

DECRET D'ALCALDIA

Assumpte: Estimació parcial de petició de devolució d'ingressos indeguts de liquidació IIVTNU
Òrgan: Alcalde
Servei: Ingressos
Expedient: 2022/000009923

Antecedents

1.- En data 16 de febrer de 2022 el senyor [REDACTED] en representació de la mercantil PROMOCIONS REINA GALVEZ, SL (NIF núm. B62782933), va presentar petició de devolució d'ingressos indeguts de les següents liquidacions fermes de l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU):

- Núm. [REDACTED] de quota 3.718,08 euros, per la transmissió de data 12 de setembre de 2019, de la finca situada al [REDACTED] de Mataró (referència cadastral núm. [REDACTED]).
- Núm. [REDACTED] de quota 114,65 euros, per la transmissió de data 12 de setembre de 2019, de la finca situada al [REDACTED] de Mataró (referència cadastral núm. [REDACTED]).
- Núm. [REDACTED] de quota 23,27 euros, per la transmissió de data 12 de setembre de 2019, de la finca situada al [REDACTED] de Mataró (referència cadastral núm. [REDACTED]).

En el seu escrit la persona interessada al·lega el següent:

- Considera que no procedeix l'abonament de la liquidació esmentada, ja que en data 24 de juliol de 2007 va adquirir la finca situada al [REDACTED] per un import d' 1.070.962,00 euros.
- El motiu de dita adquisició va ser, després de la seva demolició, la realització d'una promoció immobiliària consistent en la construcció d'una planta subterrània, planta baixa i dues plantes superiors.
- En data 24 de desembre de 2008 es va formalitzar la corresponent declaració d'obra nova per un valor d'1.500.000,00 euros.
- En data 3 de novembre de 2010 es va formalitzar la divisió horitzontal de l'immoble, en la qual es va assignar a l'habitatge objecte tributari un coeficient de participació del 10,60%, a la plaça d'aparcament un 0,50% i al traster un 0,08%.
- Per a determinar el valor d'adquisició s'ha pres com a base el cost total, és a dir, el preu de la compravenda inicial (1.070.962 euros) més el valor de l'obra nova (1.500.000,00 euros), fent un total de 2.570.962,00 euros.

Sobre l'import detallat s'ha calculat l'import corresponent al 10,60%, coeficient que té assignat l'habitatge [REDACTED] al 0,50%, coeficient que té assignat el PK [REDACTED] al 0,08%, coeficient que té assignat el traster. Per

CSV (Codi de verificació Segura)	[REDACTED]	Data i hora	10/07/2023 09:45:16
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (Secretari/ària General)		
Signat per	DAVID BOTE PAZ (Alcalde)		
URL de verificació	[REDACTED]	Pàgina	1/6

DECRET D'ALCALDIA

tant, l'habitatge va ser adquirit per 272.521,97 euros, la plaça d'aparcament per 12.854,81 euros i el traster per 2.056,77 euros.

- Quant al valor de transmissió, l'habitatge va ser venut per 254.900,00 euros, la plaça d'aparcament per 11.000,00 euros i el traster per 2.000,00 euros.
- Conseqüentment, s'ha produït una pèrdua econòmica de 17.621,97 euros, 1.854,81 euros i 56,77 euros, respectivament.
- En data 11 de maig de 2017 el Tribunal Constitucional (TC) va dictar una sentència en què declarà els articles 107.1, 107.2.a) i 110.4 del TRLRHL inconstitucionals i nuls, però únicament en la mesura que sotmetien a tributació situacions d'inexistència d'increment de valor. En el cas present no s'ha produït el fet imposable de l'IIVTNU, de manera que cal anul·lar la liquidació discutida.

