



**Masia Freixa**  
Plaça Freixa i Argemí, 11  
08224 Terrassa  
Tel. 93 739 70 78  
Fax 93 736 85 93  
sindica.greuges@terrassa.cat  
[www.terrassa.cat](http://www.terrassa.cat)  
@SindicaTerrassa

## Actuació d'ofici 4/2015

### **Impost sobre l'increment de valor dels terrenys no aplicable quan en la transmissió hi ha pèrdues conseqüència de la davallada dels valors dels terrenys**

Segons determina l'article 104 del Text refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (LRHL), l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut que grava l'increment de valor que experimentin aquests i que es posin de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat o de qualsevol dret real de gaudi, que en limiti el domini.

Per altra banda, el sistema legal de determinació de la base imposable de l'impost ve regulat a l'article 107 de la LRHL que parteix del supòsit de que la transmissió dels terrenys subjectes a l'impost hi ha increment de valor, que es calcula mitjançant l'aplicació d'uns percentatges anuals sobre el valor cadastral fixat en el moment del meritament, és a dir, de la transmissió.

La doctrina i la jurisprudència venen considerant, darrerament, que aquesta ficció legal que parteix del continuat increment del valor dels terrenys no pot tenir acollida en el moment actual.

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya s'ha fet ressò d'aquesta situació i la seva secció primera, en les sentències de 21 de març i 20 de setembre de 2012, ha declarat que l'increment de valor experimentat pels terrenys de naturalesa urbana constitueix el primer element del fet imposable, de tal manera que si no existeix aquest increment no es generarà el tribut, malgrat les regles objectives de càlcul de la quota de l'article 107 LRHL, doncs en mancar un element essencial del fet imposable, no pot sorgir l'obligació tributària.

La defensora del poble, Soledad Becerril, ha proposat a la Secretaria d'Estat d'Hisenda canviar la normativa estatal de l'impost de la plusvàlua perquè aquest impost municipal només es cobri quan, en vendre un immoble, hi hagi una plusvàlua real. Si qui ven perd diners respecte al preu pel qual va comprar, en quedaria exempt. La síndica de greuges de Barcelona ho va demanar a la Defensora del Poble fa dos anys.

Mitjançant aquesta actuació d'ofici, aquesta Síndica manifesta el seu rebuig ferm, com a defensora dels drets dels ciutadans i ciutadanes de Terrassa, a que l'Ajuntament, en un moment en què les propietats han perdut valor, cobri per un impost que té com a fonament l'existència d'un augment. L'Ajuntament segueix exigint, emparant-se en la Llei d'Hisendes Locals, l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana quan es produeix la transmissió d'un immoble, perquè el mètode de càlcul no té en compte el guany o pèrdua real en la transmissió de l'immoble.

La Síndica, atenent allò més amunt exposat, conclou que **l'Ajuntament no ha de cobrar aquest impost sobre l'increment del valor dels terrenys quan en la transmissió hi ha pèrdues** i, en aquest sentit, procedeix a recomanar a l'Ajuntament que torni les quotes cobrades indegudament si li reclamen els afectats que ho justifiquin mitjançant la presentació de documentació que acrediti la pèrdua real en la transmissió de l'immoble.



Isabel Marquès Amat  
Síndic municipal de Greuges de Terrassa

Terrassa, 7 de setembre de 2015

Resposta de l'Ajuntament a l'actuació d'ofici, no acceptada.