálculo establecida en el propio precepto.

La fórmula propuesta en el presente informe concuerda rigurosamente el método de cálculo establecido en el TRLRHL puesto que, para calcular la base imponible, tiene en cuenta el valor en el momento del devengo y aplica los coeficientes establecidos en dicha norma.

No se pretende pues, en este informe, discutir la corrección de la norma, ni el hecho de que el cálculo de la base imponible se realice a partir de una estimación objetiva de la plusvalía.

Lo que se pone de manifiesto en este informe es, sin embargo, la incorrección por parte de los ayuntamientos en la aplicación del método de cálculo dispuesto en la norma, puesto que el resultado obtenido es una plusvalía futura en lugar de la plusvalía generada, tal y como hemos acreditado en este informe, en el apartado del análisis matemático.

Pero, además, la fórmula propuesta cuenta, además, con el refrendo judicial a través de las siguientes sentencias:

Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Cuenca, de fecha 21 de septiembre de 2010.

*“Por lo que se refiere al otro motivo de impugnación, la fórmula de cálculo, en este aspecto sí que hay que dar la razón a la parte actor, por cuanto la misma, en base a los informes matemáticos que acompaña con sus escritos de recursos de reposición presentados en vía administrativa, sí que ofrece argumentos lógicos y coherentes para entender que la fórmula aplicada por el mismo, y que ha determinado el resultado de la autoliquidación practicada por el recurrente, tal como el mismo refiere en su escrito de demanda, esto es, plusvalía = valor final x nº de años x coeficiente de incremento / 1+ ( número de años x coeficiente de incremento), se ofrece como correcta, en base alas explicaciones contenidas en el escrito de demanda, a los efectos de gravar de manera correcta la plusvalía generada durante el período de tenencia del bien…”*

Esta Sentencia fue posteriormente ratificada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha, en sentencia de fecha 17 de abril de 2012.

*“Que estimando parcialmente el recurso contencioso- administrativo interpuesto por D. Gregorio , contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Cuenca de fecha 15-10-09, debo declarar y declaro la nulidad de la resolución impugnada, dejando sin efecto la liquidación complementaria practicada,* ***estando al resultado derivado de la fórmula matemática establecida en el FD 4º de la presente resolución****, con rechazo de los motivos de impugnación articulados por dicha parte actora, de nulidad de la notificación de la liquidación complementaria y prescripción de la deuda tributaria; todo ello sin costas.”*

1. **CONCLUSIÓN**

Emitimos las conclusiones según el orden de solicitudes en nuestra carta de encargo:

1. Si la siguiente fórmula  para la determinación de la base imponible del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en supuestos de transmisiones de terrenos, se ajusta a lo establecido en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL), en relación con los artículos 104 y 109 del TRLRHL y si determina el incremento de valor experimentado durante el tiempo en que el terreno ha permanecido en el patrimonio del sujeto pasivo del impuesto o bien un incremento futuro posterior a la transmisión:

Base Imponible = Valor IBI x nº de años x % incremento

Donde:

Valor IBI es el valor del terreno que tenga determinado en el momento del devengo a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

nº de años es el número de años completos a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor

% de incremento es el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento

**Respuesta:**

**En nuestra opinión, el método para la obtención de la Base Imponible del Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana, aplicando la siguiente fórmula:**

**Base Imponible = Valor IBI x nº de años x % incremento**

**No se ajusta a lo establecido en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL), en relación con los artículos 104 y 109 del TRLRHL, y no es correcto para obtener una plusvalía generada durante un período acaecido concreto, por cuanto que obtiene el importe de una plusvalía futura posterior a la transmisión.**

1. Cuál sería, a su juicio, la forma correcta de calcular la base imponible del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en cumplimiento de lo establecido en el Texto Refundido del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**Respuesta:**

**Para calcular la Base Imponible del Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en riguroso cumplimiento de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la fórmula correcta sería:**

**Valor IBI x nº años x % incremento anual**

**Base Imponible =**

**1 + nº años x % incremento anual**

**Donde:**

**Valor IBI = Valor catastral en la fecha de devengo del impuesto**

**Nº años = Número de años de permanencia del bien en el patrimonio del sujeto pasivo del impuesto.**

**% incremento anual = Tipo aplicado en cumplimiento del art. 107.4 TRLRHL**

Málaga, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Firma: D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Economista