2.- Per a la resolució del present expedient, cal tenir presents els següents antecedents:

- En data 24 de juliol de 2007 la interessada va comprar les finques amb referències cadastrals núm. [REDACTED] (pel preu d'1.070.962,00 euros) i [REDACTED] (pel preu de 370.000,00 euros), les quals disposaven de construccions prèvies.
- En data 24 de desembre de 2008 es va formalitzar la corresponent declaració d'obra nova per un valor d'1.500.000,00 euros.
- En data 3 de novembre de 2010 es va formalitzar la divisió horitzontal de l'immoble, en la qual es van crear, entre altres, la unitat amb referència cadastral núm. [REDACTED] de Mataró, la qual tenia un coefic [REDACTED] 0%; la unitat amb referència cadastral núm. [REDACTED] ([REDACTED] de Mataró), la qual tenia un coeficient del 0,50% i la unitat amb referència cadastral núm. [REDACTED] ([REDACTED] de Mataró), la qual tenia un coeficient del 0,08%.
- En data 12 de setembre de 2019 la contribuent va vendre la finca situada a [REDACTED] ESC [REDACTED] de Mataró (referència cadastral núm. [REDACTED] pel preu de 254.900,00 euros. En el mateix acte va vendre la finca situada al [REDACTED] de Mataró (referència cadastral núm. [REDACTED] pel preu d'11.000,00 euros i la finca situada al [REDACTED] de Mataró (referència cadastral núm. [REDACTED]) pel preu de 2.000,00 euros.
- Les liquidacions discutides havien estat notificades a la persona contribuent en data 2 d'octubre de 2020. No consta que interposés recurs de reposició en temps i forma, de manera que en data 3 de novembre de 2020 van esdevenir fermes.

Fonaments de dret

l) La regulació de l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU) es troba continguda en els articles 104 i següents del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL). El seu article 104.1 disposa que el fet imposable d'aquest impost és l'increment del valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana i que es posi de manifest a conseqüència de la transmissió d'aquests.

CSV (Codi de verificació Segura)	[REDACTED]	Data i hora	10/07/2023 09:45:16
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (Secretari/ària General)		
Signat per	DAVID BOTE PAZ (Alcalde)		
URL de verificació	[REDACTED]	Pàgina	2/6

DECRET D'ALCALDIA

En data 11 de maig de 2017 el Tribunal Constitucional (TC) va dictar una sentència en què declara els articles 107.1, 107.2.a) i 110.4 del TRLRHL inconstitucionals i nuls, però únicament en la mesura que sotmeten a tributació situacions d'inexistència d'increment de valor. El TC manifesta que el Poder Legislatiu no pot establir un tribut prenent en consideració actes o fets que no siguin exponents d'una riquesa real o potencial. Per tal que neixi l'obligació tributària és necessari que existeixi una capacitat econòmica, premissa que deriva del principi de no confiscatorietat previst a l'article 31.1 de la Constitució Espanyola (CE). L'impost no és, amb caràcter general, contrari al text constitucional, en la seva configuració actual, sinó únicament en aquells supòsits en què sotmeti a tributació situacions inexpressives de capacitat econòmica, és a dir, aquelles que no presenten augment de valor del terreny en el moment de la transmissió.

Arran dels diversos pronunciaments jurisdiccionals sobre l'abast de la sentència del TC, en data 9 de juliol de 2018 el Tribunal Suprem (TS) va dictar sentència en seu del recurs de cassació núm. 6226/2017, en virtut de la qual va fixar els següents criteris interpretatius:

1º Los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL, a tenor de la interpretación que hemos hecho del fallo y del fundamento jurídico 5 de la STC 59/2017, adolecen solo de una inconstitucionalidad y nulidad parcial. En este sentido, son constitucionales y resultan, pues, plenamente aplicables, en todos aquellos supuestos en los que el obligado tributario no ha logrado acreditar, por cualquiera de los medios que hemos expresado en el fundamento de derecho Quinto, que la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título (o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos), no ha puesto de manifiesto un incremento de su valor o, lo que es igual, una capacidad económica susceptible de ser gravada con fundamento en el artículo 31.1 CE.

2º El artículo 110.4 del TRLHL, sin embargo, es inconstitucional y nulo en todo caso (inconstitucionalidad total) porque, como señala la STC 59/2017, «no permite acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración que contiene», o, dicho de otro modo, porque «imp[ide] a los sujetos pasivos que puedan acreditar la existencia de una situación inexpressiva de capacidad económica (SSTC 26/2017, FJ 7, y 37/2017, FJ 5)». Esa nulidad total de dicho precepto, precisamente, es la que posibilita que los obligados tributarios puedan probar, desde la STC 59/2017, la inexistencia de un aumento del valor del terreno ante la Administración municipal o, en su caso, ante el órgano judicial, y, en caso contrario, es la que habilita la plena aplicación de los artículos 107.1 y 107.2 a) del TRLHL.

El TS resol la polèmica sobre els efectes de la declaració d'inconstitucionalitat del TC i confirma que els preceptes afectats són plenament aplicables, sempre que la persona contribuent no hagi acreditat que la transmissió del terreny no ha posat de manifest un increment de valor. Per tant, rebutja de manera expressa la teoria "maximalista".

Aquesta sentència també indica que la càrrega de la prova del decrement del valor correspon al subjecte passiu, pronunciament coherent amb l'article 105.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària (LGT), el qual disposa que qui faci valer el seu dret haurà de provar els fets constitutius de les seves al·legacions:

Para acreditar que no ha existido la plusvalía gravada por el IIVTNU podrá el sujeto pasivo (a) ofrecer cualquier principio de prueba, que al menos indiciariamente permita apreciarla, como es la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras públicas [cuyo valor probatorio sería equivalente al que atribuimos a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en los fundamentos de derecho 3.4 de nuestras sentencias de 23 de mayo

CSV (Codi de verificació Segura)	[Redacted]	Data i hora	10/07/2023 09:45:16
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (Secretari/ària General)		
Signat per	DAVID BOTE PAZ (Alcalde)		
URL de verificació	[Redacted]	Pàgina	3/6

DECRET D'ALCALDIA

de 2018 (RRCA núms. 1880/2017 y 4202/2017), de 5 de junio de 2018 (RRCA núms. 1881/2017 y 2867/2017) y de 13 de junio de 2018 (RCA núm. 2232/2017]; (b) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; o, en fin, (c) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 106.1 LGT que ponga de manifiesto el decremento de valor del terreno transmitido y la consiguiente improcedencia de girar liquidación por el IIVTNU. Precisamente -nos interesa subrayarlo-, fue la diferencia entre el precio de adquisición y el de transmisión de los terrenos transmitidos la prueba tenida en cuenta por el Tribunal Constitucional en la STC 59/2017 para asumir –sin oponer reparo alguno- que, en los supuestos de hecho examinados por el órgano judicial que planteó la cuestión de inconstitucionalidad, existía una minusvalía.

El Tribunal Suprem manifesta que la prova principal que cal tenir present per a apreciar el decrement o increment de valor és la comparació dels valors indicats en les escriptures d'adquisició i de transmissió, tal com estableix a la seva sentència núm. 570, de data 25 d'abril de 2019 (recurs núm. 4950/2018).

II) És rellevant per a la resolució de l'expedient que ens ocupa tenir present que el fet imposable de l'IIVTNU consisteix en l'increment del valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana, no pas el de les construccions que pugui haver-hi sobre dits terrenys. Per als supòsits de transmissions de terrenys en què sobre aquests existeixin construccions, però el títol de transmissió no desglossi els valors individuals de cadascun, cal tenir present la sentència núm. 138/2021, de 4 de febrer de 2021, del Tribunal Suprem (recurs núm. 4847/2019), la qual conclou el següent:

El método consistente en la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble puede ser apto para obtener el valor del terreno cuando no se conozca el valor atribuido al suelo, pero no puede otorgarse a dicho método el carácter de exclusivo o único ni, desde luego, imponerse a cualesquiera otros medios de prueba admitidos en derecho, que podrán ser legítimamente utilizados por el interesado para determinar el valor del suelo y que serán libremente valorados por el órgano judicial conforme a las reglas de la sana crítica.

D'acord amb la jurisprudència, és ajustat a dret el mètode consistent en determinar el valor del terreny (tant pel que fa en el moment de l'adquisició, com en el moment de la transmissió) en funció del valor cadastral del terreny en proporció amb el total de la finca.

[redacted] de setembre de 2019 (data de la meritació del tribut) la finca situada a [redacted] de Mataró, tenia un valor cadastral total de 121.441,38 euros, del qual 66.632,25 euros es corresponien al sòl, mentre que els 54.809,13 euros restants es corresponien a la construcció. Això significa que el valor cadastral del sòl representava el 54,87% del valor cadastral total, mentre que el valor cadastral de la construcció representava el 45,13% de dit valor cadastral total. El 54,87% de 254.900,00 euros (preu total de venda de la finca) era 139.863,63 euros. Per tant, el valor del sòl en la data de transmissió era de **139.863,63 euros**.

Pel que fa al valor d'adquisició, en data 24 de juliol de 2007 la contribuent va adquirir les finques amb referències cadastrals núm. [redacted] [redacted]. La primera finca tenia un valor cadastral total de 773.520,82 euros, mentre que la segona tenia un valor cadastral total de 170.334,69 euros. D'aquests valors, 595.264,65 euros corresponien al valor del sòl de la primera finca, mentre que 143.528,28 euros corresponien a la segona finca. Això significa que el valor cadastral del sòl representava el 78,27% del valor cadastral total, mentre que el valor cadastral de la construcció representava el 21,73% del valor cadastral total. El 78,27% d'1.440.962,00 euros (preu total de compra de les dues finques matrius) era 1.127.840,96 euros. El

CSV (Codi de verificació Segura)	[redacted]	Data i hora	10/07/2023 09:45:16
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (Secretari/ària General)		
Signat per	DAVID BOTE PAZ (Alcalde)		
URL de verificació	[redacted]	Pàgina	4/6

DECRET D'ALCALDIA

10,60% (coeficient d'aquest departament en relació amb la finca total) d'aquest valor seria 119.551,14 euros. Per tant, el valor del sòl en la data d'adquisició era de **119.551,14 euros**.

D'acord amb els arguments exposats, es conclou que el valor d'adquisició del terreny va ser de 119.551,14 euros, mentre que el de transmissió va ser de 139.863,63 euros.

IV) Quant a la finca situada al [REDACTED] de Mataró, en data 12 de setembre de 2019 (data de la meritació del tribut) tenia un valor cadastral total d' 11.011,71 euros, del qual 2.054,58 euros es corresponien al sòl, mentre que els 8.957,13 euros restants es corresponien a la construcció. Això significa que el valor cadastral del sòl representava el 18,66% del valor cadastral total, mentre que el valor cadastral de la construcció representava el 81,34% de dit valor cadastral total. El 18,66% d'11.000,00 (preu total de venda de la finca) era 2.051,50 euros. Per tant, el valor del sòl en la data de transmissió era de **2.051,50 euros**.

Pel que fa al valor d'adquisició, en data 24 de juliol de 2007 la contribuent va adquirir les finques amb referències cadastrals núm. [REDACTED] i [REDACTED]. La primera finca tenia un valor cadastral total de 773.520,82 euros, mentre que la segona tenia un valor cadastral total de 170.334,69 euros. D'aquests valors, 595.264,65 euros corresponien al valor del sòl de la primera finca, mentre que 143.528,28 euros corresponien a la segona finca. Això significa que el valor cadastral del sòl representava el 78,27% del valor cadastral total, mentre que el valor cadastral de la construcció representava el 21,73% del valor cadastral total. El 78,27% d'1.440.962,00 euros (preu total de compra de les dues finques matrius) era 1.127.840,96 euros. El 0,50% (coeficient d'aquest departament en relació amb la finca total) d'aquest valor seria 5.639,20 euros. Per tant, el valor del sòl en la data d'adquisició era de **5.639,20 euros**.

D'acord amb els arguments exposats, es conclou que el valor d'adquisició del terreny va ser de 5.639,20 euros, mentre que el de transmissió va ser de 2.051,50 euros.

V) Quant a la finca situada a [REDACTED] de Mataró, en data 12 de setembre de 2019 (data de la meritació del tribut) tenia un valor cadastral total de 2.234,89 euros, del qual 416,99 euros es corresponien al sòl, mentre que els 1.817,90 euros restants es corresponien a la construcció. Això significa que el valor cadastral del sòl representava el 18,66% del valor cadastral total, mentre que el valor cadastral de la construcció representava el 81,34% de dit valor cadastral total. El 18,66% de 2.000,00 (preu total de venda de la finca) era 373,20 euros. Per tant, el valor del sòl en la data de transmissió era de **373,20 euros**.

