

Anàlisi de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana

juny, 2018

Elements de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana

Informe comparatiu sobre l'evolució de l'impost

- 1. Anàlisi de l'estructura actual i retrospectiva de l'impost a les ciutats espanyoles**
- 2. Anàlisi de l'evolució de la recaptació a les ciutats espanyoles**
- 3. Anàlisi de la relació de la recaptació de l'impost amb els m²**
- 4. Anàlisi de l'impost en diferents ciutats europees**

Evolució esperada de l'impost i de la recaptació a Barcelona

- 5. Modificació de l'impost**
- 6. Definició d'escenaris**

Annexos

Elements de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana

| Objecte de l'impost | Subjecte obligat al pagament | Exempcions i bonificacions | Elements per determinar l'impost |
|---|---|---|---|
| <p>L'objecte de l'impost és l'increment que experimenten els terrenys de naturalesa urbana, no els de naturalesa rústica, com a conseqüència de la transmissió de la propietat. Es tributa únicament pel valor del sòl, no el de la construcció, i amb caràcter general aquest és el valor cadastral. Existeixen supòsits de no subjecció a l'impost.</p> | <ul style="list-style-type: none">• Transmissions a títol lucratiu (per exemple, donacions o herències): qui adquireix l'immoble o a favor de qui es constitueix o es transmet un dret real.• Transmissions a títol oneros (per exemple, una compravenda): qui transmet l'immoble o qui constitueix o transmet un dret real. | <p>Exempcions més significatives:</p> <ul style="list-style-type: none">• Béns de conjunts historicoartístics o d'interès cultural, quan s'acrediti haver-hi realitzat obres de conservació, millora o rehabilitació.• Quantia de la liquidació resultant inferior a 6 euros. <p>Bonificació més important: transmissions per causa de mort (potestativa per l'Ajuntament)</p> | <ul style="list-style-type: none">• Base imposable: Increment del valor dels terrenys posat de manifest en el moment de la meritació.• Tipus impositiu: determinat per l'Ajuntament. |
| Càlcul de l'impost | Quotes tributàries | Meritació del tribut | Declaració |
| <p>El càlcul del tribut gira al voltant de dos elements:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'increment del valor del terreny, el qual es determina objectivament.• El tipus impositiu, que aprova l'Ajuntament. | <ul style="list-style-type: none">• Quota íntegra: resulta d'aplicar el tipus impositiu a l'increment del valor.• Quota líquida: quota íntegra minorada en l'import de les bonificacions.• Quota diferencial: igual a la líquida ja que no hi ha ingressos a compte, pagaments fraccionats, retencions ni conceptes similars. | <ul style="list-style-type: none">• Actes <i>intervivos</i>: el cas més significatiu és el de les compravendes, en que la data de meritació serà la de l'escriptura de venda.• Transmissió <i>mortis causa</i>: en la data d'acceptació de l'herència, sinó en el moment de la defunció del causant. | <ul style="list-style-type: none">• Base Transmissions <i>intervivos</i>: el termini per presentar la declaració és de 30 dies hàbils a comptar des de la data de transmissió.• Transmissions <i>mortis causa</i>: el termini serà de 6 mesos, ampliables 6 mesos més a sol·licitud de l'interessat. |

Elements de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana

| |
|------------------------------|
| Tipus impositiu màxim |
| 30% |

Quota tributària = Tipus Impositiu × Base Imposable*

* Base Imposable: Valor cadastral x (Coeficient x Anys)

| Període de generació | Coeficient màxim actual LRHL |
|----------------------|------------------------------|
| Inferior a un any | 3,7 |
| De 1 a 5 anys | 3,7 |
| De 6 a 10 anys | 3,5 |
| De 11 a 15 anys | 3,2 |
| De 16 a 20 anys | 3 |
| Més de 20 anys | 3 |

- **Base imposable:** Increment del valor dels terrenys posat de manifest en el moment de la meritació

- **Tipus impositiu:** determinat per l'Ajuntament sense que pugui superar el 30%

- **Exemple:**

Valor Cadastral: 40.000€

Període generació: 6 anys

Coeficient: 3,5

Base Imposable:

= 40.000€ x (6 anys x 3,5)

= 8.400€

Font de dades: Article 107 i 108 del primer apartat del article 7 de la llei 16/2013, de 29 d'octubre

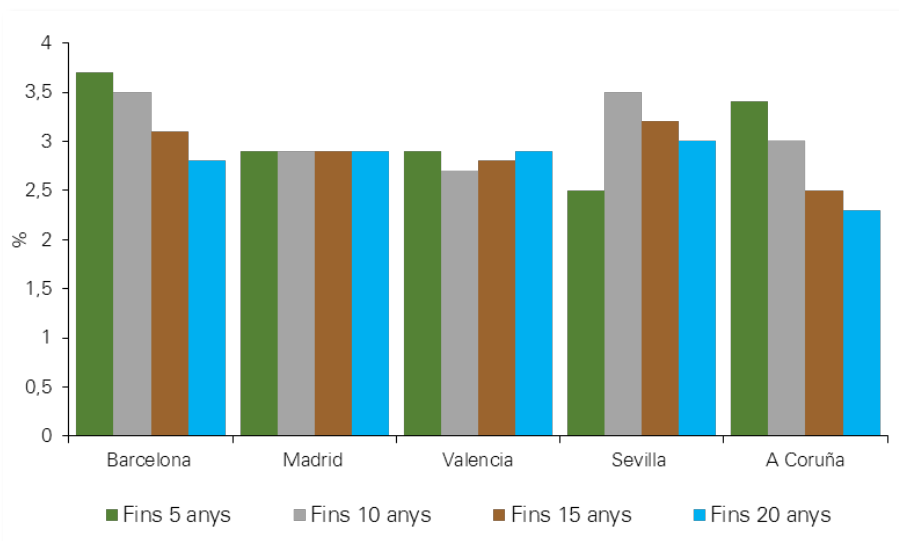


1. Anàlisi de l'estructura actual i retrospectiva de l'impost a les ciutats espanyoles

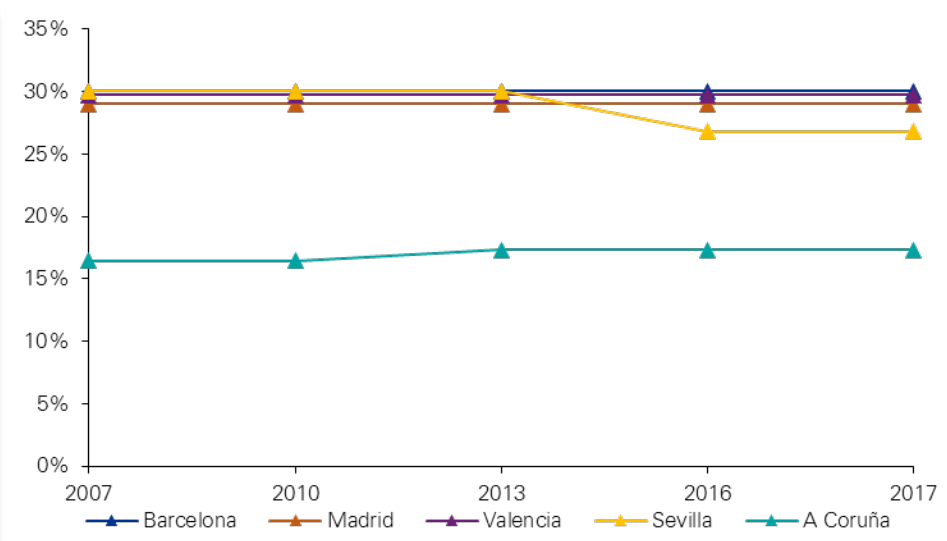
1. Anàlisi de l'estructura actual i retrospectiva de l'impost

Analitzem l'estructura de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, comparant els coeficients de la Base Imposable i el Tipus Impositiu per les ciutats de Barcelona, Madrid, Sevilla, València i A Coruña durant el període 2007 a 2017.

Coeficients de la Base Imposable segons els diferents anys d'ús



Percentatge del tipus Impositiu



Font de dades ordenances municipals:

- Barcelona: Ordenança fiscal n° 1.3 Reguladora de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (Ajuntament de Barcelona)
- Madrid: Ordenanzas fiscales y precios públicos, Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (Ayuntamiento de Madrid)
- Valencia: Ordenanza fiscal n°1.3 Ordenanzas fiscal reguladora del impuestos sobre el incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (Ayuntamiento de Valencia)
- Sevilla: Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (Ayuntamiento de Sevilla)
- A Coruña: Ordenanza fiscal n° 53 Reguladora del impuesto municipal sobre incrementos de valor de los terrenos de naturaleza urbana (Ayuntamiento de A Coruña)

1. Anàlisi de l'estructura actual i retrospectiva de l'impost

| Coefficient de la Base Imposable | Barcelona | Madrid | València | Sevilla | A Coruña | Mitjana |
|---|------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Fins 5 anys | 3,7 | 2,9 | 3,1 | 3,7 | 3,4 | 3,36 |
| Fins 10 anys | 3,5 | 2,9 | 2,8 | 3,5 | 3 | 3,14 |
| Fins 15 anys | 3,1 | 2,9 | 2,7 | 3,2 | 2,5 | 2,88 |
| Fins 20 anys | 2,8 | 2,9 | 2,7 | 3 | 2,3 | 2,74 |
| Mitjana | 3,28 | 2,90 | 2,83 | 3,35 | 2,80 | |

- La ciutat de Sevilla va canviar els seus coeficients l'any 2010. Anteriorment els coeficients eren els següents: fins els 5 anys tenia un 3.7, fins els 10 anys 3.09, fins els 15 anys un 2.81 i fins els 20 anys un 2.64.
- També cal destacar, que l'any 2016 la ciutat de Sevilla va disminuir el coeficient dels edificis fins a 5 anys d'un 3,7 a un 2,5.

Font de dades: Ordenances municipals

Les 5 ciutats han mantingut els coeficients des del 2007, llevat de Sevilla.

