

ma, según estos expertos, es que cada comunidad autónoma tiene su propia normativa urbanística y cada Ayuntamiento su plan local, por lo que es necesario estudiar cada caso. “Aun así, la filosofía general es la misma”, apuntan y aunque cada consistorio utilice unos términos diferentes, la doctrina del Supremo marca que debe tenerse en cuenta el valor rústico para efectos fiscales cuando no exista desarrollo urbanístico en los terrenos afectados.

En su sentencia, el Alto Tribunal asegura que, de no ser así, se estaría vulnerando el artículo 33 de la Constitución, que defiende la propiedad privada y garantiza que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos”. El Supremo llega a tener en cuenta que, de aplicarse un valor superior para calcular un impuesto, podría hipotéticamente llegar a plantearse que se está confiscando una propiedad ya que, como explica Luis Díaz-Ambrona, “se está gravando una riqueza inexistente”.

Es más, tras la recalificación de los terrenos y la posterior caída del sector inmobiliario, se han llegado a dar casos de propietarios que han heredado terrenos que, al ser



La recalificación de terrenos ha permitido a los ayuntamientos aumentar un 48% su recaudación desde 2007.

### Para que se aplique la medida, hay que plantear una reclamación por vía judicial en cada caso

considerados urbanos, no han podido hacer frente a los pagos del tributo. En situaciones extremas, al no encontrar un comprador, los dueños no han encontrado otra solución salvo ofrecer metros cuadrados de la finca afectada como pago en especie a los ayuntamientos. Aunque éste no es el objetivo de los consistorios,

### ¿Cómo se fija el IBI?

Los Ayuntamientos ingresan anualmente cerca de 10.000 millones de euros por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), de los que la mayoría, más del 90%, procede de lo que se condiera suelo urbano. Al estar dentro de las ciudades y poder edificarse, su valor catastral aumenta considerablemente y los propietarios tienen que pagar entre el 0,5% y el 1% de su valor. Sin embargo, en el caso del suelo rústico, el gravamen se establece de forma diferente, ya que se establece en función del rendimiento que se obtenga por su uso, por ejemplo, en función del cultivo. Esto hace que, por ejemplo, una recalificación suponga pagar hasta cien veces más de IBI por el mismo terreno.

dada la elevada carga impositiva podían hacerse con el control efectivo del suelo en poco más de una década.

Además de para particulares, el fallo del Supremo también supone una inyección de oxígeno para las cuentas

### Las inmobiliarias podrán apuntarse créditos fiscales y sanear sus cuentas de resultados

de las inmobiliarias con suelo no urbanizado en sus cartaras, ya que, además de ahorrarse el gasto tributario que supone tener activos no edificados en su balance, podrán apuntarse créditos fiscales que, en algunos casos, incluso podría servirles para superar una situación de concurso de acreedores.

### Cronología del conflicto

- En 2007, el Ayuntamiento de Badajoz recalifica varios terrenos rústicos del término municipal para considerarlos urbanos.
- En 2009, en plena crisis inmobiliaria, algunos propietarios empiezan a reclamar para no tener que pagar el IBI como fincas urbanas.
- El catastro y luego el Tribunal Económico-Administrativo de Extremadura rechazan las pretensiones de los propietarios.
- El 26 de marzo de 2013, el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJE) falla a favor de los afectados.
- El Estado interpone un recurso de interés de ley ante el Tribunal Supremo contra esta decisión para que no se aplique a nivel nacional.
- En mayo de 2014, el Alto Tribunal confirma la sentencia del TSJE.

## El drama de la valoración del suelo urbano

### OPINIÓN

Luis Díaz-Ambrona Bardají y Antonio Hernández Mancha

La reciente desestimación por el Tribunal Supremo del recurso en interés de ley deducido por la Abogacía del Estado contra la sentencia del TSJ de Extremadura resuelve que mientras no se haya aprobado el plan parcial correspondiente –o instrumento urbanístico análogo– la valoración del suelo delimitado como urbano en el plan general, deberá seguir siendo la valoración como rústico. Esto va a tener, a buen seguro, consecuencias jurídicas y financieras de gran envergadura, aunque difíciles de calcular en el momento presente.