Pel que fa al valor d'adquisició, en data 24 de juliol de 2007 la contribuent va adquirir les finques amb referències cadastrals núm. [REDACTED] i [REDACTED]. La primera finca tenia un valor cadastral total de 773.520,82 euros, mentre que la segona tenia un valor cadastral total de 170.334,69 euros. D'aquests valors, 595.264,65 euros corresponien al valor del sòl de la primera finca, mentre que 143.528,28 euros corresponien a la segona finca. Això significa que el valor cadastral del sòl representava el 78,27% del valor cadastral total, mentre que el valor cadastral de la construcció representava el 21,73% del valor cadastral total. El 78,27% d'1.440.962,00 euros (preu total de compra de les dues finques matrius) era 1.127.840,96 euros. El 0,08% (coeficient d'aquest departament en relació amb la finca total) d'aquest valor seria 902,27 euros. Per tant, el valor del sòl en la data d'adquisició era de **902,27 euros**.

D'acord amb els arguments exposats, es conclou que el valor d'adquisició del terreny va ser de 902,27 euros, mentre que el de transmissió va ser de 373,20 euros.

VI) L'article 219.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària (LGT) disposa el següent:

CSV (Codi de verificació Segura)	[REDACTED]	Data i hora	10/07/2023 09:45:16
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (Secretari/ària General)		
Signat per	DAVID BOTE PAZ (Alcalde)		
URL de verificació	[REDACTED]	Pàgina	5/6

DECRET D'ALCALDIA

La Administración tributaria podrá revocar sus actos en beneficio de los interesados cuando se estime que infringen manifiestamente la Ley, cuando circunstancias sobrevenidas que afecten a una situación jurídica particular pongan de manifiesto la improcedencia del acto dictado, o cuando en la tramitación del procedimiento se haya producido indefensión a los interesados.

Una vegada feta la comparació dels valors respectius, es constata que en la transmissió de la finca situada al [REDACTED] de Mataró es va produir el fet imposable de l'IIVTNU, ja que el valor de transmissió és superior al d'adquisició. Per contra, respecte de les finques situades al [REDACTED] i al [REDACTED] ambdues de Mataró, no es va produir el fet imposable de l'IIVTNU, ja que els valors de transmissió són inferiors als d'adquisició.

Així doncs, en relació amb les finques situades al [REDACTED] i al [REDACTED] ambdues de Mataró, no s'ha produït increment de valor. En la mesura que no s'han generat els fet imposables de l'IIVTNU, les liquidacions núm. [REDACTED] de quota 114,65 euros i [REDACTED] de quota 23,27 euros, graven uns increments de valor inexistents i per tant infringeixen manifestament la llei. Per aquesta raó, l'Ajuntament considera escaient revocar-les.

En conseqüència, escau estimar parcialment la petició formulada per la interessada.

D'acord amb la proposta de resolució del cap de la Secció Jurídica i d'Inspecció Fiscal en funcions i, en ús de les facultats que m'atorga l'article 21.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de Bases del Règim Local,

RESOLC

Primer.- ESTIMAR PARCIALMENT la petició formulada en data 16 de febrer de 2022 per la mercantil PROMOCIONS REINA GALVEZ, SL i, en conseqüència:

- REVOCAR la liquidació núm. [REDACTED] de quota 114,65 euros, per la transmissió de data 12 de setembre de 2019, de la finca situada al [REDACTED], de Mataró.
- APROVAR la baixa de la liquidació núm. [REDACTED] de quota 114,65 euros.
- REVOCAR la liquidació núm. [REDACTED] de quota 23,27 euros, per la transmissió de data 12 de setembre de 2019, de la finca situada al [REDACTED], de Mataró.
- APROVAR la baixa de la liquidació núm. [REDACTED] de quota 23,27 euros.

Segon.- DENEGAR la petició de devolució d'ingressos indeguts de la liquidació ferma núm. [REDACTED] de quota 3.718,08 euros, per la transmissió de data 12 de setembre de 2019, de la finca situada al [REDACTED] de Mataró.

Tercer.- NOTIFICAR la present resolució a la representació de la persona interessada i a l'ORGT.

CSV (Codi de verificació Segura)	[REDACTED]	Data i hora	10/07/2023 09:45:16
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	SERGI RIBAS BELTRAN (Secretari/ària General)		
Signat per	DAVID BOTE PAZ (Alcalde)		
URL de verificació	[REDACTED]	Pàgina	6/6