

Núm. Exp.: 02 OOFF2022

Títol: Modificació OF 1.3, relativa a l'impost sobre l'increment dels terrenys de naturalesa urbana ("plusvàlues")

Document: Informe sobre les al·legacions presentades per Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE)

Un cop aprovada provisionalment la modificació de la Ordenança Fiscal 1.3 relativa a l'impost sobre l'increment dels terrenys de naturalesa urbana ("plusvàlues") per a 2022 i successius, pel Plenari de 25 de març de 2022, s'obre un període d'exposició pública per poder presentar al·legacions que s'inicia el 28 de març i finalitza l'11 de maig de 2022.

Des de APCE i amb data de 29 de d'abril de 2022, s'han rebut les següents al·legacions de les quals, l'equip tècnic sotasignat, seguint indicacions de l'equip de govern, informa tot seguit de si s'han estimat o no, total o parcialment:

-ES SOLICITA QUE S'INCORPORI A LA REDACCIÓ DEL ARTICULAR DEL TEXT PROVISIONALMENT APROVAT EL SEGÜENT EN RELACIÓ A LA DETERMINACIÓ DE LA BASE IMPOSABLE:

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS DE TRANSMISSIONS D'IMMOBLES EDIFICATS EN ELS QUALS S'HAGIN FET OBRES DE REFORMA O REHABILITACIÓ

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS DE TRANSMISSIONS D'EDIFICIS EN QUÈ S'HAGI PRODÛIT L'EDIFICACIÓ O EL CAS DE SOLARS EN ELS QUALS S'HAGUESSIN REALITZAT LES OBRES D'URBANITZACIÓ

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS QUE S'ACREDITI L'INCREMENT DEL VALOR D'ADQUISICIÓ DE LES DESPESES I IMPOSTOS QUE NECESSÀRIAMENT HAGÜES HAGUT D'ESCOMETRE L'ADQUIRENT DE L'IMMOBLE

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS QUE MITJANTÇANT L'APLICACIÓ DE COEFICIENTS, ES PERMETI REVERTIR L'EFFECTE INFLACIONISTA PEL TRANSCURS DEL TEMPS

-ES PROPOSA LA MODIFICACIÓ A LA BAIXA ELS PERCENTATGES D'INCREMENT PREVISTOS EN LA NORMA, D'ACORD AMB LA DINÀMICA DE L'EVOLUCIÓ DE VALOR DEL PREU DELS IMMOBLES OBSERVADA PELS PROPIS SERVEIS MUNICIPALS

Aquestes al·legacions NO S'ESTIMEN, d'acord amb el que tot seguit s'exposa:

Per part de l'entitat al·legant es fan una sèrie de peticions (**previsions de revisió de la base imposable**) en relació a l'opció que ha tingut el legislador a l'hora d'integrar el buit normatiu provocat per la STC 182/2021 a través de la regulació establerta al Real Decret-Llei 26/2021, concretament la nova redacció donada a l'article 107 del Text Refós pel qual s'aprova la Llei d'Hisendes Locals. Per tant, es tracta d'unes peticions que excedeixen les facultats de l'Ajuntament en relació a la reglamentació municipal de l'impost a través de l'ordenança fiscal pròpia i que, en el seu cas, s'hauran d'articular a través d'altres vies alienes a aquest procediment normatiu.

Pel que fa a **la proposta de reducció dels percentatges d'increment previstos a la norma**, cal obstar que es tracta d'uns percentatges màxims uniformes establerts per a tots els municipis de l'Estat espanyol, sense que existeixi una obligació de fer una adaptació al mercat immobiliari de cada població o ciutat –tal com s'infereix de l'escrit de la part al·legant-, sinó únicament de forma potestativa i a la baixa, dins d'aquests límits màxims, el que suposa, d'una altra banda, una limitació rellevant a l'autonomia fiscal dels ajuntaments.

Hem de recordar que estem davant d'una figura impositiva i no d'una taxa, de forma que no resulta preceptiva la incorporació a l'expedient d'una memòria econòmic financera, en els termes de l'article 25 TRLHL, de conformitat amb el qual s'ha de justificar el valor de mercat o el cost de prestació dels serveis, per a l'establiment d'aquestes figures tributàries sinal·lagmàtiques.

En efecte, hom pot observar que no en totes les poblacions el mercat immobiliari ha seguit una mateixa dinàmica, ni han tingut la mateixa capacitat de recuperació després de les crisis immobiliàries. I de fet, malgrat el que sosté l'al·legant, que es fonamenta en dades parcials i incompletes –relatives a compravendes d'habitatges nous-, aquest comportament ha estat en el cas de la ciutat de Barcelona per sobre de la resta de Catalunya i de l'Estat, tal com es pot apreciar a la mateixa font citada per l'al·legant. Per tant, considerem que els coeficients màxims determinats al Reial Decret Llei són aplicables íntegrament a Barcelona, doncs el legislador ha tingut en compte el comportament mitjà del mercat espanyol que resulta inferior al d'aquesta ciutat.

Cal tenir en compte, a més, en relació a la utilització de les dades municipals –recordem, referides a habitatges nous- que: d'una banda, la venda d'habitatges nous no està gravada per l'IIVTNU i, per tant, no es tracta d'una dada aplicable per contrastar el càlcul de la base imposable; d'altra banda, l'impost no només grava la venda d'habitatges sinó també els immobles de la resta d'usos. I no podem oblidar que l'impost no grava els increments de preu, sinó la plusvàlua obtinguda en relació al valor del sòl pel transcurs d'un determinat període de temps, aplicant un determinat tipus. D'altra banda, cal recordar que els coeficients adoptats no són sinó els mateixos que estableix la normativa estatal i que són d'aplicació directa, davant de la manca d'aprovació de l'ordenança fiscal per part de l'Ajuntament, en virtut de la clàusula de supletorietat prevista al propi Reial Decret-Llei 26/2021.

Així, els coeficients són d'aplicació general, podent existint casos particulars en els que la base imposable estimada per aquest procediment sigui superior a l'increment real i pels quals tant la Llei com aquesta ordenança preveuen l'estimació directa com a fórmula alternativa de càlcul. Les possibles situacions d'inconstitucionalitat pels escenaris citats en l'al·legació i que no estan previstos a la Llei no derivarien per tant d'aquesta ordenança sinó del text legislatiu.

Finalment, no s'ha de perdre de vista que, en l'hipotètic cas que del càlcul resultant de l'aplicació dels coeficients aprovats per part de l'Ajuntament a l'ordenança fiscal resultés una base imposable superior a la plusvàlua obtinguda, de conformitat amb les disposicions incorporades pel Reial Decret-Llei 26/2021, es podria determinar la base imposable a partir del mètode real, assegurant el compliment del principi de capacitat econòmica en l'aplicació de l'impost. És a dir, tant la Llei com aquesta ordenança contemplen la possibilitat que, davant la eventualitat que en un cas concret la base imposable sigui superior a l'increment real i a instàncies de la persona contribuent, es determini la base imposable per estimació directa subjecta a la possibilitat de comprovació per part de l'Ajuntament.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica,