



**Excmo. Ayuntamiento de Béjar**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza Mayor, 7**  
**37700 BÉJAR**  
**(Salamanca)**

**Asunto: Disconformidad con liquidación de plusvalía municipal**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1737/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en la queja se hacía alusión a la disconformidad de XXX, con la liquidación de plusvalía nº XXX realizada por ese Ayuntamiento, derivada del expediente XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, en ningún momento se informó a los contribuyentes de *“que disponíamos de un plazo de 30 días hábiles para comunicar al Ayuntamiento que método aplicar para la mencionada liquidación”*, por lo que esa Administración procedió a utilizar la formula objetiva de cálculo en lugar de la real, que hubiera resultado más beneficiosa para el XXX.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe, en el cual se hacía constar lo siguiente:

*«El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) prevé dos alternativas de cálculo de la plusvalía municipal: una objetiva, aplicando al valor catastral del terreno el resultado de multiplicar el coeficiente previsto en la ley. Y otra fórmula real que se obtiene comparando los valores de adquisición y transmisión del terreno y tributar por la diferencia. Pero el contribuyente, si quiere usar este último*



*método, debe solicitarlo expresamente porque si no, se aplicará el otro método por defecto. Así lo expresa el apartado 5 del artículo 107 del citado Texto Refundido: “Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor”.*

*Es decir, que la regla general de cálculo del impuesto es el sistema objetivo, con lo que el método "real" para calcular la base imponible de la plusvalía municipal tras vender o heredar una vivienda se activa sólo a instancia del sujeto pasivo, debe solicitar que se le aplique el sistema real de cálculo. Esta elección debe realizarla antes de que haya concluido el plazo reglamentario para presentar la declaración: 30 días hábiles en transmisiones inter vivos, tal y como señala el artículo 110.2ª) del TRLRHL y el artículo 12.2ª) de la Ordenanza fiscal n.º 3 del Ayuntamiento de Béjar, reguladora del impuesto, y si el contribuyente no lo hace en ese periodo, como ocurre en el caso que nos ocupa, la fórmula de cálculo de la plusvalía será la objetiva: la transmisión objeto de liquidación se realizó el día XXX, finalizando el periodo de presentación de documentación para la realización de la misma el día XXX y el interesado manifestó su voluntad, a través de un recurso de reposición contra la liquidación, el día XXX, con el plazo ampliamente superado.»*

Concluye el Ayuntamiento indicando que “dicho plazo viene determinado expresamente en el TRLRHL y en la Ordenanza Municipal”, por lo que no se puede alegar desconocimiento.

A la vista de lo informado y acreditado en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución.

Efectivamente, como afirma el Ayuntamiento la nueva regulación de la plusvalía municipal aprobada por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, prevé dos alternativas de cálculo, una objetiva, que es similar a la que se había usado con anterioridad, aplicando al valor catastral del terreno un coeficiente previsto por la ley. Y otra fórmula real, que se obtiene comparando los valores de adquisición y transmisión del terreno y tributa por la diferencia.

El apartado 1 del artículo 107 de Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales



(en adelante, TRLRHL), en efecto, establece que la regla general del cálculo es el sistema objetivo, activándose el método real para calcular la base imponible solo a instancia del sujeto pasivo (artículo 107.5 TRLRHL). Es decir, si el contribuyente desea que se aplique este último método debe solicitarlo expresamente, porque en otro caso se aplicará el otro método por defecto, con el resultado que se derive de su aplicación.

En definitiva es el contribuyente quien debe solicitar que se le aplique el sistema real de cálculo, si no lo hace antes de que finalice el plazo reglamentario para presentar la declaración (30 días hábiles, en transmisiones inter vivos, y cuando se trate de actos por causa de muerte, seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo - artículo 110.2 a) y b) del TRLRHL-), ya no podrá hacerlo al haber finalizado el plazo previsto en la ley.

A estos efectos se dispone por el artículo 119.3 de la Ley General Tributaria (en adelante, LGT) que *“Las opciones que según la normativa tributaria se deban ejercitar, solicitar o renunciar con la presentación de una declaración no podrán rectificarse con posterioridad a ese momento, salvo que la rectificación se presente en el período reglamentario de declaración”*.

Por tanto, la única forma de rectificar una **“opción tributaria”**, es hacerlo antes de que haya concluido el plazo reglamentario para presentar la declaración o autoliquidación, plazo que en el caso que nos ocupa es de 30 días hábiles.

Por su parte, el artículo 6.1 del Código Civil establece que *“La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento”*, lo que determina que el desconocimiento de la norma no puede ser obstáculo para su cumplimiento.

En fin, cabe concluir que, de la investigación llevada a cabo por esta Procuraduría en relación con la cuestión planteada en su queja, no se ha desprendido incumplimiento normativo alguno en el que haya incurrido la administración, ni vulneración de los derechos cuya titularidad corresponde a todos los ciudadanos en el marco de sus relaciones con los sujetos públicos.

No obstante todo lo anterior, sí que consideramos conveniente realizar algunas precisiones en orden a evitar que en el futuro puedan producirse situaciones como la que se denuncia en la queja, cuando se alega falta de información por parte de esa Entidad local acerca de la existencia de dos sistemas para calcular la base imponible del IIVTNU. A estos efectos consideramos oportuno efectuar algunas recomendaciones a ese Ayuntamiento. Dos son las cuestiones sobre las que vamos a incidir.

La primera tiene que ver con el contenido del artículo 12 de la Ordenanza fiscal nº 3/2022, reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, relativo al *“Régimen de declaración e ingreso”*. En el apartado 2 del



indicado artículo se establece que la declaración deberá ser presentada por los sujetos pasivos de este tributo, haciendo únicamente referencia a los plazos para su presentación, sin añadir nada acerca de las dos alternativas que en la Ley se establecen para el cálculo de la plusvalía municipal.

Solo en el artículo 7, dedicado a la “*Base imponible*”, en su apartado 5 se hace la siguiente precisión “*Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor*”. Como se puede deducir con una simple lectura, la redacción puede generar problemas de comprensión, además de que su ubicación dentro de un artículo relativo a la “*Base imponible*”, puede no ser idónea para que el contribuyente pueda tener un exacto conocimiento de las dos opciones que tiene; Por ello puede ser oportuna una modificación normativa que aclare esa doble opción a disposición del contribuyente.

Por otra parte, también puede ser adecuado que por esa Entidad local se establezca un modelo de declaración del IIVTNU, que contenga un apartado, que con la denominación más adecuada contemple las dos opciones que tiene el sujeto pasivo para determinar la base imponible, posibilitando poner una marca sobre aquella opción que elija, método objetivo o método real, con la advertencia de que si opta por el segundo deberá aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**PRIMERA:** Que por esa Administración se valore realizar una modificación del texto de la Ordenanza *ut supra* indicada, que haga perfectamente inteligible y fácil de localizar la opción que tiene el sujeto pasivo de acudir a la fórmula real para determinar la base imponible del impuesto, por la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra, si este método de cálculo es inferior al que resulta de la aplicación del método de estimación objetiva.

**SEGUNDA:** Que por esa Entidad local se establezca un modelo de declaración del IIVTNU, que contenga un apartado en el que se contemplen las dos opciones que tiene el sujeto pasivo para el determinar la base imponible, posibilitando poner una marca sobre el método que haya elegido, objetivo o método real, con la advertencia de que si opta por el segundo deberá aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López