

## **Autoliquidació de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (Plusvàlua)**

### **Informació al contribuent**

Per RD Llei 26/2021, de 8 de novembre, es modifiquen els articles del RD Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL), declarats inconstitucionals per SSTC 59/2017 i 126/2021.

Per al càlcul de la base imposable de l'impost es preveuen dos mètodes ([art. 107 TRLRHL](#)):

- mètode objectiu
- mètode real

*La determinació de la base imposable amb el mètode real de càlcul solament es farà a petició expressa del subjecte passiu.*

### **Com es calcula la base imposable segons el mètode objectiu?**

La base imposable serà el resultat de multiplicar el valor cadastral del sòl en l'any de la transmissió pel coeficient<sup>1</sup> corresponent segons el període de generació de l'increment de valor.

#### **Exemple:**

Immoble adquirit en el mes de juny de l'any 2009 per valor de 120.000 €. Es transmet en el mes de juliol de l'any 2021 per valor de 150.000 €.

Període de generació de l'increment de valor: 12 anys

Coeficient aplicable: 0,08

Valor cadastral total de l'immoble l'any 2021: 50.000 €.

Valor cadastral del sòl: 10.000 € (20 % valor cadastral total de l'immoble)

Base imposable:  $10.000 \text{ €} \times 0,08 = 800 \text{ €}$

Tipus de gravamen: 30 %

Quota tributària:  $800 \times 30 \% = 240 \text{ €}$

### **Com es calcula la base imposable pel mètode real?**

Pel mètode real la base imposable serà l'increment de valor obtingut en la transmissió realitzada i s'obté per la diferència entre el preu d'adquisició i de transmissió de l'immoble. Sobre aquests valors s'aplicarà el percentatge que representa el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total en l'any de la transmissió.

#### **Exemple:**

Immoble adquirit en el mes de juny de l'any 2009 per valor de 120.000 €. Es transmet en el mes de juliol de l'any 2021 per valor de 150.000 €.

Valor cadastral total de l'immoble l'any 2021: 50.000 €.

Valor cadastral del sòl: 10.000 € (20 % valor cadastral total de l'immoble)

Càlcul de l'increment del valor:  $(150.000 \times 20 \%) - (120.000 \times 20\%) = 30.000 \text{ €} - 24.000 \text{ €} = 6.000 \text{ €}$

Base imposable: 6.000 €

---

<sup>1</sup> Els coeficients es regulen en [l'Ordenança fiscal 12](#) d'acord amb l'establert en el [TRLRHL](#)

Tipus de gravamen: 30 %

Quota tributària: 6.000 € x 30 % = 1.800 €

### **Sol·licitud de càlcul de la base imposable pel mètode real**

*Quan es pot demanar?* El càlcul de la base imposable pel mètode real es pot sol·licitar dintre del termini de presentació de l'autoliquidació.

*Com es pot demanar?* Accedint a [l'Oficina Virtual Tributària](#) en l'apartat "Sol·licituds presentar i consultar – Nova sol·licitud – Declaració liquidació Plusvàlua (IIVTNU)". Cal adjuntar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició (escriptures públiques). Si la transmissió i/o l'adquisició són a títol lucratiu (herència, donació), s'haurà d'adjuntar també la declaració de l'impost sobre successions i donacions.

Si es constata, conforme al procediment establert en [l'article 104.5 del TRLRHL](#), que l'import de l'increment de valor que resulti és inferior a l'import de la base imposable calculada amb el mètode objectiu, l'autoliquidació es determinarà amb l'import del dit increment de valor.

*No es determinarà la base imposable pel mètode real si prèviament no s'ha sol·licitat i s'han aportat els títols d'adquisició i transmissió (escriptures públiques) i la declaració de l'impost de successions i donacions si és a títol lucratiu (herència, donació).*

### **Declaracions de no subjecció per no increment de valor**

No es produeix la subjecció a l'impost si es constata la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels terrenys en les dates de transmissió i adquisició.

Els subjectes passius interessats en acreditar la inexistència d'increment de valor han de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició. Si la transmissió i/o l'adquisició són a títol lucratiu (herència, donació), s'haurà d'aportar també la declaració de l'impost sobre successions i donacions.

La declaració de no subjecció amb la documentació acreditativa es pot presentar a [l'Oficina Virtual Tributària](#) en l'apartat "Sol·licituds presentar i consultar – Nova sol·licitud – Declaració liquidació Plusvàlua (IIVTNU)"

Les declaracions de no subjecció poden ser objecte de verificació i/o comprovació.