



Por el Ayuntamiento de _____ se presenta solicitud de informe relativa al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de _____ presenta al Servicio de Asesoramiento y Asistencia a Entidades Locales (SAAEL, en adelante), solicitud de informe jurídico, del siguiente tenor literal:

“Por la presente se solicita informe jurídico con relación a la liquidación de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en los siguientes casos:

- 1.- En los casos no sujetos al impuesto, como aportaciones a la sociedad de gananciales y extinción de condominio, una vez presentadas las escrituras en el Ayuntamiento, de qué manera se informa al interesado de esta situación.*
- 2.- Cuando no hay incremento de valor, cómo se procede a la liquidación.*
- 3.- Cuando solicitan una prórroga por 6 meses, ¿hay que notificar que se acepta la solicitud o sólo con solicitar se da ya por prorrogado? Y una vez pasado este periodo, se informaría al interesado de que el periodo ya venció y que se va a proceder a la liquidación, o se le envía directamente el resultado de la liquidación.*
- 4.- Cuándo prescribe una escritura y cómo actuar cuándo nos presentan una escritura ya prescrita o solicitan la prescripción.*
- 5.- En una herencia una de las fincas tiene distintos títulos previos, un % por herencia, otros % por compra en distintas fechas, en estos casos cuál sería el valor previo.*
- 6.- Presentan testamento, certificado de defunción y escrituras previas de las dos fincas que se heredan (no hay escrituras de aceptación de herencia). En dicho testamento lega una casa a cada hija pero una de las fincas no es del fallecido, ya que fue comprada por la mujer con carácter privativo. Entiendo que sólo podría liquidarse la plusvalía de la casa del fallecido, pero el sujeto pasivo ¿serían las dos herederas o sólo a la que se*



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

le adjudica la casa en el testamento?, Y cómo se calcularía por el método real si no tenemos el valor actual.

SOLICITA informe jurídico sobre el modo de proceder en cada uno de los casos descritos.

En espera de su respuesta, reciba un cordial saludo.”.

A los anteriores antecedentes, y solicitado informe por órgano competente, le son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA.- En su solicitud, el Ayuntamiento de _____ plantea seis cuestiones, a cada una de las cuales se da respuesta, por su orden, a continuación.

El artículo 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL), define el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) como un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Es decir:

1. El IIVTNU es un impuesto voluntario para las corporaciones locales, que podrán o no establecerlo (según consta expresamente en el artículo 59.2 del TRLRHL).
2. Para su exigencia es necesario que el Ayuntamiento adopte acuerdo de imposición y de aprobación de la ordenanza fiscal correspondiente.



3. Es un tributo directo, porque grava la renta cuando se produce, esto es con la transmisión del inmueble.
4. Grava el incremento del valor de los terrenos, no de las construcciones, por lo que son aquéllos los que tienen que cumplir las condiciones impuestas en la norma.
5. Los terrenos gravados tienen que tener la naturaleza de urbanos de conformidad con las normas urbanísticas vigentes. Por tanto, y como ratifica expresamente el apartado 2 del citado artículo 104 del TRLRHL, no están sujetos al impuesto el incremento del valor de los terrenos de naturaleza rústica.
6. El incremento de valor se pondrá de manifiesto tanto en la transmisión de la propiedad de los terrenos como en la constitución o transmisión de derechos reales sobre los terrenos.

PRIMERA.- Cómo informar al interesado en los supuestos no sujetos al impuesto: si, una vez presentada la documentación correspondiente por parte de los interesados, se comprueba que concurren los presupuestos de no sujeción, procede dictar una resolución de alcaldía, declarando la no sujeción de la operación de que se trate, mencionando la causa de no sujeción, con fundamento en el apartado correspondiente del artículo 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL), o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Dicha resolución ha de notificarse a los interesados, según dispone el artículo 109 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), atendiendo al régimen previsto en las normas administrativas generales (artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) con las especialidades establecidas en los artículos 110 y siguientes de la propia LGT. En resumen:

- El lugar de notificación será en el lugar señalado a tal efecto por el obligado tributario o su representante o, en su defecto, en el domicilio fiscal de uno u otro.



