

# Recht en plusvalia II

In de column van 27 oktober 2016 schreef ik over de plusvalia en de heftige discussie die gaande is tussen gemeentes enerzijds en belastingbetalers anderzijds omdat de gemeentes niet alleen plusvalia heffen als er winst is bij verkoop, maar ook als er verlies wordt geleden. Ondanks dat hogere gerechten deze praktijk afwijzen, hebben de gemeentes er tot nu toe lak aan gehad. Ze voelen zich vogelvrij. Ik meldde ook dat slechts één zaak het tot het Constitutionele Hof van Spanje heeft gered, waar alle ogen op gericht waren, en sprak de hoop uit dat het Constitutionele Hof uitspraak zou doen binnen een aantal jaren. Enfin, die uitspraak kwam op 17 februari jl., en is als een bom ingeslagen.

De vraag die aan het Constitutionele Hof is voorgelegd is of de praktijk van de gemeentes strijdig is met de grondwet, aangezien deze bepaalt dat het belastingsysteem evenredig moet zijn, gebaseerd op de realiteit en niet tot ongerechtvaardigde verrijking van de overheid mag leiden. Het Constitutionele Hof lijkt deze vraag positief te beantwoorden.

**Met deze uitspraak worden gemeentes geconfronteerd met een potentiële miljarden claim van belastingbetalers die in de afgelopen 4 jaar plusvalia hebben betaald terwijl ze verlies hebben geleden bij de verkoop van de woning.**

Het vonnis bepaalt dat, waar de wet ook een heffing toelaat in situaties waarin verlies wordt geleden, dit in strijd is met de grondwet. Er is geen bezwaar tegen het gebruiken van fiscale ficties om potentiële meerwaarde te berekenen en te belasten (het argument van de gemeentes), maar dit systeem mag niet misbruikt worden om een irreële meerwaarde te belasten. Dit gaat in tegen het grondwettelijke principe dat ieder belast moet worden conform de economische capaciteit. Het huidige systeem belast iemand enkel vanwege het feit dat hij een bepaalde tijd eigenaar is geweest van onroerend goed, en laat geen tegenbewijs toe. Dit leidt tot situaties waarbij iemand belast wordt voor een verrijking die niet bestaat.

Hoe logisch het voorgaande ook lijkt, het heeft jaren gekost om een uitspraak te verkrijgen van het Constitutionele Hof en alleen omdat een dappere rechter de tijd en moeite heeft genomen om de zaak aan het Hof voor te leggen. Binnen het Constitutionele Hof hebben er heftige discussies plaatsgevonden over dit vonnis. De reden is begrijpelijk. Gemeentes hebben tijdens de crisis veel inkomsten verloren. Volgens de statistieken zijn de inkomsten uit plusvalia sinds 2008 gestegen van 1,263 miljard tot meer dan 2 miljard. Samen met de IBI is dit een belangrijke bron van inkomsten. Op het terrein van de IBI worden gemeentes al jaren gedwongen om de fiscale waarde van de woningen naar beneden bij te stellen, waardoor deze inkomsten zullen teruglopen. Met deze uitspraak worden gemeentes geconfronteerd met een potentiële miljarden claim van belastingbetalers die in de afgelopen 4 jaar plusvalia hebben betaald terwijl ze verlies hebben geleden bij de verkoop van de woning.

Gelet op dat scenario, is het te verwachten dat gemeentes een uitweg zullen zoeken om aan de gevolgen van deze uitspraak te ontkomen, en dat de nationale overheid ze daarbij zal ondersteunen. Er zijn al auteurs die naarstig wijzen op het feit dat deze uitspraak de nationale wetgeving buiten beschouwing heeft gelaten, en enkel de regeling van de autonome staat "Pais Vasco" nietig verklaard. Dat deze regeling een kopie is van de nationale wetgeving laat ze onverschillig, maar geeft te denken over een ander gevolg van deze uitspraak. In de wetgeving van de laatste jaren is namelijk een aansprakelijkheidsregeling opgenomen voor de nationale wetgever. Een slechte wetgever wordt met andere woorden aansprakelijk gehouden voor de gevolgen.

Nieuwe wetgeving is dus op korte termijn te verwachten. Ook is de financiering van gemeentes hiermee op de schop komen te staan, hetgeen onderwerp van heroverweging zal zijn. Daarnaast zullen alle lopende procedures omtrent dit onderwerp in de Spaanse gerechten een voorspelbare afloop hebben.

Met het voorgaande en alles dat de afgelopen tijd is gebeurd op het terrein van consumentenrechten in het bankwezen, lijkt er misschien toch nog hoop te zijn voor justitie in Spanje. Hoop dat dit het einde aankondigt van een tijdperk van het excessieve formalisme dat zoveel onrecht heeft gedaan, en het begin van een tijdperk waarin het gezond verstand opnieuw de boventoon voert.

Deze column wordt verzorgd door Roeland van Passel (advocaat bij Lex Foris International Law) en Renato Zanardi (notaris bij Hak & Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen). Zie ook [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl).



Roeland van Passel



## Meesters in Spaans vastgoed!

Uw Nederlandstalige advocaat én notaris als adviseur in Spanje op locatie, voor al uw onroerend goed gerelateerde transacties in Spanje, zoals:

- ✓ Koop-/Verkoopbegeleiding
- ✓ Juridische bouwbegeleiding
- ✓ Vastgoedonderneming
- ✓ Verdeling van eigendom
- ✓ Schenking
- ✓ Overdracht ouders/kinderen
- ✓ Huur
- ✓ Vergunningen
- ✓ Belastingen
- ✓ Financieringen

## Contactgegevens



### Costa Blanca

mr. Roeland van Passel (Abogado)

mr. Renato Zanardi (Nederlandse notaris)



965.020.254



[info@zekerenvastgoedinspanje.nl](mailto:info@zekerenvastgoedinspanje.nl)



[www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl)



### Nederland

mr. Judy Tromp (Toegevoegd notaris)



0320-247394



[info@zekerenvastgoedinspanje.nl](mailto:info@zekerenvastgoedinspanje.nl)



[www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl)

Deze website wordt aangeboden door Hak&Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen en Lex Foris International Law.