



EL IBI DEL SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO TRAS LA LEY 13/2015

La **Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014** desestimó el recurso en interés de Ley interpuesto por la Abogacía del Estado contra una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura y confirmó la interpretación del artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI) en el sentido de que, a efectos de la calificación catastral de un suelo como urbano no basta con que esté incluido en un sector o ámbito delimitado o sectorizado para ser urbanizado, sino que es preciso que, o bien se haya aprobado ya el instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo —plan parcial—, o bien que tal instrumento no sea preciso porque el propio plan general establezca su ordenación detallada sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Para recoger dicho criterio jurisprudencial, que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica, se ha promulgado la **Ley 13/2015**, de 24 de junio, de **Reforma** de la Ley Hipotecaria y del **Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI)**, publicada en el BOE de 25 de junio.

Así lo establece concretamente el **nuevo apartado 2 de la disposición transitoria segunda del TRLCI**: “No obstante lo dispuesto en el apartado anterior [para la valoración del suelo rústico] 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, su valoración catastral se realizará mediante los módulos que, en función de su localización, se establezcan por *Orden del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas*”.

La corrección que se introduce en la valoración de los suelos urbanizables no desarrollados no sólo no es retroactiva sino que ni siquiera se aplica de forma inmediata. En efecto, la **nueva disposición transitoria séptima del TRLCI** establece que el “cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos” que no cumplan los criterios del nuevo artículo 7.2.b) por no contar aún con ordenación detallada o pormenorizada se aplicará “a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015” (que tuvo lugar el 26 de junio).



A tales efectos, la Ley 13/2015 dispone que los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Para paliar de algún modo este retraso, la Ley 13/2015 dispone que “la efectividad de este cambio de naturaleza tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento”.

Las consecuencias de esta norma para las haciendas locales son:

1. Al calificarse el suelo urbanizable como “rústico” **quedará exento**, en todo caso, **del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**.
2. Se establece un **régimen transitorio** en el párrafo segundo del nuevo apartado 2 de la disposición transitoria segunda del TRLCI: “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”.
3. A los inmuebles que ya hayan sido declarados como rústicos a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 pero que se encuentren en la situación prevista en el nuevo apartado segundo de la disposición transitoria segunda, se les seguirá aplicando la valoración de suelo rústico hasta el primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a dicha entrada en vigor, que tendrá efectividad a partir del 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento.

Josefa Guerrero González

Ramón Fernández Fernández

ECONOMISTAS DEL SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS