

**Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior y Titular de la Agencia Municipal Tributaria por el que se aprueba la Instrucción relativa a la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**

El debate y las implicaciones prácticas generadas por las Sentencias del Tribunal Constitucional sobre la inconstitucionalidad del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, desde 2017, han puesto de manifiesto una serie de problemas jurídicos de distinta naturaleza que afectan, no sólo a los contribuyentes, sino también a los Entes Locales, destinatarios últimos de tales pronunciamientos.

En estos pronunciamientos, el Tribunal se estaba refiriendo a la estimación objetiva de la base imponible del IIVTNU, que descansa sobre el valor del terreno en el momento del devengo y la aplicación de una serie de coeficientes y porcentajes en función del periodo de generación de la supuesta plusvalía inmobiliaria.

Los preceptos impugnados “fingen, sin admitir prueba en contrario, que por el solo hecho de haber sido titular de un terreno de naturaleza urbana durante un determinado período temporal (entre uno y veinte años), se revela, en todo caso, un incremento de valor y, por tanto, una capacidad económica susceptible de imposición, impidiendo al ciudadano cumplir con su obligación de contribuir, no de cualquier manera, sino exclusivamente “de acuerdo con su capacidad económica” (art. 31.1 CE).

La STC 59/2019 de 11 de mayo declaró inconstitucionales y nulos los arts. 107.1 y 107.2 a) TRLRHL, “únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones inexpresivas de capacidad económica” extendiendo la declaración de inconstitucionalidad y nulidad (art. 39.1 LOTC) por conexión al art. 110.4 TRLRHL en tanto “no permite acreditar un resultado diferente al resultante de la aplicación de las reglas de valoración que contiene”

El apdo. 4 del art. 110 TRLRHL impedía cualquier acción probatoria del contribuyente dirigida a demostrar la inexistencia de un incremento de valor del terreno transmitido.

A posteriori, el Tribunal Supremo, ha ido concretando el alcance y aplicación práctica de la declaración de constitucionalidad:

a) En la Sentencia de 9 de julio de 2018, STC 59/2017, falla que corresponde al **sujeto pasivo del IIVTNU probar la inexistencia de una plusvalía real conforme a las normas generales sobre la carga de la prueba previstas en la LGT:**

1. *Corresponde al obligado tributario probar la inexistencia de incremento del valor.*
2. *Para acreditar que no existe plusvalía (i) puede el sujeto pasivo ofrecer cualquier principio de prueba, como es la diferencia entre el valor de adquisición y de transmisión que se refleja en las escrituras públicas; (ii) optar por una prueba pericial que confirme tales indicios; (iii) emplear cualquier otro medio probatorio ex artículo 105.1 LGT.*
3. *Aportada la prueba, deberá ser la Administración la que pruebe en contra de dichas pretensiones.*

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTyZmZyXMDAxOTU0MTE3MDQ2MTk1

<b>DOCUMENTO</b>	Resolucion 20210044295 - Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior sobre Instru...	<b>ID FIRMA</b>	8513894	<b>PÁGINA</b>	1 / 5
<b>FIRMADO POR</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
MARIA NAVARRO VISCASILLAS - LA CONSEJERA DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR				07 de octubre de 2021	
FERNANDO JOSE BENEDICTO ARMENGOL - TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA				08 de octubre de 2021	

En los mismo términos se pronunció la STS Sala de lo Contencioso 1.300/2018 de 18 julio.

b) En **STS de 8 de noviembre de 2018** casa y anula una Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 5 de Zaragoza. La particularidad del caso radica en que se trata de una **transmisión lucrativa mortis causa** de una vivienda, despejándose las dudas sobre el alcance de la declaración de inconstitucionalidad de la STC 59/2017, que podría entenderse referida exclusivamente a las transmisiones onerosas.