- Cuando el obligado tributario o su representante, no estén presentes en el momento de la entrega, podrá hacerse cargo de la notificación cualquier persona que haga constar su identidad, así como los empleados de la comunidad de vecinos o de propietarios donde radique el lugar señalado a efectos de notificaciones o el domicilio fiscal del obligado o su representante.
- El rechazo de la notificación realizado por el interesado o su representante implicará que se tenga por efectuada la misma.
- Cuando no sea posible efectuar la notificación al interesado o a su representante por causas no imputables al ayuntamiento, e intentada al menos dos veces (o una sola si el destinatario consta como desconocido), se hará constar en el expediente y se citará al interesado o a su representante para ser notificados por comparecencia por medio de anuncios que se publicarán, por una sola vez para cada interesado, en el boletín oficial correspondiente.

En el caso mencionado en la solicitud de informe, de *“aportaciones a la sociedad de gananciales y extinción de condominio”*, no estarán sujetos, en aplicación del artículo 104.3 del TRLRHL, las operaciones consistentes en *“aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes”*. Por ello, una vez constatado que concurren a la transmisión las circunstancias de uno de esos supuestos, se dictará resolución de alcaldía, en los términos descritos, y se notificará a los declarantes. Por contra, si al disolverse la sociedad de gananciales se le adjudica al cónyuge más de lo que le corresponde, esta parte estaría sujeta al IIVTNU.

SEGUNDA.- Liquidación en los supuestos en que no hay incremento de valor: con arreglo al artículo 104 del TRLRHL, en su apartado 5, *“no se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.”*



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, (...)”.

Al tratarse de un supuesto no sujeto no se produce el devengo, de manera que no procede efectuar liquidación alguna del impuesto. Por tanto, una vez acreditada la inexistencia de incremento por el interesado, y comprobada ésta por el ayuntamiento, se dictará resolución, en los términos similares a los descritos en la consideración anterior, declarando la no sujeción, por concurrir las condiciones previstas por el artículo 104.5 del TRLRHL.

TERCERA.- Cuando solicitan una prórroga por 6 meses, ¿hay que notificar que se acepta la solicitud o sólo con solicitar se da ya por prorrogado? Y una vez pasado este periodo, se informaría al interesado de que el periodo ya venció y que se va a proceder a la liquidación, o se le envía directamente el resultado de la liquidación: suponemos, ante la ausencia de datos más concretos, que la consulta se refiere a la prórroga para la presentación de la declaración, prevista por el artículo 110.2.b) del TRLRHL.

La respuesta a la cuestión planteada se encuentra en el artículo 103 de la LGT, conforme al que *“la Administración tributaria está obligada a resolver expresamente todas las cuestiones que se planteen en los procedimientos de aplicación de los tributos, así como a notificar dicha resolución expresa”*. Es decir, que la solicitud de prórroga (de naturaleza rogada, con arreglo al artículo 110.2.b) del TRLHL) ha de resolverse expresamente, y dicha resolución debe notificarse al solicitante, con mención expresa de su duración. A este respecto, no debe olvidarse que el citado artículo 110.2.b) marca un plazo máximo, que no obsta prórrogas de duración inferior.

Así, el interesado será conocedor de la fecha de finalización de la prórroga. Por tanto, no es preciso comunicarle el vencimiento del plazo con carácter previo a la liquidación, siendo suficiente que se incorpore la constatación del vencimiento del plazo a la resolución de aprobación de la liquidación.



Además, el incumplimiento de la obligación de declarar en plazo puede suponer la comisión de una infracción, que deberá calificarse conforme a los criterios del artículo 192 de la LGT.

CUARTA.- Cuándo prescribe una escritura y cómo actuar cuándo nos presentan una escritura ya prescrita o solicitan la prescripción: se desconoce, en el momento de redactar el presente informe, a qué escritura se refiere esta cuestión, ya que las escrituras no prescriben. Sí lo hacen, como dispone el artículo 66 de la LGT:

- a) El derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.
- b) El derecho de la Administración para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas y autoliquidadas.
- c) El derecho a solicitar las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo, las devoluciones de ingresos indebidos y el reembolso del coste de las garantías.
- d) El derecho a obtener las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo, las devoluciones de ingresos indebidos y el reembolso del coste de las garantías.

Entendemos que la prescripción a que se refiere la consulta es la de la letra a) anterior; es decir, la del derecho del ayuntamiento a determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación.

En el caso de la plusvalía, salvo los supuestos de autoliquidación, la gestión del impuesto se realiza a partir de la declaración efectuada por el interesado. Con arreglo a los artículos 66 y 67 de la LGT, el plazo en este caso será de cuatro años, a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario para presentar la correspondiente declaración o autoliquidación. Como dispone el artículo 110 del TRLRHL, la declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos (a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto):

- a) Cuando se trate de actos ínter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.



b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

Así, el plazo de prescripción del derecho de la administración a girar la liquidación es de cuatro años, y se inicia a partir del día treinta desde la transmisión, si es un acto inter vivos, o a partir de los seis meses (o un año, si hubiera prórroga) para las transmisiones mortis causa. Es decir, dependerá más de la fecha de devengo (transmisión o constitución del derecho) que de la de escritura.