La ciutat de Barcelona:

- aplica el coeficient màxim en el tram fins a 5 anys
- té el coeficient més alt de les 5 ciutats, juntament amb València, pels trams fins a 5 i 10 anys
- és la ciutat amb la mitjana de coeficients més alta, llevat de Sevilla

| Tipus impositiu | 2007 | 2010 | 2013 | 2016 | 2017 | Mitjana |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Barcelona | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 30,00% |
| Madrid | 29,00% | 29,00% | 29,00% | 29,00% | 29,00% | 29,00% |
| València | 29,70% | 29,70% | 29,70% | 29,70% | 29,70% | 29,70% |
| Sevilla | 30,00% | 30,00% | 30,00% | 26,80% | 26,80% | 28,72% |
| A Coruña | 16,43% | 16,43% | 17,33% | 17,33% | 17,33% | 16,97% |
| Mitjana | 27,03% | 27,03% | 27,21% | 26,57% | 26,57% | |

Font de dades: Ordenances municipals

La ciutat de Barcelona és la única de les 5 ciutats que ha mantingut des del 2007 el màxim tipus impositiu permès (30%).

Únicament A Coruña té un tipus impositiu molt inferior a la resta.

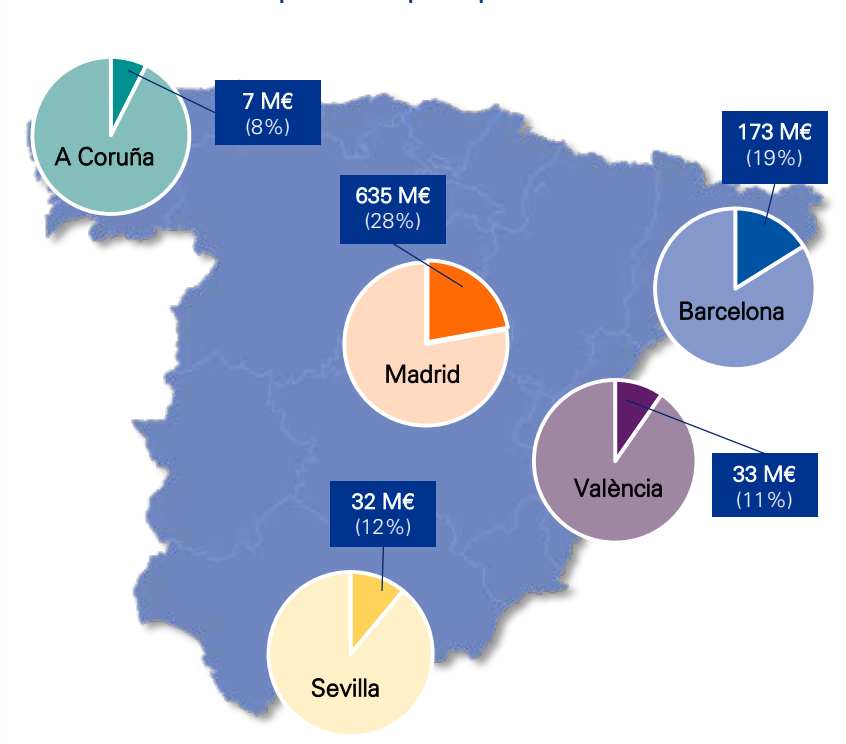


2. Anàlisi de l'evolució de la recaptació a les ciutats espanyoles

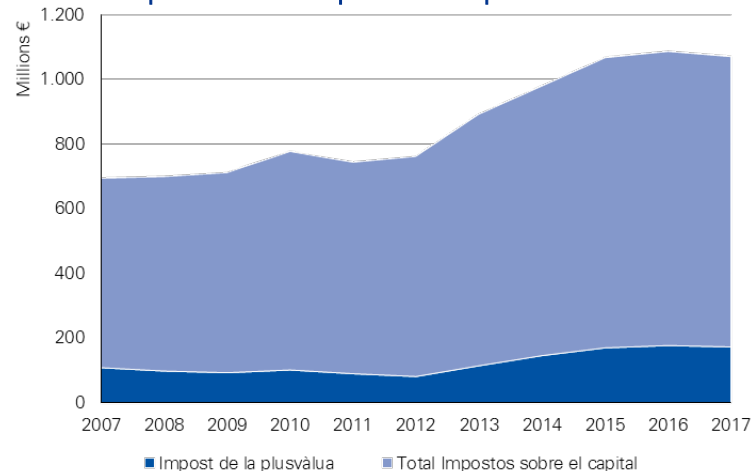
2. Anàlisi de l'evolució de la recaptació a les ciutats espanyoles

Analitzem el percentatge que representa l'impost de plusvàlua respecte el total d'impost sobre el capital

Recaptació impost plusvàlua



Recaptació de l'impost de la plusvàlua a Barcelona



A la ciutat de Barcelona la recaptació de l'impost de la plusvàlua respecte el total d'impostos directes sobre el capital:

- representa un 19% lluny del 28% de Madrid i molt per damunt de la resta de ciutats, fet que reflecteix el pes específic del mercat immobiliari d'ambdues ciutats respecte la resta
- creix des del 2013 coincidint amb la recuperació del mercat (amb un lleu recés el 2017)

* **Impostos directes sobre el capital**=IBI naturalesa Urbana + Impost de la plusvàlua + Impost sobre els vehicles tracció mecànica +IBI especial

Font de dades dels pressupost oberts de cada ciutat:

Barcelona: <http://ajuntament.barcelona.cat/estrategiaifinances/pressupostobert/ca/articulos/i/11/impost-sobre-el-capital#view=economic&year=2018>

Madrid: <https://presupuestosabiertos.madrid.es/es/articulos/i/11/impuesto-sobre-incremento-del-valor-de-terrenos#view=economic&year=2018>

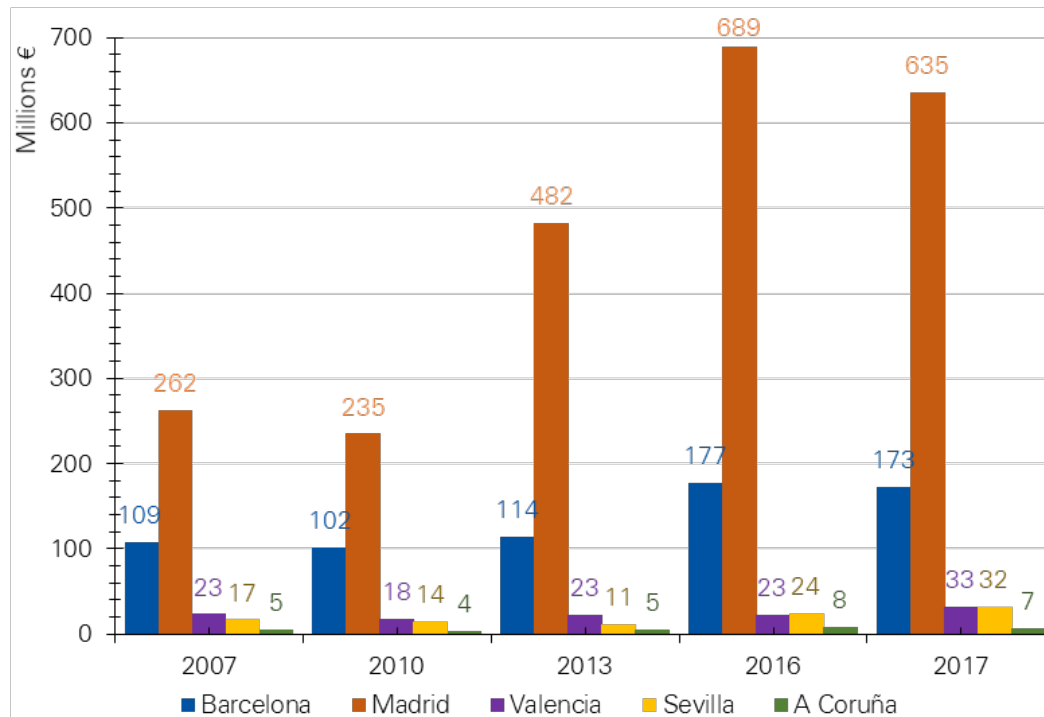
València: [www.valencia.es/ayuntamiento/ayuntamiento.nsf/0/A4CB089628A0821C1258072002690FD/\\$FILE/TOMO%20RESUMEN%20PTO%20MPAL%202017.pdf](http://www.valencia.es/ayuntamiento/ayuntamiento.nsf/0/A4CB089628A0821C1258072002690FD/$FILE/TOMO%20RESUMEN%20PTO%20MPAL%202017.pdf)

Sevilla: <https://www.sevilla.org/ayuntamiento/competencias-areas/area-de-hacienda-y-administracion-publica/servicio-de-gestion-presupuestaria/presupuestos-municipales/presupuesto-2017-1/presupuesto-del-ayuntamiento-1/memoria.pdf>

A Coruña: <http://www.coruna.gal/transparencia/gl/rendicion-de-contas/orzamentos-municipais>

2. Anàlisi de l'evolució de la recaptació a les ciutats espanyoles

Realitzem una comparació de l'evolució de la recaptació de cada ciutat durant els anys 2007, 2010, 2013, 2016 i 2017



Les 5 ciutats:

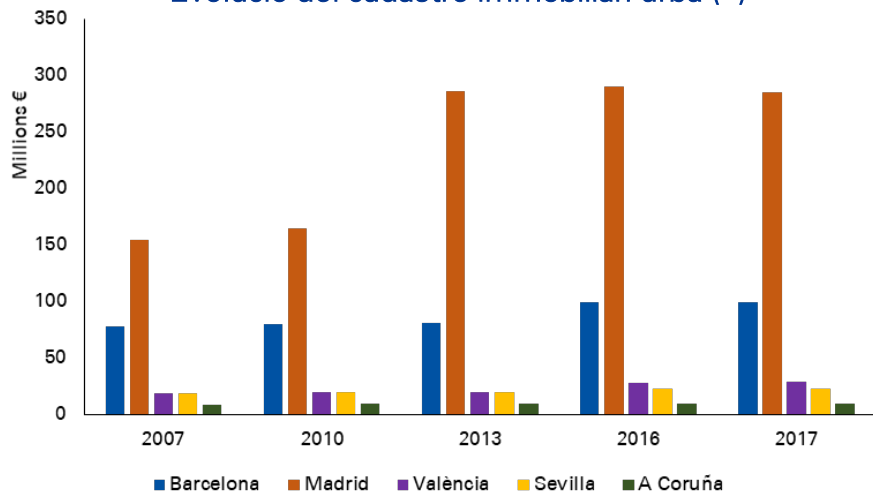
- varen tenir una davallada de recaptació l'any 2010 respecte l'any 2007 fruit de la punxada de la bombolla immobiliària
- de manera general, totes recuperen el nivell de recaptació a partir de l'any 2013 (en el cas de Sevilla a partir del 2016), amb un lleu recés l'any 2017 a Barcelona, Madrid i A Coruña, fruit de l'impacte de la sentència del 11 de Maig de 2017.
- l'increment de recaptació de Madrid a partir de l'any 2013 ve donat en part per la revisió del valor cadastral del 74% de mitja en el 2011

Font de dades: Pressupost oberts de cada ciutat

2. Anàlisi de l'evolució de la recaptació a les ciutats espanyoles

Realitzem una comparació de l'evolució del valor cadastral i del número de transaccions d'habitatges de cada ciutat durant els anys 2007, 2010, 2013, 2016 i 2017

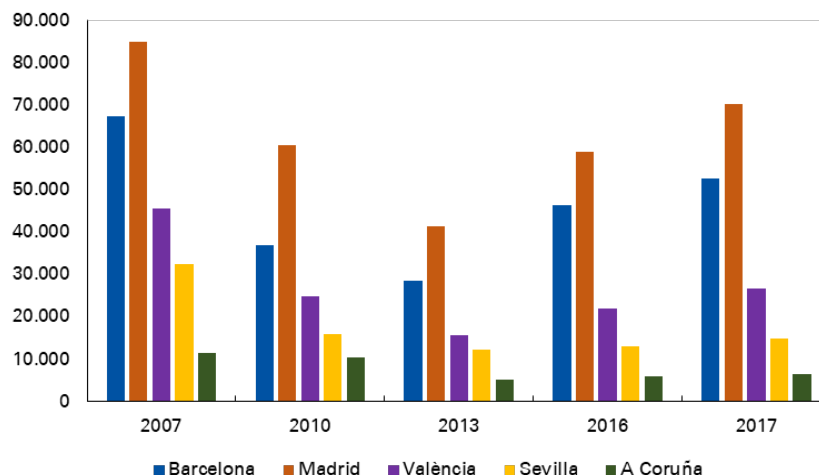
Evolució del cadastre immobiliari urbà (*)



Font de dades: http://www.catastro.meh.es/esp/estadistica_1.asp

*Veure *Annex 1.4*: Evolució del cadastre immobiliari urbà

Evolució número de transaccions d'habitatges



Font de dades: <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>

- L'evolució del cadastre immobiliari urbà a les ciutats de Barcelona, València, Sevilla i A Coruña ve donat per l'increment d'estoc immobiliari (obra nova)
- L'increment del cadastre immobiliari urbà a Madrid presenta un salt d'escala degut a la revisió del valor cadastral l'any 2011

Les 5 ciutats segueixen la mateixa tendència en relació a la compravenda d'habitatges:

- disminució dràstica durant la punxada de la bombolla immobiliària (modulat en el cas de A Coruña)
- augment progressiu a partir del 2013 (igualment modulat en el cas de A Coruña)



3. Anàlisi de la relació de la recaptació de l'impost amb els m²

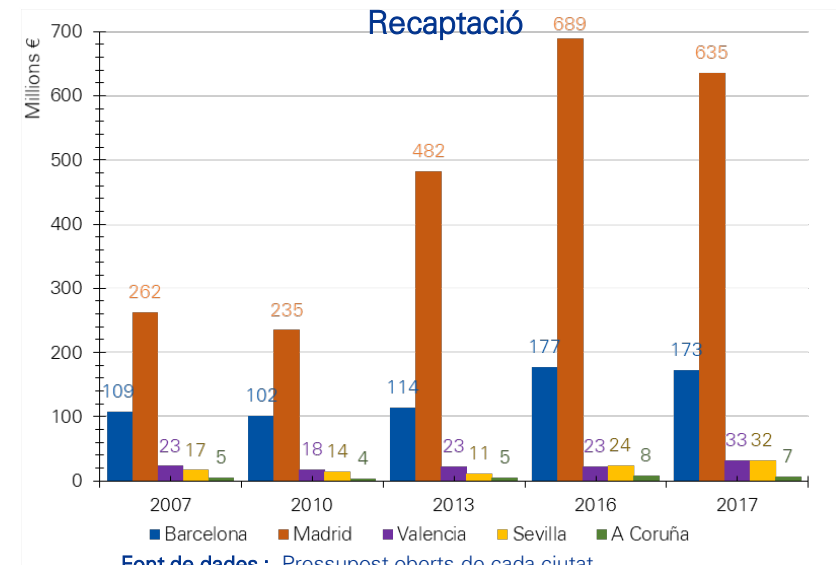
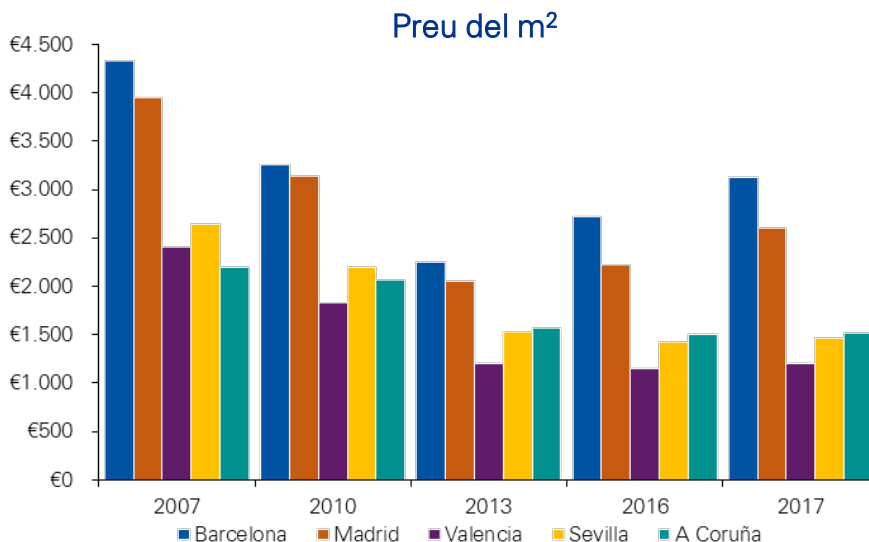
3. Anàlisi de la relació de la recaptació de l'impost amb els m²

Existeix una correlació directa entre la recaptació de l'impost, el valor cadastral, el preu per metre quadrat, superfície de parcel·les urbanes de la ciutat i el número de transaccions

| Relacions | | Correlació | Relació |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|--|
| Recaptació | Valor Cadastral | 0,99 | La recaptació de l'impost està directament relacionat amb el valor cadastral |
| Valor Cadastral | Preu del m ² | 0,9* i 0,6-0,7 | La recaptació de l'impost està relacionat amb el preu / m ² a través del valor cadastral |
| Superfície de parcel·les urbanes | Nº transaccions | 0,84 | La recaptació de l'impost està relacionat amb la superfície urbana a través del número de transaccions |

* El primer valor és sense la ciutat de Madrid i el segons amb la ciutat de Madrid inclosa. Fem aquesta diferència com a conseqüència de la re-valorització del valor cadastral a Madrid l'any 2011. Veure l'**annex 2: Dades de les correlacions**

La recaptació a Madrid i Barcelona és molt més gran que a la resta de ciutats per la correlació de valor cadastral, preu/m², superfície de parcel·les urbanes, nº transaccions



Font de dades: <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>

© 2018 KPMG Asesores S.L., societat espanyola de responsabilitat limitada i membre de la xarxa KPMG de firmes independents, membres de la xarxa KPMG, afiliades a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), societat suïssa. Tots els drets reservats.






Font de dades: Pressupost oberts de cada ciutat



4. Anàlisi de l'impost en diferents ciutats europees

4. Anàlisi de l'impost en diferents ciutats europees

Realitzem un anàlisi d'alguns països de Europa per verificar aquells impostos que es paguen a l'hora de vendre un habitatge, i així, poder-ho relacionar i comparar amb l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

| Ciutat/ País | Semblança amb Espanya | Nom de l'impost | Link | Formula | Comentari | Diferència amb l'impost de la plusvàlua | |
|-----------------|---|--------------------------------------|---|---|--|--|--|
| Noruega |  | Capital Gains on Real Estate | http://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/realworld/ | Deduir el valor de la propietat i el valor del cost | L'impost s'imposa en totes les vendes realitzades, sigui d'ús proni com d'ús industrial | És l'impost que més s'assembla a l'impost de la plusvàlua. L'única diferència és que a Noruega, si es ven l'habitatge com un actiu el comorador | |
| Alemanya |  | Capital Gains Tax on gains from sale | França | Taxe plus-value | https://www.pap.fr/vendeur/axe-plus-value/les-plus-values-immobilieres/a1314 | La diferència entre el preu de venda de l'immoble i el preu de compra. Es paga quan hi ha un guany en la venda d'un actiu. Si és la residència principal no es tributa, mentre que es tributa un 36.2% si és una segona residència i amb propietat menor de 13 anys. | La principal diferència és que l'impost no es tributa si és la residència principal. En el cas d'Espanya, no importa si la residència és la principal o és la segona residència. |
| Luxemburg |  | Capital Gains Tax on gains from sale | Regne Unit | Capital Gains Tax | https://www.gov.uk/tax-sell-property https://www.gov.uk/tax-sell-home | Total gains * (Period of occupation/total period of ownership) L'impost es paga quan la venda ha sigut per fer negoci. En el cas que es vengui la residència on viu, l'impost no és el de la plusvàlua sinó l'impost "Private Residence Relief" | El Regne Unit no té un únic impost sobre els guanys obtinguts d'una venda com l'estat Espanyol. Si no, ells diferencien si la venda és per fer negoci o bé és la venda d'un habitatge d'ús privat. |
| Suïssa |  | Capital Gains on Real Estate | Itàlia | Imposte Plusvalenza | http://www.italybuyingguide.com/content/italy-capital-gains-tax-italy | La diferència entra el preu de compra i el cost de recaptació. Es paga l'impost quan la propietat ha sigut comprada abans dels 5 anys d'ús, quan l'edifici s'ha comprat no pas s'ha rebut d'una successió i a més, no ha sigut la residència del propietari o algun familiar seu. | Les principals diferències són que l'habitatge no ha de ser la residència del propietari, mentre que Espanya, no importa si ha sigut la residència. L'impost es cobra fins als 20 anys d'ús, mentre que Itàlia únicament els 5 primers anys. |
| |  | Capital Gains Tax | Portugal | Capital Gains Tax | https://www.blevinsfranks.com/news/article/Portugal-capital-gains-tax | Preu de venda menys preu de compra * 28% (Particulars) o 25% (No residents o empreses) Paguen l'impost si tenen guanys amb la venda de propietats, béns i accions. | La principal diferència és que l'impost no és específic per l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, sinó per tots aquells actius que incrementen el seu valor. |

Adjuntem el detall de l'anàlisi de l'impost més similar a l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana dels diferents països de Europa.

