

Con fecha de de 2015 y número de registro se recibió, remitido por la señora Alcaldesa del Ayuntamiento de una solicitud de informe sobre la posibilidad de aplicación de la bonificación prevista artículo 74.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales a los terrenos que, teniendo aprobado el correspondiente plan parcial, no han recibido obras de urbanización. Accediendo a lo solicitado se procede a emitir el presente

INFORME

Con base, por resultar de la solicitud de informe y de la documentación de que se acompaña, en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- En el término municipal de existen terrenos para los que se ha aprobado el correspondiente instrumento de ordenación urbanística de modo tal que, a los efectos del artículo 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario –en adelante, TRLCI- en su redacción anterior a la modificación realizada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, son considerados suelo de naturaleza urbana, recibiendo una valoración acorde con tal circunstancia.

II.- Este suelo tiene aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento (Plan Parcial), pero no se han desarrollado las obras de urbanización.

III.- El Ayuntamiento se plantea la posibilidad de tratar de paliar, en la medida de lo posible, el perjuicio económico de esa situación para los propietarios mediante la aplicación de una bonificación en la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI- correspondiente a esos terrenos, al amparo de lo establecido en el artículo 74.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales –en adelante, TRLHL-, para lo que solicita que sea emitido informe por el Servicio de Asistencia a Municipios sobre su viabilidad.

A los que resultan de aplicación los presentes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- En relación con las bonificaciones que pueden aplicarse al IBI siempre que lo acuerde el correspondiente Ayuntamiento en su normativa fiscal, prevé el artículo 74.1 del TRLHL:

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto a favor de los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios de competencia municipal,

infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

Las características peculiares y ámbito de los núcleos de población, áreas o zonas, así como las tipologías de las construcciones y usos del suelo necesarios para la aplicación de esta bonificación y su duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales se especificarán en la ordenanza fiscal.

El Ayuntamiento, a través de la aprobación o modificación de la correspondiente Ordenanza Fiscal, puede introducir una bonificación en la cuota devengada por el IBI que grave los inmuebles que cumplan los siguientes requisitos:

- Que el inmueble en cuyo IBI se establece la deducción sea de naturaleza urbana, determinándose la condición de urbano conforme a lo previsto en el TRLCI.
- Que esté ubicado en zonas que correspondan a asentamientos de población singularizados, es decir, debe existir un asentamiento de población aunque la posibilidad de establecer la exención no se constriñe únicamente a aquellos inmuebles en que dicho asentamiento exista, sino que puede extenderse a otros que estén en el mismo lugar.
- Que dicho asentamiento esté vinculado a actividades del sector primario –agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogo-.
- Que por razón de su situación, el inmueble cuente con un nivel de equipamiento e infraestructuras municipales inferior al de otros inmuebles urbanos del municipio sitos en áreas consolidadas del mismo.
- Que las características económicas de esos inmuebles aconsejen una especial protección de los mismos.

Segundo.- De la descripción de los inmuebles referidos por el consultante no resultan si estos reúnen o no las condiciones exigidas por el artículo 74.1 del TRLHL para aplicar la bonificación. Si todos o alguno de los inmuebles aludidos en la consulta reunieran esas características, previstas en el artículo 74.1 del TRLHL y expresadas en el fundamento jurídico primero anterior, sería posible la aprobación de la bonificación para los inmuebles que cumplan con esas condiciones, y no para otros, siempre previa su regulación mediante Ordenanza Fiscal que contenga el alcance y requisitos de la referida bonificación.

Tercero.- Como se ha expresado en los antecedentes, los inmuebles afectados fueron calificados de urbanos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por la Dirección General de Catastro en aplicación de la regulación contenida en el artículo 7.2.b) del TRLCI anterior a la reciente modificación de su texto. Tal calificación podría verse afectada por la nueva regulación aplicable a la materia.

Debe tenerse en cuenta que, 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 de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo en su artículo segundo. Cuatro modifica el artículo 7.2.b) del TRLCI que pasa a tener la siguiente redacción:

2. 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 en 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.

Se introduce con esta reforma la última jurisprudencia relativa a los criterios de valoración de bienes inmuebles urbanizables pero que carecen de desarrollo detallado o pormenorizado, jurisprudencia según la cual deben considerarse a efectos de valoración catastral como de naturaleza rústica, siendo posible que este nuevo régimen sea aplicable a los inmuebles respecto de los que el Ayuntamiento considera que se ha realizado una valoración excesiva a efectos tributarios conforme a la normativa anterior y respecto de los que consulta sobre la posibilidad de aplicar la bonificación prevista en el artículo 74.1 del TRLHL.

Las misma Ley 13/2015 modifica las Disposiciones transitorias segunda y séptima del TRLCI en relación con el momento en que han de comenzar a regir los nuevos criterios de valoración –desde la entrada en vigor de la norma, ya ocurrida, o a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor, según los casos- así como el procedimiento para hacer valer tales criterios, pudiendo el Ayuntamiento dirigirse al Catastro Inmobiliario para que en el ejercicio de sus competencias aplique, si procede, los criterios establecidos por la nueva redacción del artículo 7.2.b) del TRLCI, determinando una nueva valoración a efectos catastrales de las parcelas.

Por tanto, con base en el relato fáctico expuesto y los fundamentos jurídicos expresados procede la formulación de las siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Mediante la aprobación y/o modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Ayuntamiento de podría regular una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto ajustándose a los requisitos sustantivos contenidos en el artículo 74 del TRLHL.

SEGUNDA.- Tal beneficio fiscal podrá ser aplicado exclusivamente a los inmuebles que reúnan las características previstas en dicho artículo 74.1 y expresadas en el fundamento jurídico primero anterior, que deberán constar en la oportuna Ordenanza Fiscal.

TERCERA.- Con el fin de reducir la carga tributaria derivada de la titularidad de los inmuebles referidos en el escrito de consulta, el Ayuntamiento puede, si lo considera oportuno, dirigirse al Catastro Inmobiliario para que, mediante la aplicación del régimen introducido 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 de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, **modifique, si procede,** la valoración de dichos inmuebles.

Es cuanto procede informar, parecer jurídico que queda sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho y que no supe a cualesquiera otros informes emitidos con carácter preceptivo o facultativo para la válida adopción de acuerdos.

Toledo, a de de 2015