



DIPUTACIÓN DE SEGOVIA

Área de Administración y Personal

CIRCULAR INFORMATIVA

ASUNTO: MODIFICACION DE LA TRIBUTACION EN EL IBI DE LOS SUELOS URBANIZABLES.

Conforme lo tratado en la Comisión Informativa de Presidencia y Gobierno Interior de la Corporación Provincial, en la reunión del pasado mes de noviembre de 2015, ha sido elaborada la presente Circular, de forma conjunta por el Servicio de Asesoramiento a Municipios y por los Servicios Tributarios, para que pueda ser remitida a los Ayuntamientos de la provincia con objeto de poder informarles sobre las posibles dudas que suscite la modificación de la Ley del Catastro Inmobiliario introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y respecto del cambio de tributación en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los suelos urbanizables; cúmplenos informar lo siguiente:

PRIMERO.- REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE.

El día 25 de junio fue publicada en el Boletín Oficial del Estado, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Entre las modificaciones introducidas en el texto de la última de las normas citadas, se encuentra el nuevo régimen de tributación catastral que corresponde **aplicar a los suelos urbanizables que no cuenten con una ordenación detallada** y que viene a resolver la cuestión planteada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, para que estos suelos, que actualmente aparecen tributando en el IBI como de naturaleza urbana, pasen a tributar con la de rústica si no cuentan con una ordenación detallada.

Se plantean entonces dos cuestiones, la primera, que los suelos urbanizables que carezcan de dicha ordenación ya no le será aplicado los valores catastrales de la ponencia en la que estuvieran incluidos y, la segunda, que deben ponerse en marcha los mecanismos por parte de la Dirección General del Catastro, que permitan la asignación a dichos inmuebles de los valores de naturaleza rústica que correspondan.

Los nuevos criterios de clasificación y valoración catastral de los suelos urbanizables, así como los procedimientos para su aplicación efectiva, se encuentran

regulados en el artículo 7, apartado 2, letra b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en la nueva redacción introducida por la citada Ley 13/2015; así como en las Disposiciones Transitorias Segunda y Séptima, y muy especialmente a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva establecido en el artículo 30 de la Ley del Catastro.

La redacción literal de los citados preceptos, es la siguiente:

- **Artículo 7.2.b)**

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana: ...b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable”.

Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva.

“1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

.....

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

.....

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

.....

*3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, **excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.***

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El

incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.“

- **Disposición Transitoria Segunda. Valoración catastral de bienes inmuebles rústicos.**

“Lo establecido en el Título II de esta Ley para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación.

Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

- **Disposición transitoria séptima. Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7.**

“El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por

*Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. **A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.***

*Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, **se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento**”.*

SEGUNDO.- INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA TRANSCRITA.

1.- Competencia en la tramitación de los procedimientos.

La primera y más importante de las conclusiones a que nos conduce las disposiciones anteriormente transcritas, es que nos encontramos ante procedimientos que resultan de la exclusiva competencia de la Dirección General del Catastro, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; en sintonía con la distribución de competencias establecida en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, especialmente con aquellas fijadas en el artículo 77.

Todos los procedimientos que deben ser puestos en práctica corresponde iniciarlos y tramitarlos, en todas sus fases a dicha Dirección General, que únicamente precisa que **los Ayuntamientos suministren la información detallada respecto de los suelos urbanizables que en el momento actual no cumplan con los requisitos señalados en el siempre mencionado artículo 7.2.b)**, para mantener la calificaciones de urbanos a efectos de la sujeción al IBI y, consecuentemente, para que puedan ser considerados como rústicos.

Es decir la función de los Ayuntamientos es coadyuvar al ejercicio de una competencia propia de la Dirección General del Catastro, que resulta imprescindible para que puedan ser aplicados todos los cambios normativos respecto de los suelos urbanizables regulados en la modificación legislativa a la que nos estamos refiriendo.

En este sentido, entendemos que si los Ayuntamientos tienen alguna dificultad o impedimento técnico para poder facilitar al Catastro la información que precisa, respecto de la situación y calificación urbanística actual de los suelos urbanizables, **deberían solicitar puntualmente la asistencia del Servicio de Asesoramiento a Municipios de la Corporación, para ayudarles a solventar las dudas que puedan plantearles el envío de la citada información.**

2.- Periodos impositivos a los que afecta el cambio de calificación tributaria de los suelos urbanizables.

