

CUESTIONES GENERALES PLUSVALÍA.

PREGUNTAS MÁS FRECUENTES:

A raíz de la Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre.

¿Continúa vigente el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana?

Sí.

La sentencia solo afecta al sistema de cálculo de la base imponible, por lo que el impuesto sigue vigente.

Si los artículos que regulaban la forma de calcular la base imponible del impuesto se han declarado inconstitucionales.

¿qué normativa se aplica ahora?

El Real Decreto Ley 26/2021, de 8 de noviembre, que entró en vigor el 10 de noviembre, que modifica los artículos 104 a 110, del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, adaptando a la jurisprudencia constitucional (STC 59/2017 y STC 126/2021) el sistema de cálculo de base imponible.

La Ordenanza Fiscal reguladora del IIVTNU, actualmente en vigor recoge todas las modificaciones introducidas por la normativa antes mencionada.

¿Como se calcula la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ahora?

Hay dos posibles formas de cálculo:

- Método Objetivo
- Método Real o por la ganancia (método directo).

¿Que fórmula de cálculo puedo utilizar?

Podrá seleccionar el método que se adapte mejor a sus intereses.

En la web municipal tiene a su disposición un simulador de Plusvalía donde podrá realizar un cálculo orientativo del impuesto, por los dos métodos.

Enlace: <https://www.alicante.es/es/tramites/calculo-orientativo-del-impuesto-plusvalia>

En el caso que al realizar el cálculo por el método Real o Directo, se obtenga como resultado que en la transmisión no se ha producido incremento del valor (valor 0€), deberá solicitar mediante el procedimiento habilitado en sede electrónica, declarando la “No Sujeción” de dicha transmisión, aportando toda la documentación que justifique tal solicitud (escritura de adquisición, escritura de transmisión, además en caso de transmisiones mortis causa, copia del Modelo 650 del ISD, incluido inventario de bienes y su valoración, en caso de donaciones, copia del Modelo 651 del ISD, incluido inventario de bienes y su valoración.)

¿Cuál es el hecho imponible?

1.- El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o de transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2.- El título a que se refiere el apartado anterior, será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno de naturaleza urbana, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis causa o inter vivos ya sea a título oneroso o gratuito y tanto si son voluntarios como si son consecuencia de ejecución administrativa o judicial.

¿Quién está obligado al pago el Impuesto?

1.- Tendrán la condición de sujetos pasivos de este Impuesto:

- Si se trata de una transmisión mortis-causa:

Transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativo del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

(Si aún no se ha aceptado la herencia, es sujeto pasivo la herencia yacente. Se entiende que, a falta de un administrador de la herencia, las actuaciones que realicen los herederos antes de aceptarla o repudiarla, se realizan en interés de la misma (herencia yacente) como simples actos de administración.)

- Si se trata de una compraventa o cualquier otro negocio jurídico de carácter oneroso, el vendedor o transmitente.

En los supuestos en los que el contribuyente sea una persona física no residente en España, tendrán la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

- Si se trata de una donación o cualquier otro negocio jurídico de carácter lucrativo, es sujeto pasivo el donatario o adquirente.

Concurrencia de sujetos pasivos: cuando en una transmisión concurren varias personas en la posición de sujeto pasivo, todas ellas son obligados tributarios y responden solidariamente por el total de la deuda. No obstante, se pueden solicitar liquidaciones individuales o la división de la deuda, en sus respectivas proporciones, siempre que se faciliten los datos de identificación y localización de todos ellos.

Transmisión de carácter oneroso: cuando tiene como causa una contraprestación de cualquier tipo. Además de la compraventa, tienen carácter oneroso la permuta, la adjudicación en pago de cualquier derecho, etc.

Transmisión de carácter lucrativo: cuando responde a la mera liberalidad del transmitente y supone, en su totalidad, un lucro para el adquirente, como ocurre en la donación o en cualquier otra cesión gratuita.

Representante del sujeto pasivo:

Actúa en nombre del Sujeto pasivo o interesado, debidamente acreditado mediante documento de representación firmado electrónicamente.

Será de obligado cumplimiento la tramitación de la Autoliquidación, bien realizando ésta en la Aplicación “Plusvalía” de la Oficina Virtual Tributaria (transmisiones inter vivos), o bien comunicando la transmisión a través de los procedimientos habilitados en sede electrónica (mortis

causa, comunicaciones, no sujetas, exentas, comunicación de hechos imponible anteriores a 26 de octubre de 2021), junto con la documentación requerida para cada caso.

¿Qué pasa si el sujeto pasivo del impuesto es una persona no residente?

En caso de persona física no residente en España, en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso se considera sujeto pasivo sustituto del contribuyente al adquirente.

Si se ha pactado en la escritura que el comprador se haga cargo de los gastos de la autoliquidación ¿se produce algún tipo de vinculación para la Administración?

No.

Cualquier pacto en contrario de la norma, aunque se haya formalizado en la escritura, únicamente producirá efectos entre las partes, siendo siempre responsables ante la Administración las personas obligadas por ley al pago del impuesto.

¿Que plazo tengo para autoliquidar el impuesto?

Plazos:

1. Los sujetos pasivos están obligados a practicar autoliquidaciones del impuesto y a ingresar su importe en la Administración Municipal o en la entidad bancaria que la misma designe, en los plazos siguientes:

a.- En las transmisiones inter vivos y en la constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, dentro de los 30 días hábiles siguientes a aquel en que haya tenido lugar el hecho imponible.

b.- En las transmisiones mortis causa, dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento del causante o, en su caso, dentro de la prórroga a que se refiere el párrafo siguiente.

Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.

Recargos por presentación extemporánea:

El artículo 27 de la Ley 58/2003 General Tributaria establece los siguientes recargos para declaraciones presentadas fuera de plazo para declarar, sin requerimiento previo:

Las declaraciones presentadas antes del transcurso de 12 meses desde la finalización del plazo tendrán un recargo del 1 por ciento más otro 1 por ciento adicional por cada mes completo de retraso con que se presente.

Las declaraciones presentadas después de los 12 meses siguientes a la finalización del plazo tienen un recargo único del 15% más los intereses de demora desde que se cumplan dichos 12 meses.

¿Cuál es la fecha de devengo?

Momento en el que se entiende realizado el hecho imponible y en el que se produce el nacimiento de la obligación tributaria principal.

- El Impuesto se devenga:

a).- Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte en la fecha de la transmisión.

b).- Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

- A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará como fecha de la transmisión:

- a).- En los actos o contratos entre vivos realizadas en documento público, y si del mismo no resultare o se dedujese claramente lo contrario, en la fecha de su otorgamiento, y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante la Administración tributaria municipal.
- b).- En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- c).- En las subastas judiciales o administrativas, se tomará la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. Caso contrario se estará a la fecha de otorgamiento de la escritura pública.
- d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
- e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derecho o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originalmente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

¿Cuál es la fecha de adquisición?

La adquisición es el acto de obtener algún bien mediante una compra, adjudicación judicial, extinción de condominio, donación, adjudicación de herencia o cualquier otro medio reconocido por la ley.

Se debe cumplimentar el tipo de derecho transmitido de cada porcentaje adquirido.

Pleno dominio

Usufructo vitalicio

Usufructo temporal

Nuda propiedad

Uso y habitación vitalicio

La fecha de adquisición será aquella que figura en el documento formalizado, cuando se adquirió el bien, que ahora se transmite.

En caso de Herencias, la fecha del fallecimiento.

Salvo en los supuestos de no sujeción (Extinción de condominio, aportación no dineraria no sujeta, etc.), que se tomará como fecha de adquisición la transmisión anteriormente sujeta.

He solicitado la prórroga del impuesto. ¿El Ayuntamiento va a resolver expresamente mi solicitud?

No.

Se entiende concedida prórroga tácitamente, por un plazo de 6 meses, si ésta ha sido debidamente solicitada dentro del plazo de los 6 meses, desde la fecha del fallecimiento.

Antes del vencimiento del plazo prorrogado deberá solicitar la liquidación de la Plusvalía, a través de los procedimientos habilitados en Sede electrónica de la web municipal.

¿Que es el periodo de generación?

El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento, con el límite máximo de veinte años.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

No obstante lo anterior, cuando el periodo de generación sea inferior a un año, se computará por meses completos.

Si existen varios títulos previos, ¿existen varios periodos de generación?

Sí.

Si existen varios títulos previos y por tanto varios periodos de generación del incremento de valor, se consideran tantas bases imponibles como periodos, en sus respectivos porcentajes.

En caso de varios títulos previos, ¿como se calcula el valor del bien a efectos de aplicar el método real de calculo?

En este caso, el valor del bien a efectos de la modalidad de cálculo de la base imponible por el método Real, se tendrá en cuenta la suma de los valores en los distintos periodos de generación, siendo la suma total el valor de adquisición.

¿Cuál es el valor del suelo del inmueble?

El valor del suelo es el valor del terreno antes de su edificación. Es decir, el valor que tiene un terreno y que no se devalúa por su uso residencial. Dicho valor sera el que figure en el recibo del IBI del año en que tenga lugar la transmisión. En caso de que dicho recibo no estuviera al cobro al tiempo de la autoliquidación, o se haya producido alguna alteración catastral con efectos posteriores al 1 de enero del año de la transmisión y anterior en todo caso al devengo de este impuesto, el valor del suelo aplicable sera el que figure en la notificación de valores catastrales correspondiente a dicha alteración.

¿Cuál es la base imponible del impuesto?

1.-La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

2.- Para determinar la base imponible, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación (n.º de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento), conforme a las reglas previstas en los artículos 9º, 10º, 11º de esta Ordenanza.

Métodos de cálculo tras la Sentencia del Tribunal Constitucional:

- Cálculo objetivo.

La base imponible será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo del año de transmisión del terreno por el coeficiente correspondiente según el periodo de generación de incremento de valor. Al resultado obtenido se le aplica el tipo impositivo contemplado en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto, que actualmente queda fijado en el 30%.

Fórmula:

Valor del suelo x coeficiente (en base a los años)= Base imponible*

Base imponible x Tipo impositivo %(30%)= cuota líquida

** Los coeficientes serán actualizados anualmente mediante ley o presupuestos generales del estado.*

- Cálculo por estimación directa (cálculo real):

En este caso, la base imponible será la ganancia respecto del suelo obtenido en la transmisión realizada. Este importe se obtendrá de la diferencia de valor entre el precio de adquisición y de la transmisión del inmueble, y sobre estos valores se aplicará el porcentaje que represente el valor catastral del terreno respecto al valor catastral total del inmueble en el año de transmisión, si existiera construcción.

Al resultado obtenido se le aplica el tipo impositivo contemplado en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto, que actualmente queda fijo en el 30%.

Fórmula:

(En caso de suelo y construcción)

$$\frac{\text{Valor Suelo}}{\text{Valor Catastral}} \times 100 = \% \text{ Valor de suelo}$$

$$\text{Precio de Transmisión} - \text{Precio de adquisición} = \text{Ganancia obtenida}$$

$$\text{Ganancia obtenida} \times \% \text{ Valor de suelo} = \text{Base imponible}$$

$$\text{Base imponible} \times \text{Tipo impositivo \% (30\%)} = \text{cuota líquida}$$

Nota:

El valor de adquisición, del bien transmitido, adquirido en distintas fecha, se calculará sumando las cantidades declaradas en función de los porcentajes adquiridos en las diferentes fechas, cuya suma total determinará el valor de adquisición del bien. (Valores declarados: en caso de herencia o donación en el Modelo 650 o 651, y en caso de transmisiones intervivos los que obren en la escritura y/o en cualquiera de los dos casos los valores comprobados por la administración tributaria).

El valor de transmisión del bien transmitido, será el que obre en el documento de transmisión, por el total del mismo.

Dichas cantidades totales determinarán la existencia o inexistencia de Incremento del Valor de los Terrenos.

¿Donde puedo consultar la tabla de coeficientes?

En la web municipal podrá encontrar la tabla actualizada.

Transmisiones no sujetas al impuesto.

