

[HTTPS://WWW.VOZPOPULI.COM/ECONOMIA/HACHAZO-MUNICIPAL-HACIENDA-APRUEBA-SUBIDAS-DE-LA-PLUSVALIA-DE-HASTA-EL-52-.HTML](https://www.vozpopuli.com/economia/hachazo-municipal-hacienda-aprueba-subidas-de-la-plusvalia-de-hasta-el-52-.html)

ECONOMÍA

Hachazo municipal: Hacienda aprueba subidas de la plusvalía de hasta el 52%

Los inmuebles adquiridos entre 2004 y 2008 son los que experimentan una mayor subida en 2025, con alzas de entre el 20% y el 52%



- LA VICEPRESIDENTA PRIMERA Y MINISTRA DE HACIENDA, MARÍA JESÚS MONTERO.
-

LO MÁS LEÍDO

- 01 [Hachazo municipal: Hacienda aprueba subidas de la plusvalía de hasta el 52%](#)
- 02 [Hacienda dispara un 170% la recaudación por las ganancias de los fondos de inversión](#)
- 03 [Los jubilados cobran de media más de 20.000 euros en un año por primera vez](#)
- 04 [El CGPJ cierra el año sin designar al sustituto de Marchena y sin previsión de un acuerdo a corto plazo](#)
- 05 [Un informe del CNI desvela las armas de Putin, Xi Jinping, Kim Jong Un y Jamenei para ciberespíar a sus enemigos](#)
- 06 [Ayuso ensalza "la libertad" y asegura que no permitirá "la impunidad ni callará ante el abuso ni el totalitarismo"](#)
- 07 [Page reivindica el espíritu de la Transición y pide no utilizarla "como un arma política"](#)
- 08

Mazón pide lealtad institucional por la DANA en su discurso de Fin de Año: "Se puede disentir sin destruir"

Suscribirse



- [Mercedes Serraller-Economía](#)

Publicado: 31/12/2024 ·
23:30

Actualizado: 31/12/2024 · 23:34

Hacienda ha aprobado una subida fiscal de la plusvalía municipal de **hasta un 52%** en 2025, según los coeficientes que ha establecido en el [Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social](#).

La norma recoge la actualización de los coeficientes a aplicar sobre el valor de los terrenos a la hora de calcular el impuesto al **no haber Presupuestos para 2025**. Se trata de la tercera vez que se actualizan estos coeficientes, cuando el 26 de octubre se cumplieron tres años de que el [Tribunal Constitucional \(TC\)](#) anuló el impuesto y que Hacienda lo sustituyó a toda prisa por el vigente mediante un [Real Decreto-ley](#) que entró en vigor el **10 de noviembre de 2021**.

Esta norma establece que los coeficientes se actualizarán cada año en la ley de Presupuestos, y en sus tres primeras ediciones sorprende que en lugar de actualizar el año que acaba, casi cerrado, y poner al día de manera lineal el resto de ejercicios cuya situación inmobiliaria ya es inalterable y Hacienda calculó ya en los primeros coeficientes que contiene la norma, el Fisco incluya **cambios notables en algunos años**, según su compraventa se realice en el año que acaba o en el anterior.

Los inmuebles adquiridos **entre 2004 y 2008** son los que experimentan una mayor subida en 2025, con alzas de entre el 20% y el 52%. Se llevan la palma los que se compraron en 2004-2005, con un alza del **52%** y coeficientes que suben del 0,23 al 0,35.

Si la transacción tuvo lugar en 2005-2006, el incremento es del **29%**, al pasar los coeficientes del 0,17 al 0,22; del **23%** es el alza para inmuebles de 2006-2007, con coeficientes del 0,13 y 0,16. A su vez, los que se compraron en 2007-2008 se elevan un **20%**, con coeficientes de 0,1 y 0,12.

VALOR CATASTRAL TERRENO= **100.000,00**

Años como propietario	Real Decreto-ley 8/2023 (BOE 28/12/2023)				Real Decreto-ley 9/2024 (BOE 24/12/2024)			PARA UN MISMO INMUEBLE	
	PLUSVALÍA 2023	CALCULO PLUSVALÍA 2024 método objetivo			CALCULO PLUSVALÍA 2025 método objetivo			Diferencia 2024-2025	
	COEFIC. 2023 (LPE 2023)	COEFIC. 2024	B.I. 2024	CUOTA con tipo máximo 30%	COEFIC. 2025	B.I. 2025	CUOTA con tipo máximo 30%	DIFERENCIA (%)	DIFERENCIA EN CUOTA
<1 AÑO	0,15	0,15	15.000,00	4.500,00	0,16	16.000,00	4.800,00		
1	0,15	0,15	15.000,00	4.500,00	0,15	15.000,00	4.500,00	0,000%	0,00
2	0,14	0,14	14.000,00	4.200,00	0,15	15.000,00	4.500,00	0,000%	0,00
3	0,15	0,14	14.000,00	4.200,00	0,15	15.000,00	4.500,00	7,143%	300,00
4	0,17	0,16	16.000,00	4.800,00	0,16	16.000,00	4.800,00	14,286%	600,00
5	0,18	0,18	18.000,00	5.400,00	0,18	18.000,00	5.400,00	12,500%	600,00
6	0,19	0,19	19.000,00	5.700,00	0,20	20.000,00	6.000,00	11,111%	600,00
7	0,18	0,2	20.000,00	6.000,00	0,22	22.000,00	6.600,00	15,789%	900,00
8	0,15	0,19	19.000,00	5.700,00	0,23	23.000,00	6.900,00	15,000%	900,00
9	0,12	0,15	15.000,00	4.500,00	0,21	21.000,00	6.300,00	10,526%	600,00
10	0,1	0,12	12.000,00	3.600,00	0,16	16.000,00	4.800,00	6,667%	300,00
11	0,09	0,1	10.000,00	3.000,00	0,13	13.000,00	3.900,00	8,333%	300,00
12	0,09	0,09	9.000,00	2.700,00	0,11	11.000,00	3.300,00	10,000%	300,00
13	0,09	0,09	9.000,00	2.700,00	0,10	10.000,00	3.000,00	11,111%	300,00
14	0,09	0,09	9.000,00	2.700,00	0,10	10.000,00	3.000,00	11,111%	300,00
15	0,1	0,09	9.000,00	2.700,00	0,10	10.000,00	3.000,00	11,111%	300,00
16	0,13	0,1	10.000,00	3.000,00	0,10	10.000,00	3.000,00	11,111%	600,00
17	0,17	0,13	13.000,00	3.900,00	0,12	12.000,00	3.600,00	20,000%	300,00
18	0,23	0,17	17.000,00	5.100,00	0,16	16.000,00	4.800,00	23,077%	900,00
19	0,29	0,23	23.000,00	6.900,00	0,22	22.000,00	6.600,00	29,412%	1.500,00
20	0,45	0,4	40.000,00	12.000,00	0,35	35.000,00	10.500,00	52,174%	3.600,00

Fuente: Alejandro del Campo

A diferencia de otros años, **no hay bajadas** si se comparan los coeficientes de años concretos, tan sólo se mantienen igual 2024 y 2023.

Si en lugar de comparar inmuebles comprados en un año en concreto cotejamos inmuebles con un **mismo periodo de generación en cada ejercicio, las subidas son de hasta el 40%**. Es el caso de los que acumulan nueve años en 2024 y en 2025, ya que el coeficiente pasa del 0,12 al 0,21.

Con esta fórmula sí hay bajadas. Los inmuebles con 20, 19, 18 y 17 años se reducen un 12%, 4%, 5% y 7%, respectivamente.

VALOR CATASTRAL TERRENO= 100.000,00

Real Decreto-ley 8/2023 (BOE 28/12/2023)

