INFORME

Asunto.- **Sobre como interpretar el artículo 104.5 del Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2024, de 5 de marzo, a efectos del cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto la plusvalía en una posterior transmisión.**

Solicitante.- **Alcaldía del Ayuntamiento de XXXXXXX.**

Expediente.- **199/2025-AA, GEX 25/37387.**

Vista la solicitud de asistencia presentada por la **Alcaldía del Ayuntamiento de XXXXXXXX** en el que interesa informe jurídico sobre el asunto referenciado, así como la resolución de la Diputada Delegada de Presidencia, Gobierno Interior y Vivienda que lo autoriza; por el funcionario que suscribe se procede a su emisión.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 13/06/2025 tiene entrada en el registro de la Diputación de Córdoba la siguiente solicitud de la **Alcaldía del Ayuntamiento de *XXXXXX***:

> *«Por medio de la presente solicito al Servicio Jurídico de la Excma Diputación Provincial de Córdoba, informe sobre cómo interpretar 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 en el artículo uno del DISPONGO cuando dice " 5. No se producirá la sujeción al Impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por la diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición…..*
>
> ***...En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición……"***
>
> *No acabamos de ver claro como interpretar tal extremo. Si lo que quiere decir es que cuando se transmite un inmueble, que previamente se transmitió a pérdidas y no se generó plusvalía, la siguiente transmisión no nos remontamos a esa fecha sino a la inmediata transmisión anterior.*
>
> *A la espera de su informe...»*

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Adjunto Jefe Servicio Jurídico el 23-06-2025

pie_firma_conto_dipu_01

SEGUNDO.- La solicitud de asistencia ha sido autorizada por la Diputada Delegada de Presidencia, Gobierno Interior y Vivienda mediante Decreto núm. 2025/00005899, de 23 de junio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A) NORMATIVA APLICABLE.

1. Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2024, de 5 de marzo (TRLRHL en adelante).
2. 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.
3. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

B) CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Primera.- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del TRLRHL.

Regulación que se vio afectada por la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el TRLRHL, a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del IIVTNU. Como señala la introducción de este Real Decreto-Ley

> *«La Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.*
>
> *Posteriormente, el Alto Tribunal, en su Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019, declaró también inconstitucional el artículo 107.4 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, respecto de los casos en los que la cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente.*
>
> *Y, finalmente, la reciente Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, ha venido a declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del mencionado texto refundido, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.*

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Adjunto Jefe Servicio Jurídico el 23-06-2025

pie_firma_conto_dipu_01

El Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico 5 de esta sentencia que «el mantenimiento del actual sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible, por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica, y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición (artículo 31.1 CE)».

Pues bien, este real decreto-ley tiene por objeto dar respuesta al mandato del Alto Tribunal de llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto como consecuencia de la última de las sentencias referidas, así como integrar la doctrina contenida en las otras dos sentencias, al objeto de dar unidad a la normativa del impuesto y cumplir con el principio de capacidad económica.

Así, con el fin de dar cumplimiento al mandato del Tribunal Constitucional contenido en su Sentencia 59/2017 de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos, se introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no se ha producido un incremento de valor...».

Segunda.- El apartado 5 del artículo 104 del TRLRHL, introducido por el Real Decreto-Ley 26/2021, regula un nuevo supuesto de no sujeción al impuesto, estableciendo:

«...No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Adjunto Jefe Servicio Jurídico el 23-06-2025

pie_firma_conto_dipu_01

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades….».

Tercera.- Dispone el artículo 3.1 del Código Civil que

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas...».

Tercera.- Trasladando lo anterior al caso objeto de consulta, a efectos del IIVTNU, en el supuesto de no sujeción contemplado en el artículo 104.5 del TRLRHL, en la trasmisión posterior del inmueble no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

Regla que sí resulta de aplicación a los supuestos de no sujeción contemplados (1) en el apartado 3 del artículo 104 del TRLRHL o (2) en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En estos casos, en la posterior transmisión de los inmuebles, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión no sujeta al impuesto.

En otras palabras, en el supuesto de no sujeción previsto en el artículo 104.5 del TRLRHL,para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos en una trasmisión posterior a la no sujeta al impuesto, la fecha de inicio del cómputo será la de la adquisición a pérdidas.

En los anteriores términos queda redactado este Informe cuyas opiniones se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, toda vez que no pretenden, en modo alguno, suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de acuerdos.

El Letrado

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Adjunto Jefe Servicio Jurídico el 23-06-2025

pie_firma_conto_dipu_01