



**Expediente:** 427/25

**Expediente de gestión:** 2024RCAL...

**Número de registro:** 2024/...

**Recurrente:** MR, SL (sociedad absorbente de F, SL)

**Tributo:** Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

**Fecha de presentación del recurso:** 3/1/2024

El Consell Tributari, reunido en sesión de 8 de octubre de 2025, conociendo del recurso presentado por MR, SL (sociedad absorbente de F, SL), ha estudiado la propuesta elaborada por el ponente designado al efecto, adoptando el siguiente acuerdo:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**1.-** En la fecha referenciada en el encabezamiento, el interesado interpone recurso de alzada contra los actos que se detallan a continuación:

| Acto impugnado               | Detalle: | Concepto                  | Identificador / Dirección Objeto | Importe € | Periodo/Fecha |
|------------------------------|----------|---------------------------|----------------------------------|-----------|---------------|
| / Recibo                     |          |                           |                                  |           |               |
| Resolució de gerent          |          | IMPUUESTO DE<br>PLUSVALÍA | ...                              |           |               |
| Autoliquidación<br>PV2021... |          | IMPUUESTO DE<br>PLUSVALÍA |                                  | 3.979,43  | 16/09/2021    |

**2.-** La persona interesada presenta recurso de alzada contra la resolución de la Gerente del IMH de fecha 4.12.2023 que consta notificada el 11.12.2023 que desestimó su solicitud de devolución de ingresos indebidos en la que se alegaba que la transmisión no se encontraba sujeta al IIVTNU al no haberse producido incremento de valor en la misma.

El recurrente alega que no ha existido un incremento en el valor del terreno transmitido. Para fundamentar esta afirmación, no presenta las escrituras públicas de adquisición y transmisión del inmueble, sino que basa su argumentación en una comparación de los precios medios de oferta publicados en la web oficial sobre los distritos de Barcelona.

En concreto, refiere al documento titulado “Estadístiques i difusió de dades”, del cual extrae que el precio medio de oferta en el distrito de Sants-Montjuïc —donde se ubica el inmueble— fue de 4.326 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2006, mientras que el 1 de septiembre de 2021 dicho precio medio era de 3.359 €/m<sup>2</sup>. Según el recurrente, esta comparación evidencia una disminución en el valor del suelo.

**3.-** De la documentación incorporada al expediente, los antecedentes del mismo y el informe del Institut Municipal d'Hisenda se desprende la siguiente relación de hechos:

- Manifiesta el recurrente que, en fecha 26 de julio de 2006, adquirió el 50% inmueble situado en ... de Barcelona, con referencia catastral .... No aporta el título de adquisición.
  
- En fecha 01 de septiembre de 2021, la persona interesada transmitió el 50% del inmueble situado en ... de Barcelona de Barcelona, con referencia catastral ....

Los servicios técnicos del Consell Tributari han tenido acceso a la escritura de transmisión otorgada en la fecha previamente indicada, ante la notaría de Barcelona, MDGA, con número de protocolo ... El precio de transmisión del inmueble quedó fijado en la cantidad de 294.000 €.

- Según documentación que consta en el expediente y consultada la base de datos de la recaudación municipal, se desprende que la persona interesada, en relación con la transmisión antes referida, presentó e ingresó la correspondiente autoliquidación del IIVTNU con número de recibo PV2021... por importe de 3.979,43 euros.

- En fecha 13 de julio de 2022 la persona interesada solicita mediante instancia presentada con número de registro 2022/... solicitud de devolución de ingresos indebidos de la anterior transmisión.
- En fecha 11 de diciembre de 2023 consta notificada la resolución de la Gerenta del Institut Municipal d'Hisenda de fecha 4 de diciembre de 2023 por la que se desestima la anterior solicitud.
- Mediante la presente instancia presentada en fecha 3 de enero de 2024 se impugna la anterior resolución.

**4.- El Institut Municipal d'Hisenda propone la desestimación del recurso.**

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.**- De acuerdo con el artículo 46.1 de la Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la cual se aprueba el régimen especial del municipio de Barcelona, en concordancia con el artículo 14.2.c) del Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, contra los actos de la administración municipal de aplicación de los tributos se podrá interponer, en el plazo de un mes, el recurso de alzada con efectos de reposición.

Por todo esto, y de acuerdo con la relación de datos antes expuesta el recurso de alzada ha sido interpuesto en plazo y corresponde su admisión.

**Segundo.**- El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana se encuentra regulado en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales siendo el hecho imponible el incremento de valor que experimenten los terrenos puesto de manifiesto en la transmisión de la propiedad de estos terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre estos terrenos.

Mediante la sentencia del Tribunal Constitucional núm. 59/2017 de 11 de mayo (BOE 15.06.2017) se declaró inconstitucional y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) i 110.4 del TRLRHL, únicamente en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor, y por tanto situaciones que no son expresivas de capacidad económica.