No están sujetos los siguientes supuestos de transmisión de inmuebles:

- Los incrementos de valor de los terrenos de naturaleza rústica
- Las aportaciones realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal.
- Las adjudicaciones que se produzcan para la liquidación de sociedad conyugal.
- Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.
- Las aportaciones a la SAREB o de ésta a entidades participadas o a fondos de activos bancarios (Ley 9/2012).
- Las adjudicaciones que se produzcan en compensaciones o reparcelaciones urbanísticas, en pago de las aportaciones previas.
- Las transmisiones en operaciones societarias de fusión, escisión y aportación de ramas de actividad.
- La extinción de derechos reales, por el transcurso de su tiempo de duración.
- La extinción de condominio. Pero los excesos de adjudicación si que están sujetos, salvo indivisibilidad del inmueble adjudicado.
- 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.

¿Cuándo nos encontramos ante una transmisión no sujeta por inexistencia del incremento del valor de los terrenos?

Cuando el valor de transmisión sea igual o inferior al valor de adquisición. (Cálculo Real = 0€).

¿En caso de no sujeción por inexistencia de incremento de valor de los terrenos, que debo hacer?

En estos casos deberá utilizar el procedimiento habilitado en la Sede electrónica de la web municipal, aportando la documentación que justifique tal extremo. En todos los casos: Documento de la transmisión, documento de la adquisición, en cualquiera de los casos, si se trata de una herencia o una donación, además el modelo 650 0 651 sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, donde se refleje el valor dado a los bienes inventariados en el mismo.

En caso de alegar la no sujeción por inexistencia del incremento del valor, ¿Que ocurre en los casos de transmisiones por mortis causa, cuando la fecha del fallecimiento y la de formalización de la escritura de adjudicación de herencia, se produce en un periodo posterior a la primera?

Se tomará como valor del bien transmitido el que tuviera a fecha de fallecimiento.

Extinción de condominio: ¿La extinción de condominio tributa plusvalía?

No.

Es una transmisión No Sujeta, en los siguientes casos, por no existir devengo del impuesto:

- Comunidades de bienes que provienen de una herencia. La extinción del condominio no produce el devengo del impuesto, aunque la división se lleve a cabo mediante adjudicación proporcional a cada uno de los herederos, o bien, de ser un bien indivisible, se adjudique a uno de los herederos mediante compensación económica al resto de los condominios.
- Comunidades de bienes que no proceden de una herencia (compraventas, donaciones, etc.), en las que la extinción del condominio se produce con adjudicación a cada uno de los comuneros en la proporción a su cuota de participación, sin que haya exceso de adjudicación.

Sí tributa por el exceso de adjudicación, cuando la extinción del condominio se realiza mediante la adjudicación de los bienes a uno de los comuneros y compensación económica al otro, con exceso de adjudicación. Hay devengo porque no existe una simple extinción del condominio con adjudicación proporcional a los partícipes, sino una transmisión patrimonial por el exceso de adjudicación a uno de los partícipes respecto a su cuota de participación inicial.

En los supuestos de no sujeción, ¿puedo autoliquidarme a valor 0€?

No.

En estos casos deberá ser comunicado a la administración tributaria, mediante los procedimientos habilitados en Sede electrónica, debiendo aportar la documentación que justifique la no sujeción al impuesto.

No se admitirán Cartas de pago por importe 0€ realizadas en el aplicativo de Autoliquidaciones de Plusvalía.

¿Que exenciones tiene el impuesto?

Además de las exenciones subjetivas reguladas en el artículo 5.1 de la Ordenanza, están exentas las siguientes transmisiones:

-Constitución o transmisión de un derecho de servidumbre.

-Transmisión de inmuebles del Patrimonio Histórico: Requisitos:

Que el inmueble se encuentre dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o haya sido declarado individualmente de interés cultural (BIC).

Que el sujeto pasivo haya realizado a su cargo, obras de conservación, mejora o rehabilitación en el inmueble.

Que el coste de ejecución material de las obras sea como mínimo del 20% del valor catastral del derecho transmitido.

Tiene carácter rogado, por lo que debe ser expresamente solicitada, acompañando la documentación acreditativa del cumplimiento de todos los requisitos anteriores.

-Dación en pago de la vivienda habitual: Requisitos:

Que se trate de una dación en pago, por el deudor hipotecario o el avalista, de su vivienda habitual, a favor de la entidad de crédito para la cancelación de la deuda, así como las ejecuciones hipotecarias, judiciales o notariales.

