

LOS SUELOS URBANIZABLES NO DESARROLLADOS NO HAN DE TRIBUTAR POR EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (I.B.I.) COMO URBANOS

Viene siendo una práctica habitual por parte de los Ayuntamientos el cobrar el IBI por todo el suelo calificado de urbano.

Esta práctica habitual ha sido muy controvertida por parte del sector privado, que ha considerado que si el suelo no está desarrollado, es decir mantiene las características de no urbanizado, no debería pagar IBI puesto que no puede disfrutar de los beneficios que implica el suelo urbano.

Esta controversia ha sido largamente discutida en los Tribunales.

Finalmente el Tribunal Supremo ha dado la razón al sector privado en el sentido que no deben pagar IBI el suelo urbanizable no desarrollado.

Posiblemente esta sentencia dará mucho que hablar pero posibilita el que los particulares que tienen suelo y que vienen obligados a pagar IBI puedan recurrir los IBI teniendo muchas posibilidades que los Tribunales estimen sus pretensiones.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Mayo de 2014 (Nº de recurso 2362/2013) fija el criterio jurisprudencial en relación a cuál debe ser la consideración catastral de las fincas que, pese tratarse de un suelo urbanizable, no se haya iniciado el proceso de urbanización. La resolución determina que no pueden tener consideración de urbanas a efectos catastrales, sino de rústicas.

El Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en fecha 26 de Marzo de 2013, dictó sentencia por la cual concluye que "sólo pueden considerarse urbanos a efectos catastrales los inmuebles considerados en el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada". Contra la misma, el Abogado del Estado presentó recurso de casación por considerar que era gravemente dañosa para el interés general y errónea.

La cuestión gira en torno a la interpretación del artículo **7.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario**. El Tribunal interpreta que un suelo urbanizable será urbano a partir de la aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento tendrá el carácter de rústico. Se apoya en el último inciso del precepto.

Por otro lado, el Tribunal Supremo incide en la importancia de conectar los dos sectores normativos, el fiscal y el urbanístico, sobre la misma realidad fáctica. La sentencia esgrime que "*como para calcular el valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso aquel pueda superar a este último (art. 23.2 del TRLCI) si las ponencias de valores no reconocen la realidad urbanísticas, podríamos encontrarnos con inmuebles urbanizables sectorizados no ordenados con valor catastral superior al del mercado, con posible vulneración del principio de capacidad económica, que no permite valorar tributariamente un inmueble por encima de su valor de mercado, porque se estaría gravando una riqueza ficticia o inexistente*".

El criterio supone un respaldo al derecho de propiedad. De lo contrario, se perjudicaría a muchos propietarios, que se verían pagando grandes cuantías económicas en concepto de IBI sin poder desarrollar los terrenos; y que con la crisis económica que padecemos tendría consecuencias todavía más hirientes. El mismo Abogado del Estado con su recurso de casación acompaña estudio sobre el amplio número de inmuebles que se ven afectados, más de 900.000. Asimismo, es más acorde con el principio de igualdad puesto que otorga efectos catastrales distintos a una finca, a todos los efectos positivos urbana, y a una finca que todavía no se ha podido urbanizar. Además, el alto tribunal con esta resolución consigue seguridad ciudadana.

Les recordamos que los profesionales de Bufete Escura están a su disposición y que disponemos de un departamento urbanístico – inmobiliario:

<http://www.escura.com/es/urbanismo-inmobiliario>



Bufete ESCURA