El Tribunal Supremo mediante sentencias 1163/2018 de 9 de julio y 1248/2018 de 17 de julio, interpretó el alcance de la anterior declaración de inconstitucionalidad, estableciendo los siguientes criterios interpretativos:

- a) Los artículos 107.1 y 107.2.a) del TRLRLHL son constitucionales y plenamente aplicables en aquellos casos en que el obligado tributario no ha conseguido acreditar que la transmisión del terreno realizada por cualquier título no ha puesto de manifiesto un incremento de valor.
- b) Si se demuestra la inexistencia de incremento no produce ninguna liquidación del impuesto, y por tanto, se anulará o se rectificará la autoliquidación con la correspondiente devolución. Si, en cambio, no se puede demostrar la inexistencia de incremento, los artículos 107.1 y 107.2.a) del TRLRHL son plenamente aplicables y aquella transmisión se encuentra sujeta al IIVTNU.
- c) En cuanto a la carga de prueba sobre la inexistencia de plusvalía, ésta corresponde al obligado tributario que podrá utilizar cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que consta en las correspondientes escrituras, si bien optar por una prueba pericial que confirme el decrecimiento existente con la comparación de escrituras.
- d) Si el obligado aporta prueba de que el terreno transmitido no ha aumentado de valor, es la Administración la que ha de probar que sí existe incremento de valor, y por tanto que se somete a tributación la transmisión realizada al IIVTNU.

**Tercero.-** En el presente caso, la persona interesada alega la inexistencia de incremento de valor en la transmisión de su derecho sobre el inmueble anteriormente identificado,



sin haber presentado la escritura pública que documenta su adquisición. Aunque tampoco ha aportado la escritura de transmisión, el Ayuntamiento ha podido acceder a esta última, en la que consta un precio de venta de 294.000 euros, correspondiendo al recurrente la mitad de dicha cantidad.

No se ha ofrecido prueba pericial y el interesado pretende fundamentar su alegación exclusivamente a través de datos estadísticos extraídos del documento titulado “Estadístiques i difusió de dades”, en el que se recogen precios medios de oferta en el distrito de Sants-Montjuïc —donde se ubica el inmueble— en los momentos de adquisición y transmisión. Según el recurrente, esta comparación evidenciaría una disminución en el valor del suelo.

La mera referencia a índices estadísticos o precios medios de oferta publicados en fuentes genéricas no constituye prueba suficiente del decremento de valor del inmueble objeto del recurso, ya que dichos datos no reflejan el valor concreto de un inmueble determinado. La acreditación del decremento exige documentación directa y específica del inmueble, como escrituras públicas o informes periciales individualizados. Además, los datos estadísticos omiten circunstancias esenciales que inciden directamente en el valor real del bien, como el estado de conservación, la calidad de los materiales empleados en su construcción, su concreta localización o el grado de mantenimiento y mejoras realizadas en el inmueble.

Sobre este particular ya se ha pronunciado el Consell Tributari, por ejemplo, en el expediente 179/2019:

*“Además de dichas escrituras, la persona recurrente intenta acreditar la inexistencia de incremento de valor del terreno a través de datos estadísticos, aportando para ello al presente recurso unas tablas, cuya fuente es el Ministerio de Fomento. La primera de ellas contiene, por trimestres, el precio medio del metro cuadrado de suelo urbano en municipios de más de 50.000 habitantes desde el año 2004 al año 2017, y la segunda contiene ese mismo dato -el precio medio del metro cuadrado de suelo urbano-, por comunidades autónomas y por provincias.*

*Teniendo en cuenta que la identificación concreta del objeto de valoración es condición indispensable para proceder a dicha valoración, no puede admitirse que la documentación aportada por la recurrente, consistente únicamente en datos estadísticos, constituya un medio de prueba del valor del inmueble en el momento de su adquisición o en el momento de su transmisión. Dicha documentación, al estar elaborada tomando como referencia el total de los valores generales que afectan al municipio, constituye una valoración media que no se concreta sobre el inmueble transmitido y, por este motivo, no tiene en consideración elementos que son esenciales a toda valoración, como pueden ser la localización concreta del inmueble dentro del municipio, su adecuación al planeamiento urbanístico o la existencia de derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de valoración, los usos a qué se destina, el régimen de protección pública y de protección del patrimonio arquitectónico, etc.”*

En definitiva, corresponde al recurrente acreditar las circunstancias que fundamentan su pretensión, mediante la aportación de pruebas concretas y pertinentes. En el presente caso, no se ha ofrecido documentación específica ni prueba pericial que permita verificar la inexistencia de incremento de valor en la transmisión del inmueble, ni ninguna otra prueba con entidad suficiente. Por tanto, la alegación carece de sustento probatorio y no puede considerarse acreditada la inexistencia de incremento de valor en la presente transmisión.

Por lo cual, y coincidiendo con la propuesta del Institut Municipal d'Hisenda,

**SE PROPONE**

DEESTIMAR el recurso presentado.

El secretario del Consell Tributari