



BREVE INFORMACION SOBRE CÓMO SE CALCULA LA CUOTA TRIBUTARIA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA MUNICIPAL)

La cantidad a pagar al Ayuntamiento por este impuesto (**Cuota Tributaria**) es el resultado aritmético de aplicar el **Tipo de Gravamen (30%)** sobre la cantidad en que se cifra el incremento del valor del terreno (**Base Imponible**).

Conforme a la normativa vigente, para calcular el incremento del valor del terreno (Base Imponible) puede aplicarse el **método de estimación real** o el **método de estimación objetivo**.

Los contribuyentes podrán elegir el método de estimación real de la Base Imponible (tributar por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición) si ésta es inferior a la base imponible que arroje el sistema objetivo. Para ello será **preceptivo** que el sujeto pasivo opte por la aplicación del método real **con ocasión de la presentación en plazo de la correspondiente declaración tributaria del impuesto al Ayuntamiento**. En caso de que el sujeto pasivo no opte expresamente por el método de estimación real de la Base Imponible en el momento presentar en plazo la declaración de este impuesto al Ayuntamiento, la Administración Municipal aplicará el método de estimación objetiva.

Según cual sea el método a aplicar, la Base Imponible se calcula de la siguiente manera:

- a) **En el método de estimación real**, la Base Imponible es el resultado de aplicar a la diferencia existente entre los valores del inmueble en el momento de su transmisión y adquisición, el porcentaje que representa el Valor Catastral del Suelo sobre Valor Catastral Total del inmueble en el momento del devengo.
- b) **En el método de estimación objetiva**, la Base Imponible es el resultado de aplicar al Valor Catastral del Suelo en el momento del devengo el Coeficiente establecido en atención al periodo de tiempo durante el que se ha generado la plusvalía del terreno. Este coeficiente, será, para cada periodo de generación de la plusvalía, el previsto en el siguiente cuadro:

Periodo de generación	Coeficiente RD-Ley 26/2021 Año 2022	Coeficientes Ley de Presupuestos para 2023	Coeficientes Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre para 2024
1 año	0,13	0,15	0,15
2 años	0,15	0,14	0,14
3 años	0,16	0,15	0,14
4 años	0,17	0,17	0,16
5 años	0,17	0,18	0,18
6 años	0,16	0,19	0,19
7 años	0,12	0,18	0,20
8 años	0,1	0,15	0,19
9 años	0,09	0,12	0,15
10 años	0,08	0,10	0,12
11 años	0,08	0,09	0,10
12 años	0,08	0,09	0,09
13 años	0,08	0,09	0,09
14 años	0,1	0,09	0,09
15 años	0,12	0,10	0,09
16 años	0,16	0,13	0,10



17 años	0,2	0,17	0,13
18 años	0,26	0,23	0,17
19 años	0,36	0,36	0,23
Igual o superior a 20 años	0,45	0,45	0,40

Para el supuesto de que el periodo de generación de la plusvalía sea inferior a un año, se aplicará el coeficiente indicado en la tabla inferior:

Periodo de generación mensual	Coeficiente mensual Ordenanza Fiscal 2022	Coeficiente mensual Ordenanza Fiscal 2023	Coeficiente mensual Ordenanza Fiscal 202
1 mes	0,01	0,0125	0,0125
2 meses	0,02	0,025	0,025
3 meses	0,04	0,0375	0,0375
4 meses	0,05	0,05	0,05
5 meses	0,06	0,0625	0,0625
6 meses	0,07	0,075	0,075
7 meses	0,08	0,0875	0,0875
8 meses	0,10	0,1	0,1
9 meses	0,11	0,1125	0,1125
10 meses	0,12	0,125	0,125
11 meses	0,13	0,1375	0,1375

Cualquiera que sea el método de estimación de la Base Imponible empleado, también habrá de tenerse en consideración el **porcentaje de derecho transmitido**, puesto que no es lo mismo transmitir la totalidad de un inmueble (su 100%), que un coeficiente proindiviso (p. ej. el 50%) del mismo.

Finalmente, una vez calculada la Base Imponible por el método que corresponda, el Ayuntamiento aplicará sobre ésta el **Tipo de Gravamen**, que es el **30%**.

A modo de resumen:

Cálculo del impuesto: Cuota Tributaria = % de Derecho transmitido x Base Imponible (según el Método) x Tipo de Gravamen (30%)

Base Imponible, según el Método a elegir:

Método objetivo: Base Imponible = Valor Catastral del Suelo x Coeficiente

* El Valor Catastral del Suelo lo puede consultar en el recibo de IBI del año del devengo. En caso de que el inmueble transmitido fuese una construcción, no confunda el Valor catastral del Suelo con el Valor Catastral Total (suelo + construcción).

* El Coeficiente que aquí se aplica está en función del periodo de tiempo durante el cual se ha generado la plusvalía.

Método real: Base Imponible = (Valor Transmisión – Valor Adquisición) x (Valor Catastral del Suelo / Valor Catastral Total)

* El Valor Catastral del Suelo y el Valor Catastral Total lo puede consultar en el recibo de IBI del año del devengo.

* El Valor de Transmisión y Adquisición lo puede consultar en los respectivos títulos que documenten la transmisión y adquisición del inmueble)