

invertia

¿Merece la pena recurrir la plusvalía pagada al Ayuntamiento por venta de tu piso?

El varapalo del Constitucional a la plusvalía municipal, pagada al vender el piso cuando han existido pérdidas, ha llevado a muchos contribuyentes a plantearse si les merece la pena recurrir el impuesto. En el siguiente artículo se explica cuánto costará, cómo hay que hacerlo y quiénes pueden “enfrentarse” a su ayuntamiento.

Martes, 28 de Febrero de 2017 - 8:04 h.

El acorralamiento judicial a la plusvalía municipal, el impuesto que se paga por el incremento del valor de los terrenos cuando se vende una vivienda, abre múltiples interrogantes. Tras el varapalo del Constitucional a la normativa foral vasca, Hacienda estudia una modificación, y es posible que se produzcan nuevos pronunciamientos del Constitucional referidos a la norma estatal.

Por ello, desde muchos despachos ya están animando a los ciudadanos que hayan vendido una vivienda en los últimos cuatro años a, cuanto menos, pensárselo y echar cuentas. Además, el proceso, al comienzo, es gratis.

Pero por ahora lo que hay es que el pasado 17 de febrero ha visto la luz [una “justa y esperada Sentencia de nuestro Tribunal Constitucional”](#) sobre un impuesto que tarde o temprano afectará a casi todos los contribuyentes, como valoraron desde la AECE.

La primera de las dudas es saber si me interesa recurrir el impuesto ya que el proceso será largo y costoso. Ante la posibilidad de que solo puedan reclamar quienes pagaron en los últimos cuatro años, Marcel Trias, del despacho de abogados Sala&Serra, recomienda iniciar cuanto antes la reclamación administrativa para evitar la prescripción. Según sus cálculos, “sería interesante recurrir a partir de los 10.000 euros (cantidad pagada por plusvalía) para poder compensar los gastos que origina el proceso, que puede resolverse en un plazo que oscila entre cuatro y siete años”.

En el [Foro Fiscal de Invertia](#), el forero alrodrigo advierte que no todos pueden presentar recurso, y adjunta una [nota de AECE donde se explicaba](#). Si el impuesto fue liquidado por la Administración y en su día no se recurrió, no es posible iniciar ahora la reclamación.

¿QUÉ PASOS HAY QUE DAR?

1. Calcula lo que has pagado de plusvalía.

Existen algunas calculadoras que te ayudan a saber si has pagado de más. [La OCU facilita una de ellas.](#)

2. Presenta un escrito en el Registro de tu Ayuntamiento

El escrito que de forma gratuita se puede presentar en los ayuntamientos es una solicitud de rectificación y devolución de ingresos indebidos. Se pueden adjuntar documentos, como la escritura. Aunque las corporaciones municipales suelen

desestimar estas solicitudes, es aconsejable dar este paso puesto que, además de ser gratuito, interrumpe el plazo de prescripción.

Los ayuntamientos, como explica Trías, tardan unos tres/cuatro meses en contestar.

3. Recurso de reposición.

Se abre un periodo de un mes para contestar a la desestimación. También es gratuito pero como el que resuelve es el mismo organismo, el Ayuntamiento, no es normal que cambie su criterio y te dé la razón.

Hasta aquí iría la vía económico-administrativa y empezaría la contencioso-administrativa.

4. Reclamación al Tribunal Económico Administrativo, municipal o regional.

Ya aparecen los tribunales y la particularidad de esta vía es que tiene costes:

Notario: elabora el poder para el representante. Su coste puede ir desde los 60 hasta los 90 euros, como media.

Procurador: figura necesaria para representar al cliente solo en la Sala. Sus honorarios varían en función de las cantidades reclamadas. Por ejemplo, si se reclaman entre 9.000 y 11.000 euros, su tarifa oscilaría entre 500 y 750 euros.

Abogado: el coste de los abogados varía mucho. Una opción bastante extendida es la de pagar un porcentaje si el cliente recupera la cantidad. En el caso del ejemplo que facilita el despacho de Sala&Serra, el honorario del abogado asciende al 20% de la cantidad recuperada. En el caso de que los tribunales no resuelvan favorablemente el litigio, el abogado no cobraría nada.

Si se complica el proceso aparecen nuevos costes, como el de tasaciones para justificar las pérdidas.

En este momento son interesantes los recursos de los fondos de inversión, sociedades y grandes contribuyentes, matiza.

INCREMENTO DE VALOR, PERO NO TAN ALTO

Otra de las cuestiones que no se han resuelto todavía es la de si la Administración ha realizado un cálculo de la plusvalía superior al que debería. Es un caso diferente al de la sentencia puesto que no se discute que ha habido pérdidas del valor de los terrenos sino que, existiendo la plusvalía, la liquidación ha sido superior.

Queda en el aire esta cuestión: existe incremento de valor de los terrenos pero éste no ha sido tan elevado como el que marca el sistema fijado por la Ley.

Link noticia: <http://www.invertia.com/noticias/merece-pena-recurrir-plusvalia-pagada-ayuntamiento-venta-piso-3191837.htm>