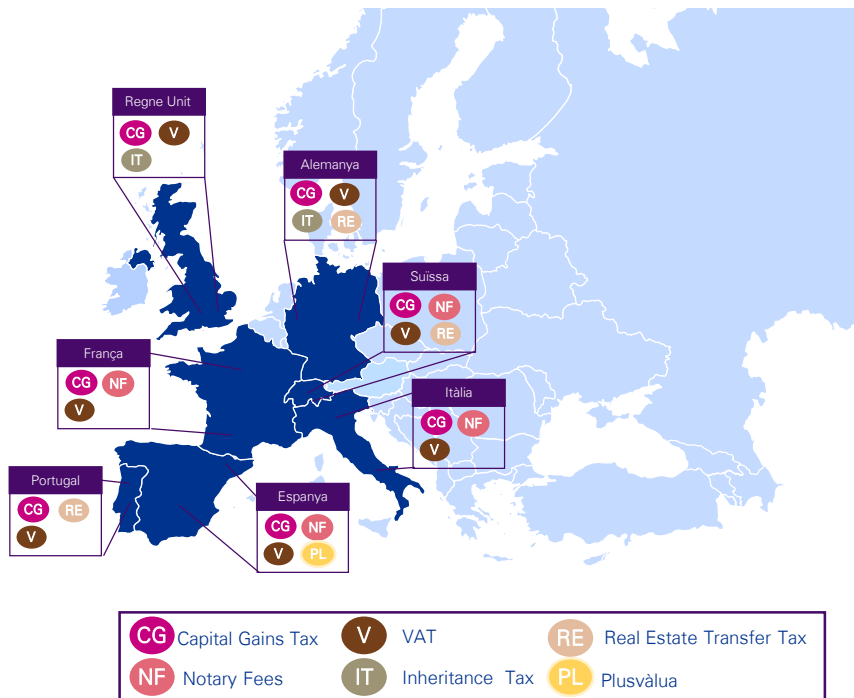
Veure l'annex 3: Detall de l'anàlisi de l'impost equivalent a la plusvàlua en els diferents països

4. Anàlisi de l'impost en diferents ciutats europees

Adjuntem les conclusions dels anàlisi de la fiscalitat que grava la transmissió de béns immobles a nivell de diferents estats europeus (**Portugal, França, Itàlia, Suïssa, Alemanya i Regne Unit**) acudint a les pàgines oficials de cada país i estudis fiscals presentats en els diferents països, arribant a la conclusió que en cap d'ells existeix un impost equivalent al de "plusvàlua" a nivell municipal.

Font de dades:

- <https://www.gov.uk/buy-sell-your-home>
- <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/germany-income-tax.html>
- <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/italy-income-tax.html>
- <http://portugalresident.com/what-tax-do-you-have-to-pay-on-property-in-portugal>



L'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana a nivell municipal no té un equivalent a cap altre estat europeu. A la resta de països europeus analitzats, tot i no haver-hi un impost similar a la plusvàlua, es contempen diferents impostos associats a la venda d'un immoble.

El principal impost que tenen la majoria de països, incloent-hi l'estat espanyol és el **Capital Gains Tax**, és un impost sobre el guany obtingut per la venda d'un actiu que va ser comprat per un determinat cost que ha sigut inferior a l'import obtingut posteriorment per la venda. Els guanys poden ser a partir de la venda d'accions, bons, pedres precioses i propietats. El segon impost que més es paga és l'**IVA**; L'iva és un impost indirecte que és percebut pel venedor en el moment de fer una transacció comercial. D'altra banda, hi ha un impost destacable: els **costos del Notari** i/o els de la **Immobil·liària**. En la majoria dels països, el venedor es fa càrrec dels costos dels notaris, són costos generats del canvi d'escriptures, canvis de nom, nous contractes i també dels costos que cobren les immobiliàries per tenir publicat l'anunci de l'habitatge en diferents pàgines webs.

Alguns països cobren, **Inheritance Tax** (Impost sobre successions i donacions) és un tribut que grava la transmissió de béns i/o drets per persones físiques, i d'altres el **Real Estate Transfer Tax** (Impost a la transferència de béns immobles).



5. Modificació de l'impost

5. Modificació prevista de l'impost - antecedents

Sentència del Tribunal Constitucional 11 de maig 2017

- Anul·lació del pagament de plusvàlua municipal pels casos en que no hi hagut guanys al transmetre l'immoble.
- Es declaren nuls i inconstitucionals diversos articles de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (art. 107.1, 107.2.a i 110.4) que afecten al cobrament de la plusvàlua

Sentència del Tribunal Suprem de 9 de juliol 2018

- Interpreta que la sentència del Tribunal Constitucional expulsa de l'ordenament jurídic l'article 110.4 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL) perquè impedeix que els subjectes passius acreditin l'existència d'una situació inexpressiva de capacitat econòmica
- Aquesta expulsió permet realitzar una interpretació conforme a la Constitució dels articles 107.1 i 107.2.a TRLRHL. Conseqüentment, el Tribunal Suprem no els considera inconstitucionals en la mesura que no es sotmeti a tributació situacions en que l'obligat tributar demostrï que no hi ha hagut un increment del valor
- Aclareix que el decrement de valor es pot demostrar mitjançant les escriptures de transmissió
- Per tant, en els casos que s'ha venut amb pèrdues i es demostrï mitjançant escriptures no s'haurà de de tributar per aquest impost i, en canvi, per la resta dels supòsits sí, tot i que existeixen dubtes en els casos següents: quan l'import de la plusvàlua és superior al benefici obtingut; quan l'import de la plusvàlua, no essent superior al benefici obtingut, és desproporcionat i, finalment, situacions en que s'hagi constituït un *leasing*
- Finalment, indicar que el Tribunal Suprem no es manifesta sobre la idoneïtat del mètode per a determinar la base impossible, que es determina aplicant un coeficient al valor cadastral del moment de la transmissió i no de l'adquisició

5. Modificació prevista de l'impost - nova LRHL

Nova Llei Reguladora Hisendes Locals

- Projecte de Llei 7/2017 i Proposició de Llei del grup PP 3/2018
- Anul·lació del pagament de plusvàlua municipal pels casos en que no hi hagué guany al transmetre l'immoble
 - a demostrar per contribuent, sense perjudici de la comprovació de valors per part de l'Administració
 - en base a les escriptures de compravenda i escriptures públiques d'herència o donació

- Modificació del coeficient de càlcul de la Base Imposable
 - de períodes de 5 anys a períodes anuals

- Termini de 4 mesos per adaptar les ordenances municipals

- El projecte de Llei entra en vigor l'endemà de publicar-se en el BOE
 - En el cas del nou supòsit de no subjecció a l'impost quan es ven amb pèrdues, amb efectes retroactius al 15/6/2017

| Período de generación | Coeficiente actual de la LRHL | Coeficiente proyecto de ley | Coeficiente proposición de ley |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Inferior a un año | 3,7 | 0,06 | 0,09 |
| 1 año | 3,7 | 0,09 | 0,11 |
| 2 años | 3,7 | 0,09 | 0,11 |
| 3 años | 3,7 | 0,08 | 0,11 |
| 4 años | 3,7 | 0,06 | 0,1 |
| 5 años | 3,7 | 0,06 | 0,09 |
| 6 años | 3,5 | 0,06 | 0,08 |
| 7 años | 3,5 | 0,06 | 0,07 |
| 8 años | 3,5 | 0,06 | 0,06 |
| 9 años | 3,5 | 0,06 | 0,06 |
| 10 años | 3,5 | 0,06 | 0,06 |
| 11 años | 3,2 | 0,06 | 0,08 |
| 12 años | 3,2 | 0,06 | 0,09 |
| 13 años | 3,2 | 0,13 | 0,16 |
| 14 años | 3,2 | 0,21 | 0,23 |
| 15 años | 3,2 | 0,29 | 0,3 |
| 16 años | 3 | 0,37 | 0,38 |
| 17 años | 3 | 0,44 | 0,44 |
| 18 años | 3 | 0,5 | 0,5 |
| 19 años | 3 | 0,55 | 0,55 |
| Igual o superior a 20 años | 3 | 0,6 | 0,6 |

- Així mateix, per a l'aplicació de la reforma de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals en supòsits anteriors a l'entrada en vigor de la mateixa, s'haurà de tenir en compte l'apartat 2 de l'article 10 de la Llei General Tributaria, que estableix: *Llevat que es disposi el contrari, les normes tributàries no tenen efecte retroactiu i s'apliquen als tributs sense període impositiu meritats a partir de la seva entrada en vigor i als altres tributs el període impositiu dels quals s'iniciï des d'aquell moment*

5. Modificació prevista de l'impost - càlcul B

Els coeficients màxims de càlcul de la Base Imposable de la Proposició de Llei de març 2018, són:

- superiors als actuals si l'immoble es transmet durant els dos primers anys
- inferiors als actuals si l'immoble es transmet de l'any 3 al 19
- iguals que l'actual si l'immoble es transmet en un termini igual o superior a 20 anys

| Anys | A | | B | (B-A) |
|------|-----------------|------------------|-----------------------------------|----------------|
| | Coefient actual | Coefient aplicat | Coeficient proposició llei 3/2018 | Diferència |
| 1 | 3,70% | 3,70% | 11,00% | 7,30% |
| 2 | 3,70% | 7,40% | 11,00% | 3,60% |
| 3 | 3,70% | 11,10% | 11,00% | -0,10% |
| 4 | 3,70% | 14,80% | 10,00% | -4,80% |
| 5 | 3,70% | 18,50% | 9,00% | -9,50% |
| 6 | 3,50% | 21,00% | 8,00% | -13,00% |
| 7 | 3,50% | 24,50% | 7,00% | -17,50% |
| 8 | 3,50% | 28,00% | 6,00% | -22,00% |
| 9 | 3,50% | 31,50% | 6,00% | -25,50% |
| 10 | 3,50% | 35,00% | 6,00% | -29,00% |
| 11 | 3,20% | 35,20% | 8,00% | -27,20% |
| 12 | 3,20% | 38,40% | 9,00% | -29,40% |
| 13 | 3,20% | 41,60% | 16,00% | -25,60% |
| 14 | 3,20% | 44,80% | 23,00% | -21,80% |
| 15 | 3,20% | 48,00% | 30,00% | -18,00% |
| 16 | 3,00% | 48,00% | 38,00% | -10,00% |
| 17 | 3,00% | 51,00% | 44,00% | -7,00% |
| 18 | 3,00% | 54,00% | 50,00% | -4,00% |
| 19 | 3,00% | 57,00% | 55,00% | -2,00% |
| 20 | 3,00% | 60,00% | 60,00% | 0,00% |
| | | | | -12,78% |



6. Definició d'escenaris

6. Definició d'escenaris - estructura de l'impost

Estructura Impost

Coefficient BI Reducció 13% en mitja per efecte reducció de coeficients de càlcul de la BI

Valor Cadastral Augment 19% en mitja per efecte revisió del cadastre 2017 amb entrada en vigor 2018

Base Imposable

- Es considera la reducció del 13% de mitja en els coeficients de càlcul
 - Es considera l'augment del 19% del valor cadastral, efecte que podria quedar mitigat per una eventual revisió del mètode de càlcul de la BI per tal de calcular increments passats i no futurs
- En conseqüència es consideraria un escenari on ambdós efectes contraposats es contrarestarien amb impacte 0%

Tipus impositiu Manteniment del tipus impositiu màxim del 30%

Quota Manteniment per la no variació de la Base Imposable i el Tipus Impositiu

No subjecció transmissions a pèrdua

- La consideració de no subjecció de les transmissions amb pèrdues provocaria que la transmissió d'habitatges adquirits entre el període 2005 i 2011 no tributés
 - Aquest període de temps s'anirà escurçant progressivament per l'increment sostingut de l'IPVVR (índex de preus de vivenda de vendes repetides) – veure **annex 1.1**: Evolució IPVVR
- En conseqüència, donat el període inicialment a considerar (6 anys), la progressiva reducció d'aquest període per l'increment sostingut de l'IPVVR, i el % que representa aquest període respecte el total d'estoc immobles de Barcelona (100 anys), l'impacte de la no subjecció no es considera rellevant a efectes de definició d'escenaris de futur

6. Definició d'escenaris - transmissions

Transmissions

Lucratives

- No hi ha motius per estimar variacions rellevants en el número de transmissions lucratives (successions i donacions)
- més enllà de l'efecte envelliment de la població

Oneroses

- Es preveu mantenir la tendència d'increment, veure *annex 1.2*: Evolució compravenda d'habitatge, sostingut en el número de compra venda d'habitatge per efecte combinat de la recuperació econòmica, inversió (interna, estrangera, particular, fons d'inversió), disponibilitat de crèdit (manteniment tipus interès, durada dels préstecs), increment, encara que necessàriament limitat en el cas de Barcelona, d'habitatge de primera mà – veure *annex 1.3*: Evolució nous habitatges (origen de futura transmissions subjectes a impost), increment de preus de lloguers
- si bé modulats per l'efecte congestió del nivell de preus de la ciutat de Barcelona, que centrifuga part de la inversió cap a d'altres ciutats de l'àrea i la regió metropolitana

6. Definició d'escenaris - conclusions

Increment sostingut de la recaptació per efecte

Manteniment de la quota tributària per unitat de transmissió

Manteniment quota unitària

(-) Reducció coeficients càlcul base imposable

(+) Augment del valor cadastral

(-) Possible revisió mètode de càlcul base imposable

(=) Manteniment tipus impositiu

Impacte no subjecció a l'impost

(=) Efecte no subjecció a impost per pèrdues no rellevant a mig termini

Increment sostingut del número de transmissions

Manteniment transmissions lucratives

(=) Malgrat efecte envelliment de la població

Increment transmissions oneroses

(+) Manteniment de la tendència des de 2014 malgrat modulació per efecte congestió de preus

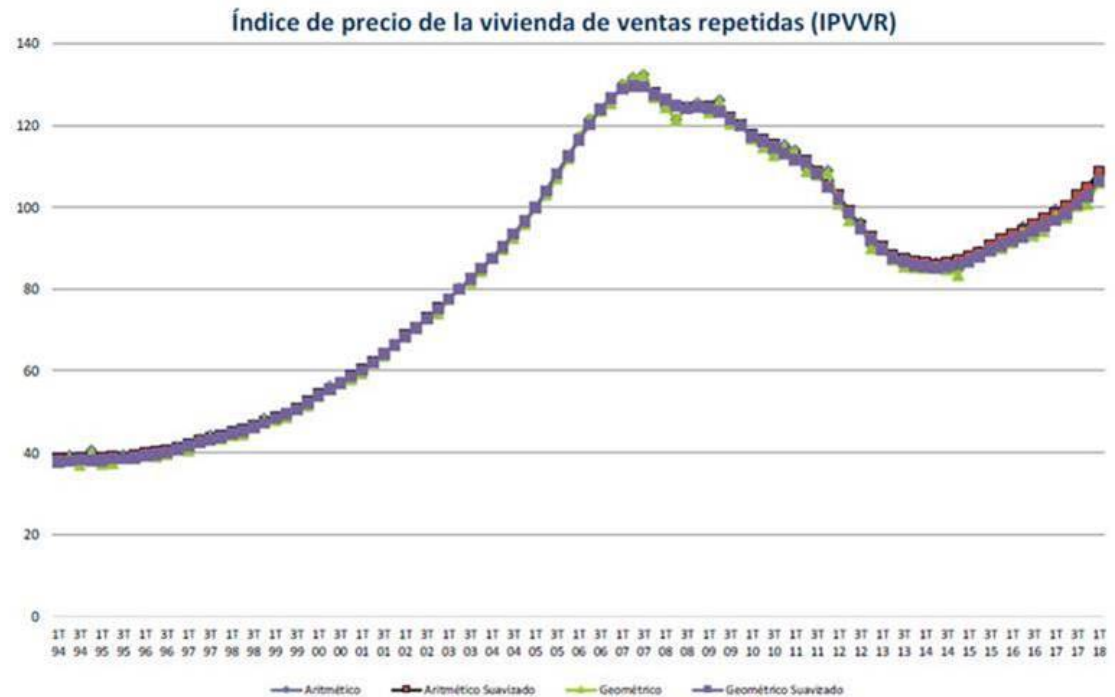


Annex 1: Evolució mercat immobiliari

Annex 1.1 Evolució IPVVR

L'índex del preus de l'habitatge de vendes repetides mostra una tendència ascendent durant els últims anys (des de 2014), de manera que:

- actualment els preus se situen per damunt del període 2005 i 2011
- aquest període s'anirà escurçant progressivament durant els propers anys



Estadística registral inmobiliaria. Registradores de España. 1T 2018

Annex 1.2 Evolució Compra Venda d'habitatge

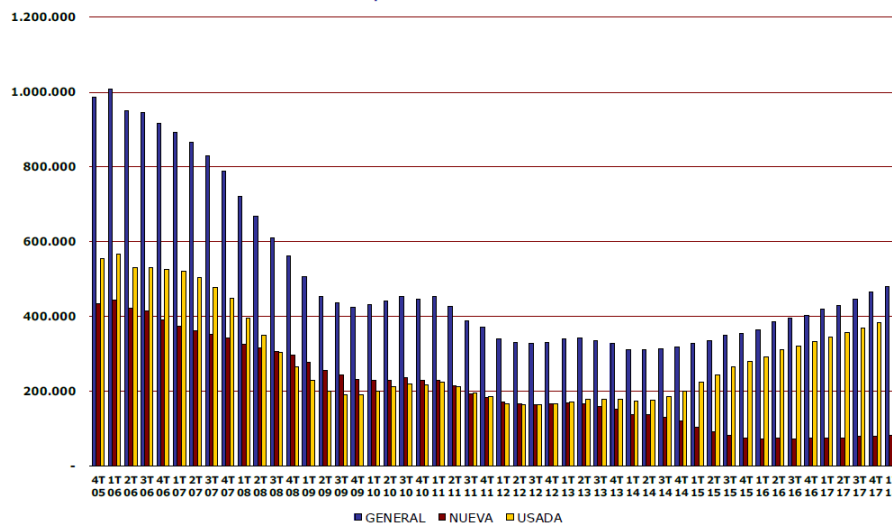
L'increment de compravenda d'habitatges manté un increment sostingut des de 2014, essent:

- el percentatge d'obra usada superior al 80%
- l'increment d'obra usada superior al d'obra nova