Conforme al artículo 69.2 de la LGT, la prescripción ha de apreciarse de oficio, sin que sea necesaria su invocación por el obligado tributario. Dispone el apartado 3 de este mismo artículo que “la prescripción ganada extingue la deuda tributaria”, siendo este su principal efecto. Por tanto, no debería ser necesaria la solicitud de la prescripción, sino que debería resolverse de oficio, mediante resolución de alcaldía (dictada previo informe de intervención y/o tesorería) que se notificaría al interesado. Si lo solicita el interesado, y se comprueba que ha prescrito el derecho del ayuntamiento, debe resolverse acogiendo la solicitud del interesado, y declarando extinguida la deuda tributaria.

QUINTA.- En una herencia una de las fincas tiene distintos títulos previos, un % por herencia, otros % por compra en distintas fechas, en estos casos cuál sería el valor previo: en ese caso, habría que calcular el incremento por separado, para cada una de las partes. Para estos casos, el incremento se calculará tomando como valor de adquisición el correspondiente a la adquisición de esa parte, y como valor de transmisión el de ésta última, aplicando el porcentaje que corresponda a cada una de las partes. La plusvalía puesta de manifiesto en el momento de transmisión será la suma de las parciales, así calculadas.

SEXTA.- Presentan testamento, certificado de defunción y escrituras previas de las dos fincas que se heredan (no hay escrituras de aceptación de herencia). En dicho testamento lega una casa a cada hija pero una de las fincas no es del fallecido, ya que fue comprada por la mujer con carácter privativo. Entiendo



que sólo podría liquidarse la plusvalía de la casa del fallecido, pero el sujeto pasivo ¿serían las dos herederas o sólo a la que se le adjudica la casa en el testamento?, Y cómo se calcularía por el método real si no tenemos el valor actual: no se dispone de la documentación correspondiente al expediente referido; sin embargo, a la vista de lo expuesto en el enunciado, cabe informar lo siguiente:

- El impuesto en cuestión grava el incremento de valor experimentado por los terrenos de naturaleza urbana que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. El supuesto planteado parece referirse a una transmisión *mortis causa*.
- En las transmisiones *mortis causa*, el devengo se produce con el fallecimiento del causante, pero no se puede imputar a los herederos hasta que éstos, en su caso, acepten la herencia. Se suele considerar como herencia yacente como la situación en la que se encuentra el patrimonio de una persona desde su fallecimiento hasta que sea aceptada la herencia por sus herederos. El artículo 988 del Código Civil dispone que la aceptación y repudiación de la herencia son actos enteramente voluntarios y libres, añadiendo el artículo 989 que los efectos de la aceptación y de la repudiación se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda. Desde el punto de vista tributario, la herencia yacente constituye un patrimonio sujeto a tributación aunque no tenga personalidad jurídica propia.
- En el lapso de tiempo transcurrido desde el fallecimiento hasta la aceptación de la herencia, ésta queda en situación yacente, constituyendo un ente sin personalidad jurídica asimilable a las comunidades de bienes que, en cuanto unidad económica o patrimonio separado susceptible de imposición, tienen la consideración de obligado tributario en el IIVTNU. Por ello, el artículo 106 del TRLRHL contempla como sujetos pasivos, además de a las personas físicas o jurídicas, a las entidades sin personalidad jurídica, como las herencias yacentes (artículo 35.4 de la LGT), a las que cabe, por tanto, liquidar el impuesto.