Se entiende por vivienda habitual aquella en que estuviese empadronado el transmitente ininterrumpidamente durante al menos los dos años anteriores a la transmisión (o desde el momento de la adquisición del inmueble si no hubiesen transcurrido los dos años).

Que el transmitente, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no dispusieran de otros bienes en cuantía suficiente para poder pagar la deuda hipotecaria.

¿Que documentos debo aportar a la autoliquidación?

Junto a la autoliquidación debe aportarse obligatoriamente el documento en el que se contiene la transmisión gravada.

Generalmente será una escritura pública, pero según el caso podrá ser otro documento público (como un auto judicial, un acta de pago y ocupación, etc.) o un documento privado.

En caso de una herencia que no ha sido aceptada ni adjudicada, la documentación a aportar es la siguiente:

- Certificado de defunción.
- Testamento
- Certificación del registro de actos de última voluntad
- Resguardo del modelo 650 presentado a efecto del Impuesto de Sucesiones y Donaciones
- Títulos de adquisición por el causante de todos los inmuebles incluidos en la herencia
- Documento de identidad del causante y herederos

En caso de Donaciones:

Debe acompañar a la escritura de donación, copia del modelo 651 de impuesto de sucesiones y donaciones.

Según los casos, puede presentarse **otra documentación adicional:**

Si no consta claramente en la escritura la fecha de los títulos anteriores (y válidos) por los que se adquirió en su día el inmueble que ahora se transmite, deberá aportar copia de los documentos donde consten dichos títulos anteriores (escrituras pública, etc.).

Si solicita una bonificación o exención de carácter rogado, deberá aportar la documentación que acredite que se cumplen los requisitos establecidos.

Si ha solicitado prórroga del plazo para declarar una transmisión mortis-causa, puede acreditarlo adjuntando copia del resguardo de la solicitud.

También podrá aportar cualquier otra documentación que considere conveniente en prueba o como fundamento de los hechos declarados.

En caso de alegar no sujeción por pérdidas:

Documento de la transmisión, documento de la adquisición, en cualquiera de los casos, si se trata de una herencia o una donación, además el modelo 650 0 651 sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, donde se refleje el valor dado a los bienes inventariados en el mismo.

“TIPOS DE DOCUMENTOS:

- Documento Público Notarial

Documento autorizado por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley (artículo 1213 del Código Civil), es decir, un documento respaldado por la fe pública del Estado, que el notariado tiene delegada.

- Documento Público Judicial

Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia.

- Documento privado

Documento realizado entre particulares y en cuya elaboración no ha intervenido ningún funcionario público.

- Acta de ocupación y pago.

En un procedimiento de expropiación forzosa, documento que se extiende a continuación del pago o tras la consignación del precio y que es título bastante para inscribir el bien en los registros públicos correspondientes o para que se tome razón de la transmisión de dominio y se verifique la cancelación de cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviera afectada la cosa expropiada.

- Documento públicos administrativos

Son aquellos que emiten válidamente los órganos de las Administraciones Públicas. Estas emitirán los documentos administrativos por escrito, a través de medios electrónicos, a menos que su naturaleza exija otra forma mas adecuada de expresión y constancia.

- Protocolo

Colección ordenada de las escrituras matrices autorizadas por el notario, ordenadas y encuadernadas por años en tomos foliados.”

Tipo impositivo:

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 30 por 100.

¿Existe alguna bonificación en la plusvalía?

Sí.

En transmisiones por herencia, cuando se trate de la vivienda habitual del causante durante como mínimo los dos últimos años, a solicitud del interesado se aplicará un bonificación del 60%, siempre que ésta sea practicada dentro del plazo de 6 meses, desde la fecha de fallecimiento o, en su caso, el plazo prorrogado.

¿Quien tiene obligación de utilizar el programa de autoliquidaciones de Plusvalía?

Todo contribuyente está obligado a Autoliquidarse el impuesto a través del programa de autoliquidaciones de Plusvalía.

Personas obligadas a relacionarse electrónicamente con la administración.

Personas físicas.

Profesionales de la Gestión: personas y/o profesionales que actuen como representantes, salvo en los casos que su representación no derive de una prestación de servicio. (condición que deberá acreditar).

