La sentencia del IBI reduce el recibo de los beneficiados a una décima parte

El abogado que ganó en el Supremo recomienda reclamar, al menos, el impuesto de los últimos cuatro años

:: ROCÍO ROMERO

BADAJOZ. Si usted duda si su propiedad es una de las beneficiadas por la sentencia del IBI rústico, tenga en cuenta que el abogado que ganó en el Supremo apunta a una serie de terrenos que deben estar en ese grupo. Y la diferencia no es poca. Luis Díaz-Ambrona explica que el recibo del IBI se puede reducir como mínimo a una décima parte si el terreno tributa como rústico en lugar de urbano.

El resumen de aquel pleito es muy sencillo: el Ayuntamiento de Badajoz pretendía cobrar el IBI urbano a terrenos que son calificados como urbanizables, pero que no estaban urbanizados. Y si no lo están, tienen que pagar el IBI rústico. Esto es, bastante menos. Ahora ya se sabe qué terrenos se ven favorecidos.

Quizás tenga que echar un ojo a la calificación urbanística del terreno. Si es suelo urbanizable sin condiciones (en terminología urbanística SUB SC), seguro que verá una rebaja en su recibo del IBI. Se trata de reservas de suelo para futuros desarrollos urbanísticos. Hay seis en la ciudad y esos tienen que valorarse como suelo rústico según la doctrina que sentó el alto tribunal hace ahora dos años.

Oficina del Catastro en Badajoz. :: HOY

Es muy posible que si el nombre del terreno empieza por 'Sub CC' también se vea beneficiado. Es el suelo urbanizable con condiciones, del que existen 39 subsectores. Por ejemplo, todos los de la avenida de Elvas. Eso sí, hay que recordar que solo se rebajarán aquellos que no estén construidos o en vías que se desarrollen a través de la aprobación de trámites urbanísticos. Los que no se verán afectados son los subsectores SUB CC 6.1.1 y el sub CC 9.2.1, que ya están en desarrollo, uno en la margen derecha y otro en la margen izquierda. «Los 37 restantes hay que valorarlos como suelo rústico», asegura.

LA FRASE

Luis Díaz Ambrona
Abogado

«El Supremo ha dicho que el IBI estaba mal calculado, entonces ha cobrado a los ciudadanos una cosa que no debía»

De los suelos urbanizables se escapan los que están en ejecución. Esos ya están en desarrollo y, por tanto, deben pagar el IBI urbano.

Catastro ha iniciado ya el procedimiento simplificado de valoración colectiva para tasar como rústicas las parcelas que tienen la consideración de urbanizables (urbanas a efectos de IBI) y que están sin desarrollar, lo que supondrá una rebaja en el recibo como se ha apuntado antes. Ha identificado como tales 1.820 referencias catastrales. Ese número hace pensar a Luis Díaz-Ambrona que Catastro ha incluido terrenos ubicados en los NUS (núcleos urbanos secundarios), muchos de ellos urbanizaciones del extrarradio, de los que existen una veintena. «En los NUS no puedo especificar a lo que se va a revisar el valor. Supongo que a la mayoría sí. En caso contrario no saldrían tantas referencias».

Los interesados pueden comprobar si su terreno se verá ya favorecido por este procedimiento de Catastro en las mismas oficinas de este organismo, en su sede electrónica y en la Hacienda Municipal. El abogado explica que si algunos de estos terrenos no se ven beneficiados, pero ni están construidos ni se ha aprobado la tramitación urbanística para desarrollarlos, puede reclamar.

2016, año 1

Además, Catastro aplica el cambio del recibo a partir del 1 de enero de este año. Eso ha hecho que el Ayuntamiento aún no haya remitido los recibos a esas 1.820 referencias catastrales. Están girados con el valor de IBI urbano, pero una vez que Catastro termine el procedimiento iniciado les corresponderá pagar el IBI rústico. Es decir, menos dinero. Ese cambio será firme antes de final de año, así que por el momento no han enviado los recibos.

Es decir, que no se reconoce el cambio del IBI desde que el Supremo emitió la sentencia, hace ahora dos años.

El abogado cree que los afectados pueden reclamar el impuesto correspondiente a los últimos cuatro años. Incluso, se podría plantear desde que se aprobó el nuevo planeamiento de la ciudad. «El Supremo ha dicho que eso estaba mal calculado, pues entonces me está cobrando una cosa que no debía haberme cobrado (...). Creo que el Ayuntamiento no lo va a aceptar por las buenas, pero planteado por la vía Contencioso-Administrativa lo reconocerá», advierte. Estos cambios en el IBI se incluyen en la Ley de Catastro Inmobiliario, que se modificó hace ahora un año para asumir esa sentencia del Supremo. El abogado cree que ese cambio de la Ley no ha incluido todo el espíritu de la sentencia. Se establece la valoración del terreno por circunstancia de la localización. Es decir, que será como un tercer tipo de suelo con un valor intermedio entre el urbano y el rural. «Eso no lo decía la sentencia. Con lo cual, volvemos a estar en lo mismo».

Además, cree que la sentencia venía a pedir una armonización de la ley fiscal con la urbanística. Estos terrenos pasarán ahora a ser considerados rústicos, pero urbanísticamente no pierden su condición de urbanizables. A su juicio, debería aplicársele el tipo impositivo del IBI urbana, que es del 0,76 y no de rústica, que es del 1,2. «Entiendo que se le debía aplicar el tipo de urbana porque no pierde su calificación urbanística. La calificación del suelo urbanísticamente hablando es la misma. En Badajoz no hay mucha diferencia, pero hay otros municipios en España donde el tipo impositivo es el doble en rústica que en urbana».