De momento, es obvio que la capacidad recaudatoria del IBI urbano, estrella de la corona de la recaudación municipal, se resentirá severamente en lo sucesivo, incluso en algunos casos bien estudiados con efecto retroactivo respecto de la fecha de la sentencia del TS, que es de 30 de mayo de 2014.

Sin embargo, las consecuencias de este importantísimo pronunciamiento judicial van mucho más allá y afectan como mínimo al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y al Impuesto de Sociedades, pues a la hora de determinar la base imponible de tales impuestos por el concepto de plusvalías obtenidas por la diferencia de valor entre el precio



Sede del Tribunal Supremo.

de compra y el de venta de inmuebles urbanos, habrá que aplicar el menor valor, correspondiente a rústica, y no el mayor valor, que es el de urbana, con lo que en muchos casos tal plusvalía desaparecerá o se verá sustancialmente reducida.

También afectará, como es lógico, al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Inmuebles de Naturaleza Urbana, más conocido como Impuesto Municipal de Plusvalía.

Algo parecido ocurrirá con el Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales y con el de Sucesiones respecto a la asignación de valor de terrenos inmersos en esta situación, tanto cuando se vendan entre particulares como cuando se encuentren incluidos en el patrimonio hereditario.

El giro copernicano que imprime la merita sentencia estriba en su afirmación de que un mismo inmueble no puede tener un valor sustancialmente distinto según se trate desde el punto de vista fiscal o desde el punto de vista urbanístico; no siendo fácil justificar que “valga mucho cuando el Estado cobra, y poco cuando el Estado paga” (obviamente la vulgarización es nuestra).

Desde una perspectiva técnico-jurídica, la importancia de la fundamentación jurídica de este fallo radica en que se apoya en el principio constitucional de respetar la propiedad privada en el doble sentido de que no quede fiscalmente despojada de su valor intrínseco la propiedad, pues contaminaría el proceso de carácter confiscatorio, ignorando el principio de capacidad económica en el que se basa la justicia tributaria.

Más elocuente que cualquier explicación es la experiencia que hemos tenido en la que un contribuyente, que carente de liquidez para pagar la enorme contribución resultante de la inclusión de una finca de propiedad familiar inmemorial, aledaña a su pueblo, en el plan general, ha ofertado al Ayuntamiento el pago en especie del IBI para que se quede con un trozo de la finca en pago ante la ausencia de numera-

rio y la imposible venta del inmueble dada la parálisis del mercado, con el consiguiente rechazo de la corporación.

Pero no se detienen aquí las consecuencias de esta sentencia que marcarán un hito en el tráfico inmobiliario español.

Hay que estudiar con mucho detenimiento, a la vista del cambio introducido, la situación de desbalance apreciada en las autopistas radiales de peaje de Madrid y otras, pues fue el enorme encarecimiento de las expropiaciones que las concesionarias tuvieron que soportar al establecer los jurados de expropiación y la jurisdicción contencioso-administrativa el valor urbano del suelo, calculado con arreglo a los criterios catastrales abusivos que hoy han sido revisados, una de las causas de la inviabilidad económica de tales proyectos.

Queremos pensar que hoy esta sentencia puede ser una base para reabrir las negociaciones de arreglo de la situación financiera de tales infraestructuras en la que tanto interés deben tener las concesionarias y los bancos, como el Estado.

Finalmente, el sector inmobiliario que ahora parece repuntar puede recibir un importante impulso del crédito fiscal resultante al amparo del cambio de criterio de valoración operado.

Ahora, cuando la reforma fiscal prometida se encuentra en plena gestación, llega el momento de que sus forjadores tengan muy en cuenta la sentencia que hemos tenido el honor de conseguir y de glosar.

Abogados del Estado (en excedencia)