En el artículo 75 del TRLRHL, en donde se regula el devengo y periodo impositivo del IBI, se determina en su apartado 3, que los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al que produzca efectos catastrales, y devengándose el impuesto el primer día del periodo impositivo y coincidiendo éste con el año natural, se entiende que, con carácter general, todas las modificaciones que se produzcan no entran en vigor hasta el ejercicio siguiente.

Lo mismo se establece en los primeros párrafos del anteriormente transcrito artículo 30, que regula los procedimientos simplificados de valoración colectiva, determinándose que los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, **excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el día 1º de enero del año en que se inicie el procedimiento**, y refiriéndose esta letra a los supuestos de la letra b) del apartado 2 del artículo 7, quiere ello decir, **que aquí se establece una excepción *ope legis* a la norma general que difiere los efectos al siguiente periodo impositivo.**

Esta misma excepción, aparece confirmada en la Disposición Adicional Séptima del mismo cuerpo legislativo anteriormente transcrita, **por lo que no cabe duda alguna que los efectos tendrán lugar con referencia al día 1º de enero del año en que se inicie el procedimiento de revisión, es decir coincidiendo con el devengo del tributo.**

3.- Consecuencias para las haciendas municipales.

En consonancia con todo lo expuesto hasta ahora, debemos afirmar que todos los procedimientos simplificados en este sentido, que hubieran sido iniciados en el presente año 2015 por la Gerencia Territorial del Catastro de Segovia, **tendrán efectos retroactivos al día 1º de enero de este mismo año**, con la consecuencia inmediata de que la modificación en la calificación tributaria de los suelos urbanizables que vayan a ser calificados como rústicos, mantendrán esta condición con independencia de la calificación y valor catastral en que hubieran figurado en el padrón del ejercicio, cerrado al día 31 de enero de 2015, comunicado a la Diputación con anterioridad al día 1º de marzo y que ha servido para confeccionar las respectivas listas cobratorias del impuesto, cuyo periodo voluntario de pago del ejercicio 2015 ya está finalizado.

Quiere ello decir, que una vez adoptadas por el Catastro las resoluciones de cambios en la calificación tributarias de los inmuebles afectados, **los Servicios Tributarios de la Diputación, vendrán obligados a proceder a la devolución de las cantidades que hubieran sido satisfechas por los obligados tributarios, con el lógico perjuicio económico para las haciendas de los Ayuntamientos afectados, a quien deberá repercutirse las devoluciones que fueran realizadas por este motivo, en el momento de rendir la liquidación de la cuenta recaudatoria del ejercicio en el que se materialicen.**

Para finalizar solo resta por decir, que puestos en contacto con la Gerencia Territorial del Catastro de Segovia, se nos ha manifestado de manera informal, que el procedimiento simplificado para modificar la calificación tributaria de los suelos urbanizables se ha iniciado hasta el momento en 23 Ayuntamientos de la provincia, que serán los primeros que se verán afectados con las consecuencias retroactivas a que antes se ha hecho mención.

La relación de Ayuntamientos facilitada por el Catastro, es la siguiente: **Aldealengua de Pedraza, Brieva, Cabezuela, Cantimpalos, Castillejo de Mesleón, Codorniz, El Espinar, Espirido, Fuentepelayo, Fuenterrebollo, Garcillán, Gomezserracín, Ituero y Lama, Martín Miguel, Matabuena, Nava de la Asunción, Navalmanzano, Pinarejos, Santo Tomé del Puerto, Sebúcor, Torre Val de San Pedro, Torrecaballeros y Valtiendas.**

CONCLUSIONES.

- Los Ayuntamientos en donde se registren **suelos urbanizables que no cuenten con una ordenación detallada**, deberán ponerlo en conocimiento de la Gerencia Territorial del Catastro, para que pueda iniciarse el procedimiento especial de revisión que conlleva el cambio de calificación jurídica de los inmuebles afectados para que pasen a tributar como Rústica.
- Las dudas que pudieran plantearse respecto del planeamiento urbanístico de dichos inmuebles, pueden consultarse en el Servicio de Asesoramiento a Municipios.
- Los efectos catastrales de dichas modificaciones tributarias entrarán en vigor desde el día 1º de enero del ejercicio en el que se inicie el procedimiento por parte del Catastro.
- Los Servicios Tributarios de la Diputación procederán, posteriormente, a realizar las regularizaciones fiscales que resulten procedentes en cada supuesto.

Segovia, noviembre de 2015.