

NEWSLETTER JULIO 2014

ÁMBITO URBANÍSTICO

EL SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO NO ES SUELO URBANO A EFECTOS CATASTRALES REPERCUSIÓN EN EL IBI

El Tribunal Supremo ha dictado en fecha 30 de Mayo de 2014, sentencia por la que, desestimando el recurso de casación en interés de Ley interpuesto por el Abogado General del Estado y la Dirección General del Catastro contra sentencia dictada el día 26 de Marzo de 2013 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, **considera que los propietarios de fincas recalificadas como urbanas, pero donde no se hayan construido edificios, podrán pagar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) como si se tratase de suelo rústico.**

A tenor del artículo 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), venía considerándose por los Organismos de Recaudación Tributaria que la frontera entre las fincas urbanas y las rústicas a efectos catastrales y, por tanto, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con una importante diferencia de valoración, se encontraba entre el suelo urbano y urbanizable delimitado por un lado, y el suelo urbanizable no delimitado o no urbanizable.

Ello llevaba a la injusta situación de que terrenos (clasificados o definidos por el planeamiento urbanístico general como urbanizables) que no podían urbanizarse sin antes aprobarse el correspondiente Plan Parcial o instrumento de desarrollo equivalente tributaban como urbanos a pesar de tratarse en realidad de suelo rústico (por no haber sido desarrollado). A pesar de que una transformación de suelo rústico a urbano siempre había supuesto un beneficio para su propietario, pues se presumía el aumento directo del valor catastral de una finca y con ello, el

precio del terreno cuando su propietario lo vendía a un agente promotor, tras el estallido de la “burbuja” inmobiliaria las operaciones de desarrollo urbanístico han prácticamente desaparecido y con éstas también la figura del agente urbanizador. Así pues, tras el fin de la “burbuja” inmobiliaria, la llegada de la crisis económica y ante el parón del proceso urbanístico producido con la crisis “del ladrillo”, estos propietarios de terrenos recalificados por planes urbanísticos aprobados han visto que sus parcelas debían de responder de altas cargas impositivas, sin obtener ningún rendimiento económico a medio plazo.

La sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 (recurso 2362/2013), ratificando el criterio de la Sala de instancia (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 26 de marzo de 2013), señala que **mientras el suelo no tenga un desarrollo urbanístico (es decir, sólo cuando exista un plan parcial urbanístico o instrumento urbanístico equivalente o se haya construido alguna dotación sobre el mismo) su valor catastral asignado será rústico**, tributando como tal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En este sentido, el **Fundamento Jurídico Sexto** de la citada sentencia del Tribunal Supremo, recoge que tal cambio de criterio se fundamente en que:

<<...no cabe sostener, como manifiesta el Abogado del Estado, que todo el suelo urbanizable sectorizado o delimitado por el planeamiento general tiene per se la consideración catastral de suelo urbano sin distinguir si se encuentra ordenado o no ordenado, y que el artículo 7 [TRLCI] sólo excluye de tal consideración al urbanizable no sectorizado sin instrumento urbanístico aprobado que establezca las determinaciones para su desarrollo.

Antes, por el contrario, hay que entender que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores trámites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del

instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la sentencia recurrida, el carácter de rústico. >>

Las implicaciones que puede tener en las arcas municipales, según estimaciones del mismo Abogado del Estado que recurre la sentencia de TSJ, son gravísimas pues sus cálculos apuntan que hay más de 900.000 inmuebles afectados en España que podrían beneficiarse de esta medida y que los ayuntamientos podrían dejar de ingresar cada año alrededor de 4.500 millones de euros por el IBI, además de tener que devolver parte de este tributo cobrado indebidamente en los últimos años. Es más, los efectos de la sentencia también **podrán extenderse a otros impuestos estatales, autonómicos y locales (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o Plusvalías municipales).**

Toca hacer cuentas por las Administraciones Públicas, pues la decisión del Alto Tribunal rige para todos los jueces y tribunales de toda España, y es que no han sido pocos los municipios que arrastrados por la fiebre urbanizadora aprobaron y/o revisaron sus Planes Generales de Ordenación Urbana en pleno boom inmobiliario siendo que a fecha de hoy se encuentran paralizados o recurridos en los tribunales.

Barcelona, 1 de Julio de 2014