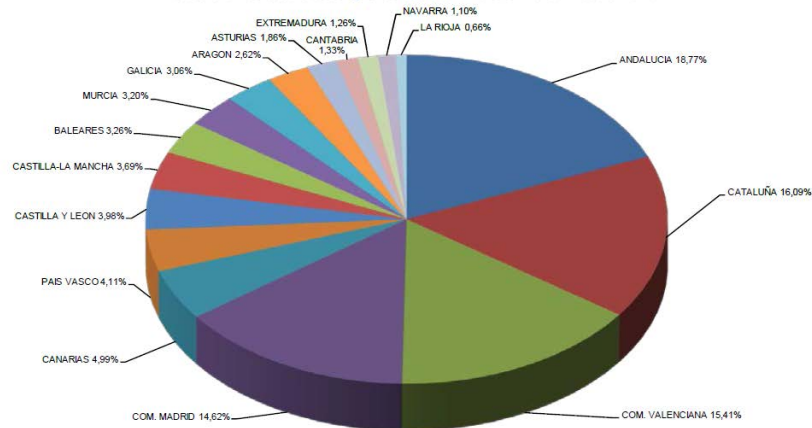
mantenint, Catalunya, respecte el total de l'Estat

- un percentatge de compravenda en proporció a la seva població
- un índex d'inversió estrangera inferior a la mitja estatal

Evolución del número de compraventas interanuales de vivienda. Total nacional



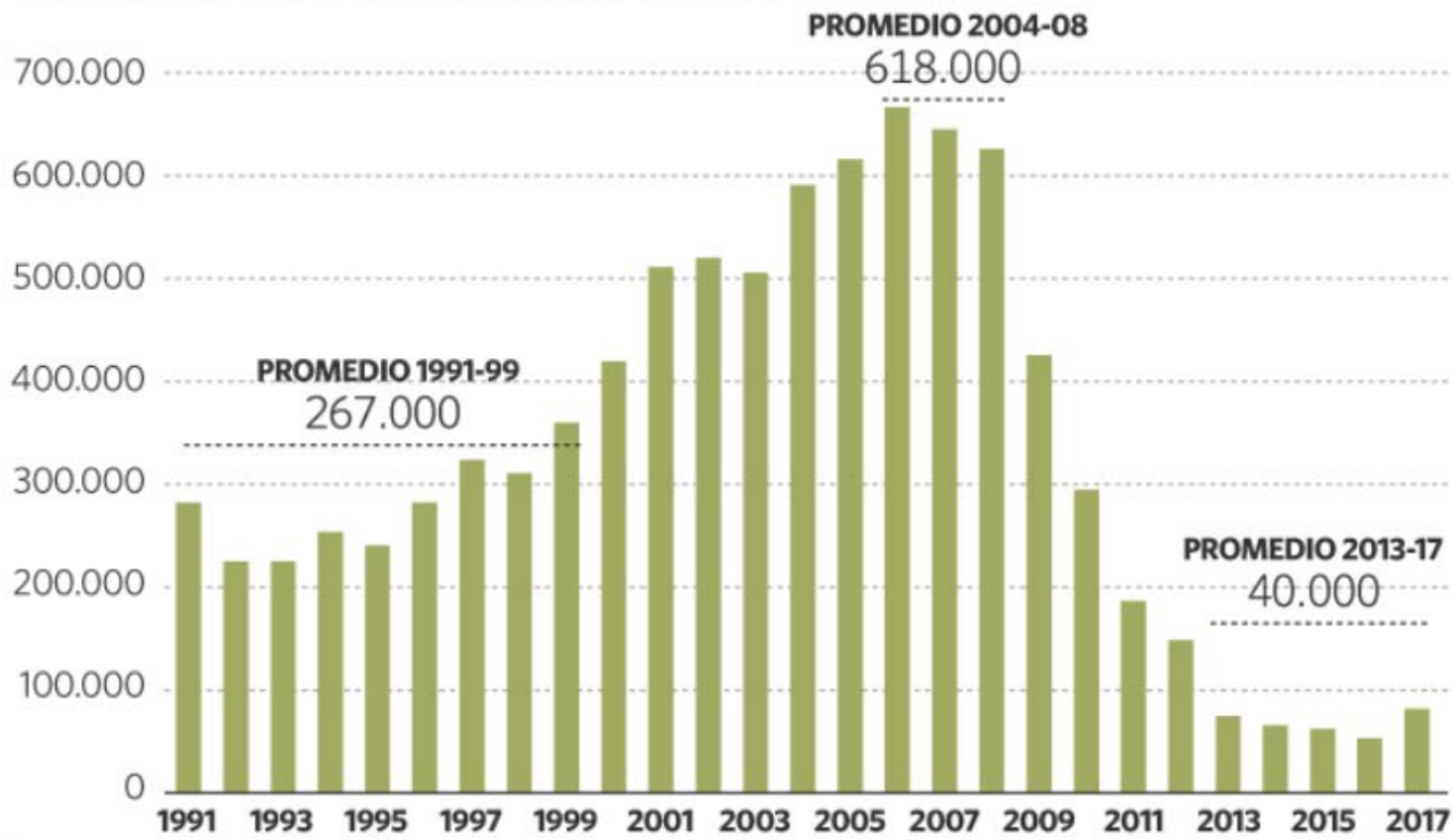
Cuota de mercado de compraventas de vivienda. 1er trimestre 2018



Estadística registral inmobiliaria. Registradores de España. 1T 2018

Annex 1.3 Evolució nous habitatges

Número de viviendas terminadas (libres y protegidas)



Fuente: CBRE a partir de Registradores, INE y Ministerio de Fomento.

elEconomista

Annex 1.4 Evolució del cadastre immobiliari urbà (i)

Barcelona

| | 2007 | 2010 | 2013 | 2016 | 2017 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Almacén | 3.592.471,57 | 3.835.279,69 | 4.021.963,00 | 4.966.158,67 | 4.985.243,09 |
| Comercial | 6.503.126,07 | 6.548.024,91 | 6.695.123,00 | 8.200.549,21 | 8.209.103,06 |
| Cultural | 1.986.588,77 | 2.024.180,24 | 2.285.986,00 | 2.908.760,07 | 2.917.476,02 |
| Ocio, Hostelería | 1.893.461,33 | 2.340.957,50 | 2.777.015,00 | 3.557.042,00 | 3.572.295,53 |
| Industrial | 3.948.170,05 | 3.388.075,87 | 3.134.956,00 | 3.732.874,53 | 3.727.286,24 |
| Deportivo | 682.786,43 | 688.980,59 | 751.283,00 | 997.972,23 | 997.108,84 |
| Suelo vacante | 2.200.902,84 | 2.023.348,17 | 1.944.816,00 | 2.380.532,18 | 2.365.626,69 |
| Oficinas | 6.226.417,07 | 6.247.925,40 | 6.533.055,00 | 7.804.100,72 | 7.696.251,28 |
| Edif. Singular | 433.245,73 | 491.600,04 | 488.378,00 | 606.548,87 | 619.116,44 |
| Religioso | 308.126,28 | 311.808,15 | 321.833,00 | 380.182,75 | 379.726,37 |
| Espectáculos | 162.169,90 | 184.207,86 | 192.657,00 | 295.061,90 | 294.326,07 |
| Residencial | 49.084.171,54 | 49.926.818,41 | 50.523.303,00 | 61.401.824,27 | 61.475.620,99 |
| Sanidad, Benefic | 1.274.800,11 | 1.474.553,18 | 1.699.256,00 | 2.027.637,79 | 2.032.630,26 |
| Total | 78.296.437,69 | 79.485.760,01 | 81.369.624,00 | 99.259.245,19 | 99.271.810,88 |

Annex 1.4 Evolució del cadastre immobiliari urbà (ii)

Madrid

| | 2007 | 2010 | 2013 | 2016 | 2017 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Almacén | 6.115.673,46 | 6.915.063,44 | 10.713.665,00 | 11.136.173,21 | 10.988.649,95 |
| Comercial | 9.963.092,29 | 10.704.142,19 | 22.343.781,00 | 23.138.740,09 | 22.783.078,14 |
| Cultural | 4.574.896,96 | 4.861.880,58 | 8.086.594,00 | 8.394.751,24 | 8.557.641,82 |
| Ocio, Hostelería | 2.631.197,23 | 3.494.003,99 | 6.257.404,00 | 6.251.065,20 | 6.314.998,24 |
| Industrial | 4.560.368,32 | 4.839.610,08 | 6.651.697,00 | 6.687.439,70 | 6.436.351,58 |
| Deportivo | 1.512.090,65 | 1.941.168,80 | 3.225.725,00 | 3.453.901,95 | 3.362.998,57 |
| Suelo vacante | 6.993.821,60 | 6.597.241,13 | 10.895.146,00 | 10.475.998,22 | 10.171.638,61 |
| Oficinas | 15.222.885,46 | 17.451.518,80 | 30.531.282,00 | 30.484.825,73 | 30.253.414,88 |
| Edif. Singular | 3.129.218,68 | 3.250.781,46 | 5.188.610,00 | 5.692.912,02 | 5.685.000,77 |
| Religioso | 644.791,58 | 706.589,98 | 1.329.828,00 | 1.405.557,39 | 1.377.218,90 |
| Espectáculos | 439.224,58 | 475.804,72 | 965.480,00 | 834.333,74 | 782.280,90 |
| Residencial | 96.164.883,91 | 99.884.023,13 | 174.928.277,00 | 177.038.433,89 | 173.303.387,39 |
| Sanidad, Benefic | 2.639.133,54 | 3.144.755,09 | 4.716.890,00 | 4.986.748,53 | 4.927.636,47 |
| Total | 154.591.278,26 | 164.266.583,39 | 285.834.379,00 | 289.980.880,91 | 284.944.296,22 |