Podrá acceder identificándose con el Certificado Electrónico del contribuyente y/o de su Representante (deberá adjuntar documento de representación), en la Web municipal, oficina virtual tributaria, Plusvalía.

¿Que puedo hacer si soy persona física/sujeto pasivo y no cuento con los medios electrónicos necesarios para autoliquidarme el impuesto?

En caso de precisar asistencia en la autoliquidación, podrá proceder de las siguientes formas:

1.- Acudir a las Oficinas de Atención al Contribuyente, sitas en la Calle Jorge Juan n.º 5, planta baja (horario de 9'00 a 13'30 horas) para lo que deberá solicitar número y hora en el mostrador de la entrada.

(Únicamente podrá utilizar esta modalidad, cuanto se trate de transmisiones de compra-venta/donación, pura y simple, siempre que el título anterior provenga de una compra-venta, y no se hubiese adquirido mediante adjudicación por herencia, u otro título distinto al mismo)

2.- Solicitud de Asistencia: mediante escrito dirigido al Departamento de Plusvalía. (procedimiento en sede electrónica. Modelo normalizado “Asistencia en la Autoliquidación” en web municipal.

Solo si se trata de una persona física/sujeto pasivo, podrá solicitar dicha asistencia. En caso de actuar mediante representante, se exigirá del mismo declaración responsable de que dicha representación no deriva de una prestación de servicio (puede obtener modelo de esta declaración responsable en la web municipal), en caso contrario se dará por inadmitida su solicitud.

¿El programa de Autoliquidaciones permite calcular la plusvalía usando únicamente la fórmula objetiva?

NO.

El programa está preparado para que se cumplimenten los datos correspondientes a las dos fórmulas de cálculo y obtiene ambos importes, con el fin que el Sujeto Pasivo decida el método de cálculo por el que quiere practicar su autoliquidación.

¿Puedo autoliquidarme una transmisión Mortis Causa?

Sí.

Deberá comunicar la transmisión al Ayuntamiento, mediante los procedimientos habilitados en Sede Electrónica de la Web Municipal.

¿Tengo obligación de comunicar la transmisión si soy el adquirente y/o el donante?

El adquirente al igual que el donante está obligado a comunicar la transmisión al Ayuntamiento mediante procedimiento “Comunicación Transmisiones” de la Sede electrónica.

En caso de personas física que no utilicen medios electrónicos, cumplimentando el modelo de solicitud de la web municipal, que se presentará por cualquier medio contemplado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tengo problemas con el programa de plusvalía.

Si detecta algún error informático, o problema técnico, lo puede comunicar al correo: departamento.desarrollo@alicante.es

Derechos sobre un bien:

- Pleno dominio

Se denomina pleno dominio a la posesión completa de un bien, que es aquella en la que recae sobre una misma persona tanto la propiedad como el pleno uso de un bien. Es decir, al titular

del pleno dominio le corresponden todas las facultades del derecho de propiedad, tanto las que corresponderían al nudo propietario como al usufructuario.

- Usufructo vitalicio

El titular del usufructo vitalicio puede disfrutar del bien hasta su muerte. Cuando la persona usufructuaria fallece, el bien pasa a ser propiedad de los herederos que posean la nuda propiedad. Para calcular el valor de un usufructo vitalicio, se utiliza la siguiente fórmula: $\text{Usufructo} = 89 - \text{edad del usufructuario/a}$. El resultado será el porcentaje respecto al valor total del bien inmueble teniendo en cuenta un valor mínimo del 10% y un máximo del 70%.

- Edad Usufructo Vitalicio

Es la edad del usufructuario en el momento de la adquisición del derecho.

- Usufructo temporal

Es un tipo de usufructo cuya duración es determinada y se fija, por regla general, en el momento de su constitución.

¿Cómo se valora un usufructo temporal?

Se calcula por el 2% del valor total del bien por cada periodo de año, sin exceder el 70%, no contando las fracciones de tiempo inferiores al año.

Si el usufructo temporal se constituye por un periodo inferior a un año, equivaldrá al 2% del valor total del bien.

Tiempo Usufructo Temporal.

Periodo determinado en el que va a disfrutar del usufructo. Dicha duración se fija, por regla general, en el momento de su constitución.

