

DR 20 58

Asignatura Hacienda Pública 2, título El impuesto sobre incremento de valor de los terrenos, autor Eugenio Gutiérrez López, día de grabación 4 de mayo del 81, día de emisión 13 de mayo del 81, lugar de grabación UNED. El impuesto sobre incremento de valor de los terrenos constituye uno de los tributos regulados en la ley de bases de régimen local de 19 de noviembre de 1975. Concretamente en la base 27 se hace referencia al mismo y esta ley de bases ha sido objeto de un desarrollo parcial y provisional por el real decreto de 30 de diciembre de 1976 que funciona en la práctica como un auténtico texto articulado de la ley de bases en lo que se refiere al aspecto financiero.

Señalaremos que este impuesto combinado con la contribución territorial urbana y con el impuesto sobre solares constituyen la tributación básica que recae sobre los inmuebles situados en los municipios. En concreto el impuesto sobre incremento de valor de los terrenos graba el incremento de valor de los terrenos que hayan experimentado durante el periodo impositivo aquellos cuya propiedad se transmita por cualquier título o aquellos sobre los que se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio. Asimismo son grabados los terrenos que pertenezcan a personas jurídicas.

Evidentemente de la edición del artículo 87 del decreto citado se deduce claramente que la imposición trata de grabar las posibles plusvalías derivadas de la transmisión de un bien y además y sobre todo la pertenencia la titularidad de los terrenos cuando dicha pertenencia corresponda a personas jurídicas posiblemente con ello se trata de evitar la especulación del suelo que por la detentación de esos terrenos a cargo de personas jurídicas pueda generarse. Muchas de estas de estos inconvenientes se podrían haber paliado si la ley del suelo se hubiese aplicado en su integridad pero desafortunadamente al no haberse producido esta circunstancia la legislación fiscal trata de remediar esta situación. Concretamente están exentos del pago del impuesto los incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer el impuesto corresponda a las siguientes personas o entidades al estado y sus organismos autónomos a la provincia que el municipio pertenezca el municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio las instituciones que tenga la calificación de benéficas o benéfico docentes las entidades gestoras de la seguridad social y las mutualidades en Montepíos constituidos e inscritos conforme a lo previsto en la ley de 6 de diciembre de 1941 las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención por tratados o convenios internacionales y los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a la misma también están exentos las entidades u organizaciones sindicales siempre que los bienes de que se trate estuvieran afectos a los fines y servicios públicos que les estén encomendados y que el importe de la enajenación se destine a dichos fines y servicios previa justificación suficiente hay que señalar que son contribuyentes por un lado la persona jurídica titular de la propiedad del terreno o del derecho real y también en el caso de transmisiones a título lucrativo el adquirente en las transmisiones a título generoso el transmitente como es lógico como es evidente se trata en caso de arrendamiento de una

vivienda de limitar la responsabilidad conforme a una siguiente escala se dice que en los casos de adquisición por el inquilino de una vivienda en ejercicio de los derechos del anterior retracto la cuota del impuesto se repartirá entre el propietario del inquilino según la antigüedad del arrendamiento la parte a sufragar por el inquilino se fijará conforme la siguiente escala hasta cinco años de antigüedad del arrendamiento el 20% de más de 5 años y hasta 10 el 30% de más de 10 a 15 años el 40% de más de 15 hasta 20 el 50% de más de 20 a 30 años el 60% de más de 30 hasta 40 años el 70% y de más de 40 a 50 años el 80% si es de 50 años el 90% la base imponible será la diferencia entre el valor corriente en venta del terreno al comenzar y al terminar el periodo impositivo el impuesto se devenga cuando se transmite la propiedad del terreno ya sea a título oneroso gratuito intervivos o mortis causa en la fecha de la transmisión cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio se devenga en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión y si se trata de personas jurídicas titulares de esos terrenos al que antes hacíamos referencia cada 10 años computados desde la fecha de entrada en vigor de la ordenanza respectiva como se puede aquí observar el simple transcurso del tiempo determina aunque no exista esa transmisión la exigencia del graben respecto a las sociedades respecto a las personas jurídicas cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo el contribuyente tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclamen la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del código civil aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del contratante que sea sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente no habrá lugar a devolución alguna si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación como tal mutuo acuerdo se estimará la veniencia en actos de conciliación y el simple allanamiento a la demanda en los actos o contratos en que media una condición su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el código civil si fuere suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla y si fuera resolutoria se exigirá el impuesto desde luego a reserva cuando la condición se cumpla de hacer la oportuna devolución según las reglas anteriormente indicadas el tipo impositivo no podrá exceder del 40% del incremento del valor sin embargo cuando se trata de personas jurídicas el tipo impositivo no podrá exceder del 5% hay que señalar por último que no podrá inscribirse en el registro de la propiedad ningún documento que contenga acto o contrato determinante de la obligación de contribuir por este impuesto sin que se acredite por los interesados a haber presentado en el ayuntamiento correspondiente la declaración liquidación exigida en el real decreto haciendo constar el registrador mediante nota marginal que la finca o fincas afectadas quedan al pago del impuesto nota que se extenderá de oficio quedando sin efecto y debiendo ser cancelada cuando se presente la carta de pago del impuesto y en todo caso una vez transcurridos dos

años desde la fecha en que se hubiera extendido