c) La **Sentencia del TC 126/2019 de 31 de octubre**, declara la inconstitucionalidad del artículo 107.4 del TRLHL, a los supuestos en los que, existiendo un **incremento de valor, la cuota resultante a pagar es superior al incremento patrimonial obtenido por el contribuyente. Según el Alto Tribunal ello supondría tributar por una renta inexistente, virtual o ficticia, produciendo un exceso de tributación contrario a los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad.**

En semejantes términos la **STS 4182/2020 de 9 de diciembre de 2020** señala que tiene un claro **alcance confiscatorio una liquidación que establezca una cuota impositiva que coincida con el incremento de valor puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión del terrero; esto es, que absorba la totalidad de la riqueza gravable.**

El Ayuntamiento de Zaragoza, haciéndose eco de esta problemática y con la pretensión de atender a estos criterios jurisprudenciales en la práctica ordinaria de la gestión de este impuesto local ha diseñado una herramienta informática que permite alejarse del cálculo del impuesto desde el exclusivo plano de la estimación objetiva, para generalizar la práctica de una autoliquidación basada en la comprobación de valores reflejadas en las escrituras notariales, como instrumento para acreditar la existencia o no de incremento de valor, como medio de prueba más generalizado de entre los previstos en la ley.

La pretensión municipal es la homogeneización y uso generalizado del método comparativo de valores por las unidades administrativas de la Agencia Municipal Tributaria, lo que permitirá al mismo tiempo un tratamiento uniforme e igualitario de todos los contribuyentes del impuesto, de acuerdo con el principio de su capacidad económica.

La aplicación de este nuevo sistema informático de cálculo establece con carácter obligatorio el régimen de autoliquidación del impuesto, que existe la obligación de presentar en todo caso, ya sea por incremento del valor del terreno, minusvalía, generación de incremento en período inferior a un año, no sujeción, exención, prescripción o bonificación estableciéndose en cualquier caso, la prohibición de las llamadas liquidaciones con "cuota cero".

Para apoyo en la gestión ordinaria del impuesto por las unidades administrativas responsables en las áreas de gestión e inspección tributarias se ha creado una Unidad Técnica de Valoración que dará asistencia técnica, a fin de elaborar de forma individualizada los informes de valoración técnica de cada transmisión que resulten oportuna suscritos por arquitectos municipales.

Por último, atendiendo a los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad, la herramienta informática municipal se configura para practicar la autoliquidación del impuesto bajo el criterio de limitar en el importe correspondiente al 30% del incremento de valor del terreno obtenido según los medios probatorios utilizados, la cuota que resultaría a pagar.

Expuesto cuanto antecede, a la vista de la propuesta de Instrucción elaborada desde la Coordinación General del Área de Presidencia, Hacienda e Interior y, en el ejercicio de las funciones atribuidas en el artículo 188.2 del Reglamento Orgánico Municipal, en virtud de las competencias delegadas los apartados primero .1, letra f) y noveno .1, letra b) del Decreto de

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYzMyYxMDAxOTU0MTE3MDQ2MTk1

<b>DOCUMENTO</b>	Resolucion 20210044295 - Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior sobre Instru...	<b>ID FIRMA</b>	8513894	<b>PÁGINA</b>	2 / 5
<b>FIRMADO POR</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
MARIA NAVARRO VISCASILLAS - LA CONSEJERA DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR				07 de octubre de 2021	
FERNANDO JOSE BENEDICTO ARMENGOL - TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA				08 de octubre de 2021	

## ÁREA DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR

Alcaldía de 19 de enero de 2009 y, en ejercicio de la potestad reconocida en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dispongo:

**PRIMERO.** Aprobar la Instrucción relativa a la autoliquidación del **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**, que se acompaña como Anexo a este Decreto.

**SEGUNDO.** El presente Decreto y la Instrucción que aprueba entrarán en vigor el día de su firma, debiendo de inscribirse en el Libro de Resoluciones Electrónicas de la Alcaldía y de otros órganos unipersonales del Ayuntamiento de Zaragoza.