A Coruña

| | 2007 | 2010 | 2013 | 2016 | 2017 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Almacén | 433.412,18 | 508.252,85 | 536.676,00 | 552.331,27 | 555.003,11 |
| Comercial | 690.229,92 | 755.123,10 | 988.685,00 | 1.004.035,11 | 1.006.264,94 |
| Cultural | 215.790,80 | 226.550,22 | 231.772,00 | 239.017,98 | 239.480,17 |
| Ocio, Hostelería | 130.180,80 | 143.468,25 | 145.701,00 | 147.407,09 | 147.156,67 |
| Industrial | 458.786,47 | 467.809,76 | 481.488,00 | 478.678,88 | 485.594,26 |
| Deportivo | 54.533,16 | 87.336,62 | 89.055,00 | 93.075,47 | 93.075,47 |
| Suelo vacante | 260.551,82 | 324.168,99 | 350.014,00 | 344.108,31 | 315.853,60 |
| Oficinas | 467.037,06 | 511.873,83 | 626.708,00 | 633.868,11 | 648.001,09 |
| Edif. Singular | 113.325,16 | 112.306,78 | 112.197,00 | 114.913,45 | 114.913,45 |
| Religioso | 20.023,81 | 20.866,59 | 21.063,00 | 19.525,47 | 19.730,89 |
| Espectáculos | 11.417,33 | 11.997,37 | 11.997,00 | 11.997,37 | 11.997,37 |
| Residencial | 5.116.705,40 | 5.727.438,74 | 5.909.493,00 | 5.976.571,91 | 5.979.448,23 |
| Sanidad, Benefic | 114.598,58 | 128.617,34 | 129.834,00 | 136.440,80 | 136.950,94 |
| Total | 8.086.592,49 | 9.025.810,44 | 9.634.683,00 | 9.751.971,22 | 9.753.470,19 |

Sevilla

| | 2007 | 2010 | 2013 | 2016 | 2017 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Almacén | 697.711,69 | 768.667,44 | 811.930,00 | 944.622,63 | 937.587,24 |
| Comercial | 1.615.692,87 | 1.724.874,20 | 1.802.298,00 | 2.158.260,14 | 2.229.725,02 |
| Cultural | 561.407,96 | 593.136,33 | 642.877,00 | 782.143,07 | 858.953,51 |
| Ocio, Hostelería | 458.506,81 | 477.125,99 | 518.680,00 | 579.572,26 | 626.867,86 |
| Industrial | 851.143,06 | 886.975,35 | 897.896,00 | 1.002.155,04 | 1.047.454,14 |
| Deportivo | 142.511,68 | 206.111,51 | 213.340,00 | 270.067,63 | 388.554,20 |
| Suelo vacante | 521.326,35 | 580.238,53 | 577.072,00 | 514.586,78 | 464.332,73 |
| Oficinas | 1.145.666,91 | 1.297.946,40 | 1.376.468,00 | 1.537.189,63 | 1.585.485,13 |
| Edif. Singular | 518.117,02 | 503.422,17 | 568.863,00 | 612.621,02 | 637.977,77 |
| Religioso | 120.987,44 | 123.768,39 | 131.326,00 | 145.944,41 | 167.574,99 |
| Espectáculos | 77.330,33 | 71.994,02 | 92.067,00 | 100.883,99 | 106.279,96 |
| Residencial | 11.065.260,76 | 11.516.962,06 | 11.916.834,00 | 13.334.015,02 | 13.455.583,97 |
| Sanidad, Benefic | 292.947,54 | 306.566,11 | 360.313,00 | 439.488,58 | 508.164,44 |
| Total | 18.068.610,42 | 19.057.788,50 | 19.909.964,00 | 22.421.550,20 | 23.014.540,96 |

València

| | 2007 | 2010 | 2013 | 2016 | 2017 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Almacén | 1.220.249,96 | 1.380.940,50 | 1.449.150,00 | 1.968.123,13 | 1.966.254,88 |
| Comercial | 1.967.766,57 | 2.164.968,76 | 2.231.960,00 | 2.990.256,75 | 3.358.936,65 |
| Cultural | 454.396,98 | 504.420,04 | 520.407,00 | 861.088,97 | 939.531,67 |
| Ocio, Hostelería | 231.407,28 | 334.307,11 | 336.821,00 | 463.566,03 | 530.661,45 |
| Industrial | 515.870,43 | 491.744,46 | 484.017,00 | 541.520,61 | 553.203,75 |
| Deportivo | 101.653,81 | 134.786,30 | 142.500,00 | 275.307,20 | 305.444,41 |
| Suelo vacante | 469.287,96 | 450.301,33 | 442.607,00 | 630.308,22 | 630.886,12 |
| Oficinas | 824.245,43 | 924.361,03 | 955.607,00 | 1.390.856,79 | 1.482.161,87 |
| Edif. Singular | 293.686,03 | 310.894,49 | 294.334,00 | 514.381,51 | 526.793,83 |
| Religioso | 78.015,86 | 82.913,38 | 83.028,00 | 113.265,58 | 118.942,13 |
| Espectáculos | 56.911,91 | 58.358,80 | 56.366,00 | 84.324,91 | 90.101,79 |
| Residencial | 11.611.804,14 | 12.530.405,24 | 12.772.688,00 | 17.077.780,29 | 17.865.370,00 |
| Sanidad, Benefic | 216.426,77 | 248.050,74 | 255.610,00 | 612.836,55 | 673.352,80 |
| Total | 18.041.723,13 | 19.616.452,18 | 20.025.095,00 | 27.523.616,54 | 29.041.641,35 |



Annex 2: Dades de les correlacions

Annex 2: Dades de les correlacions

| 2007 | Recaptació | VC |
|-----------|----------------|----------------|
| Barcelona | 108.501.427,13 | 78.296.437,69 |
| Madrid | 262.208.872,00 | 154.591.278,28 |
| Sevilla | 17.073.823,75 | 18.068.610,42 |
| València | 23.291.447,39 | 18.041.723,13 |
| A Coruña | 4.687.405,76 | 8.086.592,49 |

| 2010 | Recaptació | VC |
|-----------|----------------|----------------|
| Barcelona | 101.500.054,86 | 79.485.760,00 |
| Madrid | 235.163.000,00 | 164.266.583,39 |
| Sevilla | 14.297.575,05 | 19.057.788,50 |
| València | 18.096.285,12 | 19.616.452,18 |
| A Coruña | 4.064.892,37 | 9.025.810,44 |

| 2013 | Recaptació | VC |
|-----------|----------------|----------------|
| Barcelona | 114.404.033,00 | 81.369.632,00 |
| Madrid | 482.430.082,00 | 285.834.379,00 |
| Sevilla | 11.150.304,42 | 19.909.964,00 |
| València | 23.000.000,00 | 20.025.095,00 |
| A Coruña | 4.767.692,00 | 9.634.683,00 |

| 2016 | Recaptació | VC |
|-----------|----------------|----------------|
| Barcelona | 177.144.215,00 | 99.259.245,19 |
| Madrid | 689.237.936,00 | 289.980.880,91 |
| Sevilla | 23.575.304,42 | 22.421.550,20 |
| València | 23.000.000,00 | 27.523.616,54 |
| A Coruña | 8.045.879,00 | 9.751.971,22 |

| 2017 | Recaptació | VC |
|-----------|----------------|----------------|
| Barcelona | 172.677.000,00 | 99.271.810,88 |
| Madrid | 635.203.667,00 | 284.944.296,23 |
| Sevilla | 31.575.304,42 | 23.014.540,96 |
| València | 32.500.000,00 | 29.041.641,35 |
| A Coruña | 6.500.000,00 | 9.753.470,19 |

| 2007 | VC | Preu m2 |
|-----------|----------------|---------|
| Barcelona | 78.296.437,69 | 4.328 |
| Madrid | 154.591.278,28 | 3.949 |
| Sevilla | 18.068.610,42 | 2.642 |
| Valencia | 18.041.723,13 | 2.402 |
| A Coruña | 8.086.592,49 | 2.202 |

| 2010 | VC | Preu m2 |
|-----------|----------------|---------|
| Barcelona | 79.485.760,00 | 3.260 |
| Madrid | 164.266.583,39 | 3.133 |
| Sevilla | 19.057.788,50 | 2.195 |
| Valencia | 19.616.452,18 | 1.828 |
| A Coruña | 9.025.810,44 | 2.068 |

| 2013 | VC | Preu m2 |
|-----------|----------------|---------|
| Barcelona | 81.369.632,00 | 2.253 |
| Madrid | 285.834.379,00 | 2.054 |
| Sevilla | 19.909.964,00 | 1.529 |
| Valencia | 20.025.095,00 | 1.196 |
| A Coruña | 9.634.683,00 | 1.567 |

| 2016 | VC | Preu m2 |
|-----------|----------------|---------|
| Barcelona | 99.259.245,19 | 2.725 |
| Madrid | 289.980.880,91 | 2.220 |
| Sevilla | 22.421.550,20 | 1.428 |
| Valencia | 27.523.616,54 | 1.152 |
| A Coruña | 9.751.971,22 | 1.509 |

| 2017 | VC | Preu m2 |
|-----------|----------------|---------|
| Barcelona | 99.271.810,88 | 3.129 |
| Madrid | 284.944.296,23 | 2.601 |
| Sevilla | 23.014.540,96 | 1.462 |
| Valencia | 29.041.641,35 | 1.196 |
| A Coruña | 9.753.470,19 | 1.516 |

| 2014 | Superfície de parcel·les urbanes | nº Transaccions |
|-----------|----------------------------------|-----------------|
| Barcelona | 57.888.822,00 | 28.509 |
| Madrid | 232.575.721,00 | 41.378 |
| Sevilla | 58.962.641,00 | 12.357 |
| Valencia | 29.508.959,00 | 15.670 |
| A Coruña | 17.578.189,00 | 5.286 |

| 2016 | Superfície de parcel·les urbanes | nº Transaccions |
|-----------|----------------------------------|-----------------|
| Barcelona | 57.893.615,00 | 46.529 |
| Madrid | 235.027.601,00 | 59.059 |
| Sevilla | 47.401.335,00 | 13.080 |
| Valencia | 29.444.966,00 | 22.093 |
| A Coruña | 17.550.617,00 | 6.022 |

* En el cas de la correlació entre les superfícies de parcel·les urbanes i el nombre de transaccions, la pàgina web del ministeri d'hisenda i funcions públiques, no disposa dels valors d'estoc dels anys 2007, 2010 i 2017.