- Nuda propiedad

Es un concepto jurídico según el cual una persona tiene derecho sobre una cosa de la que es propietaria, pero no puede hacer uso de la misma. Por tanto, aunque posee la titularidad del bien, su posesión y disfrute está en manos de un tercero, que ejerce lo que se conoce como derecho de usufructo.

- Uso y habitación vitalicio

En esencia, el derecho de uso es un derecho real que permite al titular hacer uso de una cosa que le pertenece a otra persona (bien ajeno, no consumible) para suplir sus necesidades y las de su familia. El derecho de habitación, en cambio, es un derecho real que faculta al titular a ocupación de las habitaciones necesarias de un inmueble ajeno para satisfacer sus necesidades y las de su familia.

Edad Uso y habitación

Es la edad de la persona que adquiere el derecho de uso y habitación en el momento de adquisición del derecho.

¿La consolidación del pleno dominio tributa el impuesto de plusvalía?

No.

La consolidación del pleno dominio no tiene la consideración de transmisión a los efectos de este impuesto, por tanto, no tributa plusvalía.

En caso de cancelación del usufructo por fallecimiento ¿el título anterior es el de cancelación del usufructo o el de la adquisición de la nuda propiedad?

El título válido es la constitución de la nuda propiedad.

¿Cómo puedo pagar la plusvalía? ¿Y fraccionarla?

Una vez realizado el trámite de presentación de la autoliquidación, podrá abonar la cuantía correspondiente a través de los siguientes medios:

1. A través de la Oficina Virtual Tributaria, en la Sección: “Consultar, pagar y descargar”
2. Pagos a través de internet

- Pago con tarjeta financiera. Mediante este servicio puede realizar el pago a través de nuestra página de pagos on-line. mediante las siguientes tarjetas financieras: Visa-Classic, Visa-Oro, Visa-Electron, Mastercard y Eurocard.

Para poder realizar el pago deberá conocer los datos de "Referencia" e "Identificación" que se encuentran en la cabecera de los documentos de pago.

3. En las Oficinas Municipales

- En la oficina municipal de Hacienda en la C/ Jorge Juan, nº 5: En el Cajero Automático Municipal, situado en la planta baja: pago en metálico o con tarjeta financiera. Horario de 9:00 a 14:00 horas, días laborables (Horario de verano: de 9:00 a 13:00 horas).
- En la oficina municipal del SAIC (Servicio de Atención Integral al Ciudadano) en la C/ Cervantes, 3 (antigua Cámara de Comercio): En el Cajero Automático Municipal, situado en la planta baja: pago en metálico o con tarjeta financiera. Horario de 9:00 a 14:00 horas, días laborables (Horario de verano: de 9:00 a 13:00 horas)
- En el Depósito de vehículos retirados de la vía pública (Grúa), en la C/ Metalurgias s/n:
- En los 2 Cajeros automáticos municipales situados en el Depósito: pago en metálico o con tarjeta financiera. Abierto todos los días del año de forma ininterrumpida. (El pago con tarjeta financiera no conlleva recargo alguno para el contribuyente)

4. En las Entidades Colaboradoras

Puede pagar a través de la red de cajeros (pago únicamente con tarjeta financiera) y de la Banca Electrónica de las Entidades Colaboradoras utilizando el código de barras que aparece en su recibo (Opción disponible las 24 h. del día).

Entidades Colaboradoras:

- BANCO SANTANDER
- BANCO DE SABADELL
- CAIXABANK

5.- A través de los ciberkioskos, cuya ubicación puede encontrar en el siguiente enlace:

<https://www.alicante.es/es/contenidos/ciberkioscos-saic>

En caso de que desee **fraccionar el pago**, puede encontrar toda la información acerca de como solicitarlo en la siguiente página web: <https://www.alicante.es/es/tramites/solicitud-aplazamientofraccionamiento>

¿Puedo presentar la plusvalía fuera de plazo? ¿Cuáles serían las consecuencias?

Sí.

Puede presentar la plusvalía fuera del plazo legalmente establecido, pero ello conlleva el correspondiente recargo.

¿Donde puedo encontrar más información acerca de este impuesto?

Ordenaza Fiscal del IIVTNU, y en la información de la web sobre el tributo.