### ANEXO:

#### INSTRUCCIÓN RELATIVA A LA AUTOLIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

##### 1. Autoliquidación efectiva

Se acuerda la efectiva implantación de la autoliquidación del impuesto por el sujeto pasivo, que estará obligado a practicar autoliquidación y a ingresar, cuando se diera el caso, su importe en los plazos legalmente establecidos.

##### 2. Aplicación y simulador informáticos

A partir del 18 de octubre de 2021 resultará obligatoria la práctica de la autoliquidación del impuesto por el obligado tributario mediante la herramienta informática disponible en la web municipal (<https://www.zaragoza.es/sede/servicio/tramite/35515>).

Asimismo, se pondrá a disposición de los obligados tributarios un simulador que permite el inmediato cálculo del incremento de valor o plusvalía o decremento de valor o minusvalía a los efectos de anticipar las obligaciones formales o materiales del impuesto.

##### 3. Medio probatorio generalizado: comparación de valores reflejados en las escrituras públicas

De conformidad con la consolidada doctrina jurisprudencial existente, la herramienta informática municipal para practicar la autoliquidación del impuesto, incorpora el método comparativo de valores que figura en las escrituras notariales, tanto del título anterior como del posterior, en cuanto medio probatorio más generalizado dentro de los previstos en la Ley para poner de manifiesto el incremento o decremento del valor del terreno transmitido y la consiguiente procedencia o improcedencia de practicar la autoliquidación por el impuesto.

Si del método comparativo de los valores que figuran en las escrituras resulta incremento del valor del terreno o plusvalía se establece con carácter obligatorio el régimen de autoliquidación del impuesto estando obligado el sujeto pasivo a practicar autoliquidación del impuesto, conforme a las reglas legalmente vigentes de determinación de la deuda tributaria, y a ingresar su importe en la Administración Municipal o en la entidad bancaria correspondiente, que tendrá la consideración de acto del sujeto pasivo.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYzZmZyXMDAxOTU0MTE3MDQ2MTk1

<b>DOCUMENTO</b>	Resolucion 20210044295 - Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior sobre Instru...	<b>ID FIRMA</b>	8513894	<b>PÁGINA</b>	3 / 5
<b>FIRMADO POR</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
MARIA NAVARRO VISCASILLAS - LA CONSEJERA DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR				07 de octubre de 2021	
FERNANDO JOSE BENEDICTO ARMENGOL - TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA				08 de octubre de 2021	

Si resulta incremento de valor o plusvalía y no se hace efectivo el pago o ingreso del impuesto resultante de la autoliquidación, existirá un incumplimiento de las obligaciones fiscales y, por tanto, de las consecuencias jurídicas que de ello se derivan.

Si del método comparativo de los valores que figuran en las escrituras resulta un decremento del valor del terreno o minusvalía, en este caso el sujeto pasivo no abonará importe alguno, finalizando formalmente la obligación fiscal del sujeto pasivo con la presentación de la autoliquidación con dicho resultado.

En cualquier caso, existe obligación del sujeto pasivo de presentar autoliquidación en todos los supuestos: incremento de valor, minusvalía, periodo de generación del incremento inferior a un año, no sujeción, exención, prescripción y bonificación, con independencia de su resultado, debiendo acompañar la documentación acreditativa de su resultado.

#### 4. Homogeneización y uso generalizado del método comparativo de valores

Las unidades administrativas de gestión tributaria de la Agencia Municipal Tributaria con competencia sobre la materia, con carácter general, requerirán el título anterior en todas las actuaciones liquidatorias a realizar, en los procedimientos administrativos pendientes de liquidar y en las solicitudes de rectificación pendientes de resolver a fin de obtener la comparación de valores que figura en las escrituras notariales, salvo que el sujeto pasivo opte por acreditar el decremento del valor del terreno o minusvalía por cualquier otro medio admitido en derecho.

