

Madrid, Barcelona y las provincias con más viviendas turísticas lideran el ranking

Tinsa calcula que 550.000 casas han pagado de más por plusvalía desde 2013

La tasadora Tinsa ha elaborado un estudio en el que calcula que unas 550.000 viviendas que cambiaron de propietario a partir de 2013 han tributado de más en el impuesto de plusvalía. La empresa llega a esta conclusión comparando la evolución de los precios inmobiliarios con el período medio de tenencia de las casas transmitidas desde entonces.

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO Madrid

Una reciente sentencia del Tribunal Constitucional declaró contrarios a la Carta Magna varios artículos de la norma foral de Gipuzkoa referente al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU), más conocido como plusvalía municipal. La sentencia respalda la tesis defendida en los últimos años por miles de propietarios de que no puede exigirse al vendedor de un inmueble el pago de un impuesto que grava un incremento del valor que, en realidad, no se ha producido. Por ello, Tinsa sostuvo ayer que "es cuestión de tiempo que se resuelvan en este sentido las numerosas cuestiones planteadas por otros juzgados relativas a la legislación de ámbito estatal".

Cruzando la información disponible sobre precios de los inmuebles y el período medio de tenencia de las viviendas transmitidas a partir de 2013 (ya que

pueden recurrirse las transacciones efectuadas en los últimos cuatro años), Tinsa calcula que el número de viviendas sobre las que se podría reclamar la devolución del pago de la plusvalía, por haberse transmitido un valor inferior al de adquisición, estaría en torno a 550.000 inmuebles. Tinsa ha cruzado para llegar a esta cantidad los datos de su índice de precios de vivienda (MIE) y las cifras de Fomento y del Colegio de Registradores. Y con ellas ha podido extrapolar el cálculo incluso por provincias. Madrid y Barcelona lideran con mucho el ranking de los territorios más afectados, seguidas de tres de las provincias con más casas turísticas: Alicante, Málaga y Valencia. Además, en esta bolsa de viviendas que supuestamente se habrían visto afectadas se incluyen no solo las compraventas, sino también donaciones, permutas y herencias, ya que estas también deben pagar la plusvalía.

Este tributo grava el incremento del valor del terreno generado en el momento de la transmisión de un inmueble, hasta un período máximo de tenencia de 20 años. Para calcular el importe a liquidar se tiene en cuenta solo el valor catastral del suelo del inmueble en el momento de la venta y los años que haya estado en manos del propietario. Una metodología que acaba mostrando que siempre existen plusvalías, aunque el valor real del terreno no se haya incrementado.

En este contexto, la directora de consultoría técnica de Tinsa, Marta García, puso el ejemplo de una vivienda del dis-

Casas que han tributado de más por plusvalía

Número de viviendas			
Albacete	2.900	Málaga	35.100
Alicante	47.500	Murcia	17.800
Alicante	10.400	Navarra	5.400
Ávila	2.800	Ourense	2.600
Badajoz	5.800	Asturias	9.400
Baleares	17.600	Palencia	1.700
Barcelona	56.100	Las Palmas	15.300
Burgos	4.200	Pontevedra	5.600
Cáceres	3.600	Salamanca	3.600
Cádiz	12.600	S. C. de Tenerife	13.600
Castellón	9.000	Cantabria	6.100
Ciudad Real	4.400	Segovia	1.900
Córdoba	6.600	Sevilla	18.700
A Coruña	8.100	Soria	1.100
Cuenca	1.900	Taragona	12.300
Girona	12.000	Teruel	1.400
Granada	11.100	Toledo	7.400
Guadalajara	3.600	Valencia	30.100
Huelva	6.100	Valladolid	5.600
Huesca	2.500	Zamora	1.800
Jaén	5.100	Zaragoza	10.600
León	4.400	Ceuta	700
Lleida	4.400	Melilla	500
La Rioja	4.400	Bizkaia	9.000
Lugo	2.600	Gipuzkoa	5.500
Madrid	76.500	Araba	2.400
TOTAL ESPAÑA			550.000

Fuente: Tinsa

CINCO DÍAS

EJEMPLO

ASI TRIBUTARÍA LA VENTA DE UNA CASA EN TETUÁN

- **Año de compra:** el piso del madrileño distrito de Tetuán se adquirió en 2005 por 420.000 euros.
- **Valor de mercado:** ahora, Tinsa calcula que si se vendiera, alcanzaría un valor de 350.000 euros.
- **Deterioro patrimonial:** si vendiera, el propietario sufriría una minusvalía de 70.000 euros.
- **Impuesto a pagar:** pese a esa pérdida, con la fórmula actual pagaría por plusvalía 9.890 euros.

trito de Carabanchel, en Madrid, con un valor de mercado actual de 180.000 euros y cuyo valor catastral es de 52.000 euros. "Según la Administración, si se vendiera hoy esa vivienda tras el período medio de tenencia de las casas en España, que es de 12 años, la plusvalía municipal a liquidar sería de 5.000 euros. Y, sin embargo, la realidad es que esos 180.000 euros suponen una significativa pérdida respecto a los 245.000 de valor de mercado que tenía el inmueble cuando fue comprado en 2005", explica García.

Así, desde Tinsa explican que la sentencia del Tribunal Constitucional allana el camino a una respuesta favorable en las reclamaciones (en curso y futuras). Hacienda y los ayuntamientos se han comprometido a buscar una solución que satisfaga a ambas partes: propietarios y municipios, para los que la plusvalía es el segundo impuesto en importancia.

Cómo reclamar la devolución

Los expertos de Tinsa sostienen que para reclamar un pago inadecuado de la plusvalía han de darse al menos dos condiciones conjuntamente: haber pagado el impuesto en la transmisión de un inmueble y que no se haya producido incremento alguno del valor del terreno entre el momento de la compra y la venta y que esta se produjera con posterioridad a febrero de 2013.

Si se cumplen esos requisitos, lo siguiente será interponer un recurso ante el ayuntamiento correspondiente. Dado que el alto tribunal no se ha pronunciado aún sobre la ley estatal, es posible que posteriormente sea necesario acudir a la vía judicial.

Además, se deberá aportar una prueba técnica realizada por un experto independiente que acredite la pérdida de valor producida. Tinsa hizo hincapié en la importancia de esa prueba pericial, ya que la sentencia apunta a que no serán suficientes para demostrar la supuesta pérdida de valor las escrituras de compraventa de la última y penúltima transmisión del inmueble, ni tampoco las estadísticas de precios de mercado del mercado residencial del municipio o el código postal donde se ubica el activo. Y es que, tal y como recuerda la tasadora, en el caso de las transmisiones de terrenos o parcelas es coincidente, pero para el resto de casos en los que existen construcciones, el valor del suelo es solo uno de los componentes que conforman su valor de mercado, de ahí que se requiera un estudio más completo.

Bruselas entona el mea culpa tras el 'brexit' y esboza una reforma de la UE

La CE publica un libro blanco como anticipo a sus iniciativas sobre la adaptación de la política económica, social y de defensa a partir de 2019

B. DE MIGUEL Bruselas

La Comisión Europea publicó ayer un libro blanco para abrir los debates sobre el futuro de la Unión Europea tras la salida de Reino Unido, un documento que reconoce la pérdida de apoyo de la opinión pública a un club que con el brexit sufre la primera escisión en sus 60 años de historia.

Bruselas quiere aprovechar 2017, un año plagado de citas electorales (Holanda, Francia, Alemania...), para re-

flexionar sobre el futuro de una Unión que, según reconoce el libro, ha decepcionado a muchos europeos, que "dudan de su valor añadido" y consideran que "no estuvo a la altura de las expectativas al enfrentarse a la peor crisis financiera, económica y social de su historia desde la posguerra".

A la espera de que se despeje la incógnita electoral sobre los Gobiernos de Berlín y París, Juncker planteará en los próximos meses "documentos de reflexión"

sobre el futuro de la zona euro, del sector financiero, de la industria de defensa y de la llamada dimensión social de la UE, apartado que podría incluir un seguro de paro europeo y un criterio sobre el salario mínimo en todos los países socios.

Bruselas confía en que esos textos sirvan de base para que la cumbre europea de diciembre de este año sienta las bases sobre un posible relanzamiento de la Unión tras la salida definitiva de Reino Unido en

marzo de 2019. De momento, el libro blanco impulsado por el presidente de la CE, Jean-Claude Juncker, ya enumera las posibles alternativas, detalladas en cinco escenarios que se resumen en dos callejones inviables, el salto hacia una federación y la renacionalización de competencias, y una salida a través de una Europa a la carta o a varias velocidades.

Juncker se resistió ayer a dar su aval a ninguna de las opciones, pero descartó la que apuntaría a convertir a

la UE en un mero mercado interior sin ninguna política común en materia de migración, seguridad o derechos de los ciudadanos.

El presidente de la Comisión también pidió que se aborde el debate con realismo para dejar de dar la impresión de que Bruselas puede resolver problemas sobre los que apenas tiene competencias, como el paro o la falta de inversión. "Dejemos de prometer la Luna cuando solo podemos ofrecer un telescopio", pidió Juncker.

La Comisión también parece resignarse a una reducción de las competencias compartidas a nivel europeo,

aunque a cambio de ganar poder en las áreas compartidas como comercio, seguridad, gestión de fronteras o defensa.

Por otro lado, la Cámara de los Lores británica aprobó una enmienda a la ley del brexit por la que los ciudadanos comunitarios que residen en Reino Unido no perderán sus derechos ante la salida del país de la UE. Se trata de la primera derrota del Gobierno en la tramitación de este proyecto de ley, que ya recibió el visto bueno de la Cámara de los Comunes a principios de febrero. La ley deberá volver ahora a esta Cámara, donde la mayoría tory podrá suprimir la enmienda.