

El pago de la plusvalía en la compra de vivienda nueva.

¿Qué es la plusvalía?

La plusvalía es el término común para referirse a un tributo local, el impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana. Grava el incremento de valor que experimentan dichos terrenos y se pone de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad. En fin, se trata de un impuesto que paga el vendedor de un terreno urbano por el incremento de precio que ha tenido el terreno desde que lo compró hasta que lo vendió. Por esta propia definición, el pago corresponde a la parte que se enriquece, el vendedor, y es éste quien debe liquidarlo y pagarlo ante el Ayuntamiento.

En caso de compra de vivienda nueva, ¿debe pagarse plusvalía?

Sí. La vivienda es un terreno urbano y el vendedor (una promotora, una empresa inmobiliaria, etc.) transmite la vivienda, por lo que deberá proceder a liquidar el impuesto correspondiente.

La obligación de hacer la liquidación corresponde al vendedor, y debe hacerlo en el plazo de 30 días desde que se vendiera el inmueble. Sobre el vendedor recaerá la responsabilidad administrativa de no hacer la liquidación en plazo (una multa, por lo común).

¿Es legal que el comprador pague la plusvalía de la vivienda nueva que adquiriera?

Como se ha indicado, la liquidación administrativa corresponde al vendedor; la Administración tributaria no puede reclamarlo al comprador.

No obstante, si la compraventa es entre dos particulares, puede pactarse que el comprador pague al vendedor el importe correspondiente a la plusvalía que posteriormente deberá abonar a la Administración. De esta forma, sería el comprador de la vivienda quien, en última instancia, soportara el coste de este tributo que fiscalmente corresponde al vendedor.

Si quien compra la vivienda es un consumidor y quien lo vende es una empresa, está expresamente prohibido que se impongan al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional. Esta regla está vigente desde la entrada en vigor de la Ley 44/2006, por lo que se aplica a contratos de compraventa firmados con posterioridad al 30 de diciembre de 2006.

Para contratos firmados con anterioridad a tal fecha, se aplicaban las siguientes reglas:

- La normativa existente hasta entonces prohibía, con carácter general, las condiciones generales contrarias a la buena fe y al justo equilibrio de las contraprestaciones.

- En base a esta regla, se dictaron muchas sentencias que declaraban abusiva la repercusión al consumidor de este impuesto después de entregada la vivienda. Así, la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 15 de octubre de 1999, las de la Audiencia de Palencia de 4 de abril y 4 de noviembre de 1999, de Sevilla de 23 de febrero de 2005, y la reciente de la Audiencia de Madrid de 20 de julio de 2010.
- También las administraciones públicas con competencia en materia de consumo han sancionado a empresas que han hecho uso de cláusulas abusivas en los contratos con sus clientes (consumidores), sanciones que han sido confirmadas por los Tribunales de Justicia. En lo que a este cuaderno se refiere, citaremos la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha de 12 de septiembre de 2011, que confirma una multa a una promotora por imponer el pago de la plusvalía a cargo del comprador, declarando que tal cláusula es abusiva.
- Existen, no obstante, sentencias referidas a contratos anteriores a la Ley 44/2006 que sí daban validez a la cláusula por la que el comprador venía obligado a pagar la plusvalía. Es el caso de la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 6 de febrero de 1997, de Asturias de 22 de septiembre de 2005, y de Cantabria de 7 de diciembre de 2005, entre otras.

¿Qué puede hacerse si se ha sufrido la incorporación de la plusvalía en el contrato?

Incluir cláusulas abusivas en los contratos es una infracción administrativa, y por ello se puede imponer una multa a la empresa por tal motivo. Por ello, cualquiera que sea la fecha de firma del contrato, los hechos deben ser puestos en conocimiento de la Dirección General con competencia en materia de consumo de la Comunidad Autónoma de que se trate; no obstante, debe tenerse en cuenta que las infracciones tienen un periodo de prescripción general de cinco años.

Si se comprueba que esta cláusula estaba incluida en el contrato que se tenga firmado, se revisará la liquidación de cargos y pagos efectuados para comprobar si se abonó o si se incluyó alguna provisión de fondos a tal efecto. Si fue así, se reclamará la devolución a la promotora, incluso en vía judicial, teniendo en cuenta que no es preceptivo el uso de abogado ni procurador sino cuando la reclamación supere los 2.000 €. Debe tenerse en cuenta que para contratos firmados con anterioridad a la Ley 44/2006, los Tribunales no han dado una respuesta unánime a favor del consumidor, a pesar de la existencia de sentencias y legislación posterior contraria a tal doctrina.

Si entre los pagos a la promotora no se incluía la relativa a la plusvalía, no es necesario que el consumidor tome ninguna iniciativa dado que la administración tributaria reclamará el pago al vendedor, no al comprador.

¿Puede reclamarse si ya ha sido pagada?

Sí. El plazo general de reclamación, al tratarse de un pago indebido que no tiene fijado plazo de prescripción específico, será de quince años desde que se pagara.

Debe tenerse en cuenta que para contratos firmados con anterioridad a la Ley 44/2006, los Tribunales no son unánimes a resolver a favor del consumidor. No obstante, la interpretación de tales cláusulas a la luz de la legislación vigente permite una resolución favorable incluso en Audiencias que anteriormente habían denegado tal derecho del consumidor; este cambio de doctrina es tratado minuciosamente en la

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, de 12 de enero de 2012, ahora ya sí favorable a rechazar este privilegio de las empresas. Esta misma sentencia reconoce igualmente que el plazo para reclamar esta partida sería de quince años. Debe tenerse en cuenta que no podrá reclamarse la plusvalía pagada si existe cosa juzgada, esto es, que sobre el caso específico existe sentencia firme desfavorable al consumidor.

CECU

AREA JURIDICA

