

### A.31. LA PLUSVÀLUA MUNICIPAL DERIVADA D'UNA EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA O DACIÓ EN PAGAMENT

El Síndic ha estat alertant des de fa més d'un any dels diversos problemes en què es troben moltes famílies quan no poden continuar fent front a les obligacions hipotecàries que al seu dia van concertar per adquirir l'habitatge habitual.

Una de les qüestions més difícils d'acceptar des d'una perspectiva del principi de justícia és que sovint en aquestes situacions l'Administració local reclama, als qui han perdut l'habitatge habitual, el pagament de l'impost sobre l'increment de valors dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU), conegut com a *plusvàlua municipal*. I això independentment que en alguns casos les persones continuïn sent deutores de part del préstec o crèdit hipotecari.

El Síndic considera que aquestes circumstàncies entren en col·lisió amb el que es despren de l'article 31 de la Constitució, segons el qual el sosteniment de les despeses públiques s'ha de fer d'acord amb la capacitat econòmica i mitjançant un sistema tributari just i inspirat en els principis d'igualtat i progressivitat que, en cap cas, tindrà abast confiscatori.

**És necessària una reforma de l'impost sobre l'increment de terrenys de naturalesa urbana**

Aquestes casuístiques van portar a l'aprovació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en què es va abordar aquesta problemàtica, tot i que de manera insuficient. Per evitar que l'impost de plusvàlua municipal sigui liquidat a les persones que han perdut la titularitat del seu habitatge com a conseqüència de subhastes o d'execucions hipotecàries, el Síndic va recomanar una modificació legislativa de la Llei d'hisendes locals. L'objectiu de la reforma era que fossin declarades exemptes de l'IIVTNU les transmissions de terrenys derivades d'una execu-

ció hipotecària quan aquesta execució afectés l'habitatge habitual del subjecte passiu. El Síndic va fer arribar aquesta recomanació, entre d'altres, al Parlament de Catalunya, i també als grups parlamentaris tant del Parlament de Catalunya com del Congrés del Diputats perquè es duguessin a terme les actuacions oportunes en el marc de les seves competències.

Aquest any 2013 el Síndic ha traslladat novament a l'executiu i al legislatiu el suggeriment que s'impulsi una modificació del TRLRHL perquè es declarin exemptes de l'IIVTNU les transmissions en què es compleixin els requisits següents:

- Que es tracti de la transmissió de l'habitatge actual del deutor hipotecari sempre que aquest sigui l'únic habitatge que aquest posseeixi i que la transmissió es produeixi com a conseqüència de la impossibilitat del deutor de fer front al pagament del crèdit o préstec hipotecari per circumstàncies sobrevingudes o alienes a la seva voluntat.

- Que la transmissió de l'immoble hagi estat derivada d'un procediment d'execució hipotecària o bé que, amb el lliurament de l'habitatge al creditor hipotecari o a una filial del seu grup, se saldi totalment o parcial el deute hipotecari pendent.

Aquesta proposta es fonamenta en l'experiència obtinguda per mitjà de les queixes rebudes, que palesa que les obligacions tributàries actuals agreugen la situació en què es troben les persones que perden el seu domicili habitual per causes de sobreendeutament hipotecari i s'allunyen del criteri de justícia i dels principis previstos en l'article 31 de la Constitució espanyola.

**Per poder exigir un tribut s'ha de posar de manifest capacitat econòmica**

D'altra banda, i mentre no s'aprovi una modificació legislativa de la Llei reguladora de les hisendes locals en el sentit esmentat anteriorment, el Síndic també ha proposat a tots els ajuntaments de Catalunya que estableixin mesures per no empitjorar la situació en què ja es troben aquestes persones.

Moltes entitats locals estan duent a terme actuacions en aquest sentit amb l'objectiu d'evitar agreujar més les circumstàncies de les persones que han perdut l'habitatge per no haver pogut assumir les seves obligacions hipotecàries.

En aquest punt, s'ha de recordar que la Llei reguladora de les hisendes locals no preveu que les ordenances puguin regular beneficis fiscals sobre la quota de l'impost en els casos en què la transmissió de l'habitatge

hagi estat conseqüència de la seva pèrdua perquè no s'ha pogut continuar assumint les obligacions hipotecàries. Per això, i d'acord amb el principi de reserva de llei per a l'establiment de beneficis fiscals establert en l'article 8 de la Llei general tributària, el Síndic ha destacat que la modificació legislativa amb relació a aquest impost resulta totalment necessària, tot i que valora positivament les actuacions que estan duent a terme els ajuntaments.

### AO 01197/2012

Atès el cobrament de l'impost de plusvàlua a les persones afectades per execucions hipotecàries, l'any 2012 el Síndic va obrir una actuació per estudiar aquesta qüestió i va recomanar una modificació legislativa de la Llei d'hisendes locals perquè les persones que haguessin perdut el seu habitatge per no poder fer front al pagament de les obligacions hipotecàries estiguessin exemptes de pagar l'impost. Mentre no s'aprovés aquesta modificació legislativa, el Síndic va suggerir als ajuntaments que adoptessin mesures per no agreujar la situació en què es troben aquestes persones. En el seguiment d'aquesta actuació d'ofici, el Síndic ha constatat que són molts els ajuntaments de Catalunya que estan adoptant mesures, com ara l'establiment d'ajuts.