- En este sentido, la Resolución de la reclamación económico administrativa nº 200/2011/15885 del Tribunal Económico Administrativo Municipal de Madrid, subraya que: *“En las transmisiones mortis causa, la realización del hecho imponible (adquisición hereditaria) sólo puede imputarse al heredero o legatario desde el momento en que se acepte, expresa o tácitamente, la herencia o legado, sin perjuicio del momento en que se considera devengado el impuesto, que se produce sin excepción en la fecha del fallecimiento del causante. En este caso, los efectos de la aceptación se retrotraen a la fecha de la muerte de quien se hereda. La herencia yacente tiene la condición de obligado tributario del IIVTNU, pudiendo la Administración practicar las liquidaciones a su nombre, en cuanto sujeto pasivo adquirente, en tanto los herederos o el juez no procedan a la adjudicación de los bienes integrantes de aquella; siendo la misma un ente sin personalidad jurídica, actuará frente a terceros por medio de representante nombrado al efecto o, como en el caso que nos ocupa por cualquiera de sus miembros. La Administración no puede dirigirse a los herederos mientras éstos no hayan aceptado la herencia, pudiendo practicar a tal efecto una liquidación provisional con cargo a la masa hereditaria, que podrá determinarse y transformarse en liquidación definitiva cuando tales llamados a suceder acepten la herencia, con independencia de que se proceda o no a la partición. Al practicar la liquidación a la herencia yacente y dirigirla a uno sólo de los llamados a suceder, la Administración lo ha de hacer indicando expresamente que se le gira como sucesor del causante”*.
- Por tanto, aunque las interesadas soliciten por escrito que se liquide la plusvalía, mientras no han aceptado la herencia, la plusvalía debe liquidarse a la herencia yacente, con cargo a la masa hereditaria. En este sentido se manifiesta la consulta vinculante de la DGT nº V0397-16 de 1 de febrero de 2016, que manifiesta que en cuanto al IIVTNU, tras la muerte de la causante, en tanto el fiduciario no ejerza su cometido y adjudique los bienes a los herederos, se produce una transmisión de los bienes desde la persona fallecida a la herencia yacente, por lo que en la fecha del fallecimiento de la causante se entiende devengado el IIVTNU respecto de la propiedad (o nuda propiedad, en el caso de que sobre un bien se haya constituido el derecho de usufructo) de los bienes



inmuebles urbanos, siendo el sujeto pasivo contribuyente la herencia yacente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 106.1.a) y 109.1.a) del TRLRHL.

- A efectos prácticos, el artículo 39.3 de la LGT dispone que, mientras la herencia se encuentre yacente, el cumplimiento de las obligaciones tributarias del causante corresponderá al representante de la herencia yacente. Y el artículo 177.1 de la misma LGT también dispone que, mientras la herencia se encuentre yacente, el procedimiento de recaudación de las deudas tributarias pendientes podrá continuar dirigiéndose contra sus bienes y derechos, a cuyo efecto se deberán entender las actuaciones con quien ostente su administración o representación.

Por tanto, procede la averiguación de los herederos del fallecido y/o, en su caso, el administrador o representante de la herencia yacente. Para ello, en base al deber de colaboración del artículo 93.1 de la de la LGT, se puede efectuar requerimiento a la Notaría, al Registro Civil, al de la Propiedad y a las Entidades de crédito del municipio, para que faciliten, si les consta, información sobre los herederos del fallecido o, en su caso si se ha constituido herencia yacente y, en este caso, con indicación del representante o administrador de la misma.

- Por otro lado, entre la documentación presentada se encuentra un testamento, en el que el difunto lega dos propiedades. Sin embargo, esta información es incoherente con la que indica que uno de los inmuebles legados no es propiedad del difunto. Con arreglo al artículo 110.1 del TRLRHL corresponde a los sujetos pasivos *“presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración que determine la ordenanza respectiva, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente”*. Así pues, corresponde a las herederas aclarar la situación real de la propiedad ya que, como dispone el artículo 659 del Código Civil, *“la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte”*, pero no puede incluir los bienes, derechos y obligaciones ajenos a esa persona.



- Por lo que se refiere al cálculo del incremento por el método real (diferencia entre valor de adquisición y el de transmisión), el artículo 104.5 del TRLRHL dispone a estos efectos que *“como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria”*.

Para la aplicación del método real de cálculo, previsto en el artículo 104.5 del TRLRHL, corresponde al interesado presentar los títulos que documenten las respectivas transmisiones. En otro caso, ha de aplicarse el método objetivo. Por tanto, el valor de adquisición ha de ser deducido de la documentación acreditativa presentada por el interesado. En el caso de que una de las transmisiones (la de adquisición o la de transmisión) lo sea a título lucrativo, el valor del terreno será el declarado a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según dispone el citado artículo 104.5.

De esta forma, vistos los anteriores antecedentes y fundamentos jurídicos, los que suscriben elevan las siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Una vez presentada declaración, si se constata que concurren a la transmisión las circunstancias de los supuestos de no sujeción, procede dictar resolución de alcaldía, en los términos descritos en la consideración primera del cuerpo de este informe, y notificarla a los declarantes.