Font de dades:

- Superfície urbana: http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadistica_7.asp
- VC: http://www.catastro.meh.es/esp/estadistica_1.asp
- Nº Transaccions: <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>
- Recaptació: Pressupost oberts de cada ciutat
- Preu m2: <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>







Annex 3: Detall de l'anàlisi de l'impost equivalent a la plusvàlua en els diferents països


Annex 3. Impostos equivalents arreu d'Europa

| Ciutat/ País | Semblança amb Espanya | Nom de l'impost | Link | Formula | Comentari | Diferència amb l'impost de la plusvàlua |
|-----------------|---|--------------------------------------|---|--|--|---|
| Noruega |  | Capital Gains on Real Estate | http://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/realworld/brochures/downloads/Norway-Investor-Guide.pdf | Deduir el valor de la propietat i el valor del cost. | L'impost s'imposa en totes les vendes realitzades, sigui d'ús propi com d'ús industrial. | És l'impost que més s'assembla a l'impost de la plusvàlua. L'única diferència és que a Noruega, si es ven l'habitatge com un actiu, el comprador té dret a un reajustament del valor amb subjecte a amortització. |
| Alemanya |  | Capital Gains Tax on gains from sale | https://www.german-probate-lawyer.com/nc/en/glossary/def/capital-gains-tax-on-gains-from-sale-of-property-in-germany.html | El preu de venda menys el preu de compra *un factor municipal. | L'impost s'aplica si no és la residència del venedor. El cost d'adquisició i el cos de millora són deductives del preu de la venda quan es calcula l'impost. | La principal diferència és que Alemanya no cobra l'impost aquells edificis que tenen menys de 10 any d'antiguitat. Espanya és a partir del primer anys. Aquest impost aplica a totes les vendes, sigui la residència o un negoci. |
| Luxemburg |  | Capital Gains Tax on gains from sale | https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/luxembourg-income-tax.html | La plusvàlua és igual a la diferència entre el preu de venda i el cost d'adquisició revalorat. | Les plusvàlues sobre la venda de béns immobles en un termini de dos anys o menys es tributen com a ingress ordinari als tipus impositius normals de l'IRPF. | La principal diferència és que durant els dos primers anys, l'impost que es tributa és IRPF. En el cas d'Espanya, des de la construcció de l'habitatge, l'impost ja es tributa com a impost de la plusvàlua. |
| Suïssa |  | Capital Gains on Real Estate | https://www.steuernamt.zh.ch/internet/finanzdirektion/ksta/en/business_location/icr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/zurich_an_attractive_0.spooler.download.1421674040238.pdf/1_ZH_an_attractive_tax_system_20150101.pdf | Capital Gain*%. Cada "Canton" utilitza els seus % en funció dels anys i dels seus propis criteris. | Cada municipi decideix quin % vol recaptar sobre l'impost. L'impost s'imposa tant a les propietats comercials com civils i tot tipus de béns. | És bastant similar a l'impost de la plusvàlua, però Suïssa no té en compte els anys que porta d'ús l'immoble. |

Annex 3. Impostos equivalents arreu d'Europa

| Ciutat/ País | Semblança amb Espanya | Nom de l'impost | Link | Formula | Comentari | Diferència amb l'impost de la plusvàlua |
|-----------------|---|---------------------|--|--|--|--|
| França |  | Taxe plus-value | https://www.pap.fr/vendeur/axe-plus-value/les-plus-values-immobilieres/a1314 | La diferència entre el preu de venda de l'immoble i el preu de compra. | Es paga quan hi ha un guany en la venda d'un actiu. Si és la residència principal no es tributa, mentre que es tributa un 36.2% si és una segona residència i amb propietat menor de 13 anys. | La principal diferència és que l'impost no es tributa si és la residència principal. En el cas d'Espanya, no importa si la residència és la principal o és la segona residència. |
| Regne Unit |  | Capital Gains Tax | https://www.gov.uk/tax-sell-property https://www.gov.uk/tax-sell-hom | Total gains * (Period of occupation/total period of ownership) | L'impost es paga quan la venda ha sigut per fer negoci. En el cas que es vengui la residència on viu, l'impost no és el de la plusvàlua sinó l'impost "Private Residence Relief" | El Regne Unit no té un únic impost sobre els guanys obtinguts d'una venda com l'estat Espanyol. Si no, ells diferencien si la venda és per fer negoci o bé és la venda d'un habitatge d'ús privat. |
| Itàlia |  | Imposte Plusvalenza | http://www.italybuyingguide.com/content/italy-capital-gains-tax-italy | La diferència entre el preu de compra i el cost de recaptació. | Es paga l'impost quan la propietat ha sigut comprada abans dels 5 anys d'ús, quan l'edifici s'ha comprat no pas s'ha rebut d'una successió i a més, no ha sigut la residència del propietari o algun familiar seu. | Les principals diferències són que l'habitatge no ha de ser la residència del propietari, mentre que Espanya, no importa si ha sigut la residència. L'impost es cobra fins als 20 anys d'ús, mentre que Itàlia únicament els 5 primers anys. |
| Portugal |  | Capital Gains Tax | https://www.blevinsfranks.com/news/article/Portugal-capital-gains-tax | Preu de venda menys preu de compra * 28% (Particulars) o 25% (No residents o empreses) | Paguen l'impost si tenen guanys amb la venda de propietats, béns i accions. | La principal diferència és que l'impost no és específic per l'increment de valor dels terrenys de natura urbana, sinó per tots aquells actius que incrementen el seu valor. |

Annex 3: Impostos equivalents arreu d'Europa

| Ciutat/ Pais | Semblança amb Espanya | Nom de l'impost | Link | Formula | Comentari | Diferència amb l'impost de la plusvàlua |
|-----------------|---|-------------------------|---|---------|------------------------|---|
| Mònaco |  | Capital Gains Tax | http://www.gordonblair.com/ documents/GSB_Tax-and- legal-guide-to-Monaco | — | No cobra aquest impost | Mònaco no cobra l'impost d'aquells ingressos procedents de plusvàlues. En canvi, Espanya sí que recapta impostos dels ingressos procedents de Plusvàlues. |



Annex 4: Impacte econòmic de la sentència del TC 11/5/2017

Annex 4. Anàlisi de l'impacte econòmic de la sentència del TC

L'impacte econòmic de la sentència està condicionat, principalment, per el sistema que l'Ajuntament ha adoptat per a declarar l'impost, ja que si a l'ordenança fiscal estableix un sistema basat en liquidacions el període per disposarà el contribuent per a reclamar-lo serà d'un més, en canvi, si s'estableix un sistema d'autoliquidacions, el període per a reclamar-lo serà de quatre anys, sempre i quan s'hagi tributat per una situació inexistente de capacitat econòmica

D'acord amb l'exposat, l'impacte econòmic de la sentència quedaria definit segons el **quadre següent**:

| | ABANS DE LA SENTÈNCIA DEL TC | | DESPRÉS DE LA SENTÈNCIA DEL TC | |
|---------------------|---|------------|--------------------------------|------------|
| FORMA DECLARACIÓ | AUTOLIQUIDACIÓ ⁽¹⁾ | LIQUIDACIÓ | AUTOLIQUIDACIÓ ⁽¹⁾ | LIQUIDACIÓ |
| PERIODE PRESCRIPCIÓ | 4 anys | 1 mes | 4 anys | 1 mes |
| DECREMENT | En aquest supòsits, d'acord amb la STC, s'hauran de retornar tots els imports ingressats pel contribuent en concepte d'aquest impost (sempre que la reclamació no hagi prescrit). | | | |

(1) Autoliquidació: és el sistema adoptat per l'Ajuntament de Barcelona per a la declaració de la plusvàlua municipal



kpmg.es

El present Informe ha estat elaborat per KPMG Asesores, S.L. (KPMG), en el marc de la Resolució d'adjudicació de contracte menor del Departament de Recursos Interns de l'Ajuntament de Barcelona de data 15 de febrer de 2018, per a la realització d'una Anàlisi general de l'Impost de l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana de l'Ajuntament de Barcelona i d'altres ajuntaments espanyols i europeus, i no comporta cap dret de publicació o divulgació a favor de qualsevol tercer diferent de l'Ajuntament de Barcelona. Queda expressament prohibida la utilització o esment d'aquest Informe o de qualsevol part del seu contingut amb una finalitat diferent de la indicada anteriorment sense autorització prèvia i per escrit de KPMG. La informació continguda en aquest Informe és de naturalesa general i no pretén referir-se a les circumstàncies concretes de cap persona física o entitat determinada. Encara que ens hem esforçat per presentar una informació exacta i íntegra a la data d'emissió d'aquest Informe, no pot existir garantia total que aquesta informació ho hagi estat en el moment en el qual va ser rebuda ni que continuï sent-ho en el futur. Així mateix, cap persona física o jurídica hauria d'utilitzar aquesta informació sense un adequat assessorament després de, si escau, una minuciosa anàlisi de la situació particular que l'afecti. Ja que la informació i punts de vista expressats en aquest Informe han estat preparats de bona fe, KPMG no accepta cap obligació o responsabilitat de qualsevol tercer en relació amb aquell.

La informació continguda aquí és de caràcter general i no va adreçada a facilitar les dades o circumstàncies concretes de persones o entitats. Si bé procurem que la informació que oferim sigui exacta i actual, no podem garantir que continuï essent així en el futur o en el moment en el què se n'hi tingui accés. Per aquest motiu, qualsevol iniciativa que es pugui prendre utilitzant aquesta informació com a referència, ha d'anar precedida d'una exhaustiva verificació de llur realitat i exactitud, així com del pertinent assessorament professional.

© 2018 KPMG Asesores S.L., societat espanyola de responsabilitat limitada i membre de la xarxa KPMG de firmes independents, membres de la xarxa KPMG, afiliades a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), societat suïssa. Tots els drets reservats.

KPMG i el logotip de KPMG són marques registrades de KPMG International Cooperative ("KPMG International"), societat suïssa.