

# RECLAMACIÓN DEL IBI DE SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLO URBANÍSTICO

Abordamos la posibilidad de reclamación del IBI de suelo urbanizable sin desarrollo urbanístico según Sentencia del Tribunal Supremo que afirma que el suelo urbanizable sólo se considerará suelo urbano a efectos catastrales y por tanto para el pago del IBI, cuando se inicie su desarrollo urbanístico.

La [Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014](#) resuelve un recurso de casación en interés de Ley interpuesto por la Abogacía del Estado contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 26 de marzo de 2013, en la que la Sala concluye que “sólo pueden considerarse bienes “urbanos”, a efectos catastrales, los inmuebles considerados por el Plan General como urbanizables cuando el desarrollo de su actividad de ejecución no dependa de la previa aprobación del instrumento urbanístico que tiene por finalidad su ordenación detallada.”

Por tanto no es condición suficiente para establecer la calificación catastral de suelo urbano a un terreno, el que esté incluido en un sector, ámbito delimitado o sectorizado para ser urbanizado. Será también necesario que, bien se haya aprobado ya el instrumento urbanístico, Plan Parcial o Programa de Ejecución que establezca las determinaciones para su desarrollo, o, en caso contrario, no necesite de ningún instrumento si el propio Plan General establece ya su ordenación detallada sin necesidad de Plan Parcial. Si no cumple estos requisitos, a efectos catastrales debe tener el carácter de rústico.

La normativa urbanística de la Comunidad Valenciana incluye en sectores al suelo urbanizable sin programa urbanístico aprobado, por lo que los propietarios se han visto obligados injustamente a tener que pagar en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles un valor como suelo urbano que no se corresponde con la realidad.

Un reciente estudio realizado por el catedrático de Geografía, Eugenio Burriel en el artículo «El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio» afirma que “El abandono de la actividad agraria en estos terrenos declarados urbanizables, «como ha sucedido en Burriana (PAI Jardines de la Malvarrosa, La Pedrera o San Gregori I y II), la Nucia (PAI La Serreta) o Santa Pola (zona Els Basars-Gran Alacant), producido sólo con la mera expectativa de reclasificación urbanística, como ha ocurrido en Massamagrell o la zona norte de Onda también ha creado problemas a los propietarios por el «incremento de la tributación por el IBI, ya que las parcelas reclasificadas como urbanizables pasaron a ser “urbanas” a efectos de su valor catastral»

Esta Sentencia abre la posibilidad de reexaminar los impuestos cuya base imponible venga determinada por la valoración catastral para determinar si cabe la posibilidad de impugnar dicho valor catastral y poder adecuar el IBI.

La minoración del valor catastral como consecuencia de esta doctrina afecta según argumento de la Abogacía del Estado a más de 900.000 inmuebles en todo el territorio nacional, y sus consecuencias tributarias pueden ser muy importantes, pues si se revisa la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de los terrenos afectados, sus propietarios podrían pedir la devolución, como ingresos indebidos, de las cuotas pagadas durante los últimos cuatro años.

Además, esta nueva valoración catastral puede incidir también en otros impuestos como el IRPF o el [Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía](#).

En todo caso se debe analizar cada inmueble para determinar el procedimiento o vía legal procedente para reclamar ante la Administración ya que la aplicación práctica de la Sentencia es compleja y requiere un estudio urbanístico y tributario de cada caso. En nuestro despacho somos especialistas en Urbanismo, Derecho Administrativo y Haciendas Locales proporcionando un asesoramiento y defensa jurídica eficaz en

esta materia.

---