#### 5. Prohibición de las liquidaciones con “cuota cero” e incoación de procedimiento de investigación

A partir del 18 de octubre de 2021 resultará inadmisibile cualquier actuación del obligado tributario del impuesto que pretenda practicar lo que se ha venido a denominar tradicionalmente como una autoliquidación con “cuota cero”, no prevista en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto como tal figura impositiva.

A tal fin, las unidades administrativas de inspección tributaria de la Agencia Municipal Tributaria con competencia sobre la materia, con carácter general, incoarán un procedimiento de investigación, en el que inicialmente ofrecerán al sujeto pasivo si desea acreditar el decremento de valor o minusvalía mediante la aportación del título anterior o hace uso de cualquier otro medio de prueba admitido en derecho.

Frente al medio de prueba propuesto por el sujeto pasivo los servicios municipales deberán demostrar la existencia del incremento del valor (plusvalía) mediante otro medio de prueba como por ejemplo un informe de valoración suscrito por funcionario público (informe de tasación, informe pericial, informe con método residual estático).

Tras la entrada en vigor de la modificación propuesta para la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto el concepto de “cuota cero” corresponderá con el de periodo de generación del incremento inferior a un año.

#### 6. Criterio limitativo de la cuota a pagar en función del incremento patrimonial obtenido.

En tanto no sea pacífica la cuestión, de conformidad con los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad, la herramienta informática municipal configurada para practicar la autoliquidación del impuesto incorpora el criterio de limitar en el importe correspondiente al 30% del incremento de valor del terreno obtenido según los medios probatorios utilizados, la cuota que resultaría a pagar conforme a las reglas legalmente vigentes de determinación de la deuda tributaria del impuesto.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYzZmZyXMDxOTU0MTE3MDQ2Mk1

<b>DOCUMENTO</b>	Resolucion 20210044295 - Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior sobre Instru...	<b>ID FIRMA</b>	8513894	<b>PÁGINA</b>	4 / 5
<b>FIRMADO POR</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
MARIA NAVARRO VISCASILLAS - LA CONSEJERA DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR				07 de octubre de 2021	
FERNANDO JOSE BENEDICTO ARMENGOL - TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA				08 de octubre de 2021	

**7. Apoyo material a la Agencia Municipal Tributaria para el desempeño de sus funciones en el ámbito del impuesto**

Desde el Área de Presidencia, Hacienda e Interior se prestará apoyo a las unidades administrativas de la Agencia Municipal Tributaria con competencia en materia del impuesto, a través de la Unidad Técnica de Valoraciones a fin de elaborar de forma individualizada los informes de valoración técnica de cada transmisión que resulten oportuna suscritos por arquitectos municipales.

Asimismo, en tanto se generaliza el uso individualizado de la autoliquidación a través de la web municipal (<https://www.zaragoza.es/sede/servicio/tramite/35515>) por parte de los obligados tributarios o a través de profesionales cualificados, desde el Área de Presidencia, Hacienda e Interior se prestará asistencia en las labores de información o ayuda presencial en la realización de las obligaciones formales y materiales inherentes a la gestión del impuesto.

**8. Formación interna especializada**

Desde el Área de Presidencia, Hacienda e Interior se impartirán los cursos y la formación precisa que resulte necesaria en los ámbitos de gestión informatizada de procesos, tramitación de procedimientos tributarios y problemática general del impuesto, en particular, a las unidades administrativas de gestión e inspección tributarias de la Agencia Municipal Tributaria.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYzMyYxMDAxOTU0MTE3MDDQ2MTk1

<b>DOCUMENTO</b>	Resolucion 20210044295 - Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior sobre Instru...	<b>ID FIRMA</b>	8513894	<b>PÁGINA</b>	5 / 5
<b>FIRMADO POR</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
MARIA NAVARRO VISCASILLAS - LA CONSEJERA DEL ÁREA DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR				07 de octubre de 2021	
FERNANDO JOSE BENEDICTO ARMENGOL - TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA				08 de octubre de 2021	