Años como propietario	CALCULO PLUSVALÍA 2023 método objetivo			CALCULO PLUSVALÍA 2024 método objetivo			Diferencia 2023-2024	
	COEFIC. 2023 (LPE 2023)	B.I. 2023	CUOTA con tipo máximo 30%	COEFIC. 2024	B.I. 2024	CUOTA con tipo máximo 30%	DIFERENCIA (%)	DIFERENCIA EN CUOTA
<1 AÑO	0,15	15.000,00	4.500,00	0,15	15.000,00	4.500,00	0,00%	0,00
1	0,15	15.000,00	4.500,00	0,15	15.000,00	4.500,00	0,00%	0,00
2	0,14	14.000,00	4.200,00	0,14	14.000,00	4.200,00	0,00%	0,00
3	0,15	15.000,00	4.500,00	0,14	14.000,00	4.200,00	-6,87%	-300,00
4	0,17	17.000,00	5.100,00	0,16	16.000,00	4.800,00	-5,88%	-300,00
5	0,18	18.000,00	5.400,00	0,18	18.000,00	5.400,00	0,00%	0,00
6	0,19	19.000,00	5.700,00	0,19	19.000,00	5.700,00	0,00%	0,00
7	0,18	18.000,00	5.400,00	0,2	20.000,00	6.000,00	11,11%	600,00
8	0,15	15.000,00	4.500,00	0,19	19.000,00	5.700,00	26,67%	1.200,00
9	0,12	12.000,00	3.600,00	0,15	15.000,00	4.500,00	25,00%	900,00
10	0,1	10.000,00	3.000,00	0,12	12.000,00	3.600,00	20,00%	600,00
11	0,09	9.000,00	2.700,00	0,11	10.000,00	3.000,00	11,11%	300,00
12	0,09	9.000,00	2.700,00	0,09	9.000,00	2.700,00	0,00%	0,00
13	0,09	9.000,00	2.700,00	0,09	9.000,00	2.700,00	0,00%	0,00
14	0,09	9.000,00	2.700,00	0,09	9.000,00	2.700,00	0,00%	0,00
15	0,1	10.000,00	3.000,00	0,09	9.000,00	2.700,00	-10,00%	-300,00
16	0,13	13.000,00	3.900,00	0,11	10.000,00	3.000,00	-23,08%	-900,00
17	0,17	17.000,00	5.100,00	0,13	13.000,00	3.900,00	-23,53%	-1.200,00
18	0,23	23.000,00	6.900,00	0,17	17.000,00	5.100,00	-26,09%	-1.800,00
19	0,29	29.000,00	8.700,00	0,23	23.000,00	6.900,00	-20,69%	-1.800,00
20	0,45	45.000,00	13.500,00	0,4	40.000,00	12.000,00	-11,11%	-1.500,00

Fuente: Alejandro del Campo

Estos coeficientes operan como máximos. **Los ayuntamientos no están obligados** a replicarlos salvo que quieran hacerlo. Las subidas pueden ser por lo tanto un **guiño a los consistorios**, que han reclamado un fondo de compensación por lo que han perdido con la anulación del impuesto y con su nueva configuración y una vez que la tramitación del Real Decreto-ley que crea la nueva plusvalía como proyecto de ley en el Congreso, que el Gobierno tenía paralizada, decayó definitivamente con las elecciones generales de 2023. Entre las enmiendas que ya no se aprobarán estaba el citado fondo, que pedían ayuntamientos de todos los partidos.

Subidas sin motivar

Los expertos vienen advirtiendo de que es lógico que si se salta de año haya ciertos cambios y subidas, ya que el impuesto **grava el incremento de valor del terreno urbano en el tiempo** y se adecúa al mercado inmobiliario, como plantea el TC, pero no si no es así.

Alejandro del Campo, socio de DMS Consulting, advierte de "fuertes incrementos para 2025 de unos coeficientes que **nadie sabe cómo se fijan**".

El **Pleno del TC desestimó en marzo de 2023 el recurso** de inconstitucionalidad que interpusieron más de 50 diputados del Grupo Parlamentario Popular contra el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, que regula la nueva plusvalía municipal. El fallo salvó el impuesto de la primera gran embestida a la que se enfrentaba y que de haberse estimado, habría supuesto un importante roto a las arcas públicas, además de añadir más inseguridad jurídica a la que ya rodea a este impuesto.

La plusvalía **recaudaba 2.500 millones al año**. Según la **IGAE**, la anulación por la sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021 y el nuevo impuesto sustitutivo han tenido un impacto relevante en las cuentas municipales, de casi **900 millones de euros**.

Los ayuntamientos pidieron un fondo compensatorio que no se habilitó pero desde entonces [Hacienda ha facilitado una subida fraudulenta del IBI de los p arkings, seg un desveló Vozp uli](#). Y llega ahora la **nueva tasa de basuras**, que empezarán a cobrar todos los ayuntamientos en 2025 con el objetivo de cubrir los gastos de la gestión de residuos en los municipios, que [se estiman en unos 3.800 millones de euros](#). Es la potencial recaudación, lo que previsiblemente lo convertirá en el mayor ingreso municipal después del IBI, que genera 13.500 millones al año.

Este periódico ya informó de que el diseño de la ley estatal ha despertado críticas al no concretar los criterios en los que debe basarse su cálculo. De hecho, los consistorios temen que el nivel de **litigiosidad** en los tribunales sea como el de la plusvalía municipal, y se preparan para el peor de los escenarios. Las cuantías y las formas de pago dependerán de cada ayuntamiento.

En **Madrid**, por ejemplo, se calcula que **rondar  los 140 euros por inmueble de media** y en 2025 se tendrá que abonar en un solo pago.