SEGUNDA.- Los supuestos en que no hay incremento de valor no están sujetos al impuesto. Al tratarse de un supuesto no sujeto no se produce el devengo, de manera que no procede efectuar liquidación alguna del impuesto. Por tanto, una vez acreditada la inexistencia de incremento por el interesado, y comprobada ésta por el ayuntamiento, se dictará resolución, en términos similares a los descritos en la consideración primera del cuerpo de este informe, declarando la no sujeción, por concurrir las condiciones previstas por el artículo 104.5 del TRLRHL.



TERCERA.- La solicitud de prórroga (de naturaleza rogada, con arreglo al artículo 110.2.b) del TRLHL) ha de resolverse expresamente, y dicha resolución debe notificarse al solicitante, con mención expresa de su duración. Así, el interesado será conocedor de la fecha de finalización de la prórroga, no siendo preciso comunicarle el vencimiento del plazo con carácter previo a la liquidación, siendo suficiente que se incorpore la constatación del vencimiento del plazo a la resolución de aprobación de la liquidación.

CUARTA.- Las escrituras no prescriben. Entendemos que la prescripción a que se refiere la consulta es la del derecho del ayuntamiento a determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación. El plazo de prescripción de este derecho es de cuatro años, contados a partir del día treinta desde la transmisión, si es un acto inter vivos, o a partir de los seis meses (o un año, si hubiera prórroga) para las transmisiones mortis causa.

La prescripción ha de apreciarse de oficio, sin que sea necesaria su invocación por el obligado tributario, siendo este su principal efecto la extinción de la deuda tributaria. Por tanto, no debería ser necesaria la solicitud de la prescripción. No obstante, si lo solicita el interesado, y se comprueba que ha prescrito el derecho del ayuntamiento, debe resolverse acogiendo la solicitud del interesado, y declarando extinguida la deuda tributaria.

QUINTA.- En caso de que el inmueble transmitido hubiera sido adquirido parcialmente, en distintas fechas, hasta alcanzar la totalidad del mismo, habría que calcular el incremento por separado, para cada una de las partes. Para estos casos, el incremento se calculará tomando como valor de adquisición el correspondiente a la adquisición de esa parte, y como valor de transmisión el de ésta última, aplicando el porcentaje que corresponda a cada una de las partes. La plusvalía puesta de manifiesto en el momento de transmisión será la suma de las parciales, así calculadas.

SEXTA.- La cuestión planteada con el número 6 de la solicitud de informe se refiere a un supuesto concreto, de transmisión mortis causa en la que no hay aceptación



de herencia. No se dispone de la documentación correspondiente al expediente referido; sin embargo, a la vista de lo expuesto en el enunciado, cabe informar:

- En el lapso de tiempo transcurrido desde el fallecimiento hasta la aceptación de la herencia, ésta queda en situación yacente, constituyendo un ente sin personalidad jurídica que tiene la consideración de obligado tributario en el IIVTNU.

Mientras la herencia se encuentre yacente, el cumplimiento de las obligaciones tributarias del causante corresponderá al representante de la herencia yacente. Por tanto, procede la averiguación de los herederos del fallecido y/o, en su caso, el administrador o representante de la herencia yacente, para lo cual se puede efectuar requerimiento a la Notaría, al Registro Civil, al de la Propiedad y a las Entidades de crédito del municipio, en base al deber de colaboración del artículo 93.1 de la de la LGT.

- De la documentación presentada se deduce información incoherente, resultando que uno de los inmuebles legados no es propiedad del difunto. Corresponde a los sujetos pasivos presentar la declaración que contenga los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. Las herederas no habrán cumplido su obligación de declarar hasta que lo hagan de forma completa y correcta.

Así pues, el ayuntamiento debe requerir a las herederas la aclaración de las circunstancias reales de la transmisión, que permitan determinar los elementos necesarios para confeccionar la liquidación, datos entre los que se encuentran la identificación correcta de los bienes transmitidos, así como de los sujetos intervinientes (transmitente y adquirente).

- Para la aplicación del método real de cálculo del incremento es necesario que el interesado presente los títulos que documenten transmisión y adquisición. En otro caso, ha de aplicarse el método objetivo. Por tanto, el valor de adquisición ha de ser deducido de la documentación acreditativa presentada por el interesado. En el caso de que una de las transmisiones (la de adquisición o la de transmisión) lo sea a título lucrativo, el valor del terreno será el declarado a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.