

# EL SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR TRAS LA LEY 13/2015.

MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN Y VALOR CATASTRAL DEL SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLO URBANÍSTICO. EL IBI Y LA PLUSVALÍA MUNICIPAL TRAS LA NUEVA LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATRO INMOBILIARIO.

Tras la publicación de la Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la ley Hipotecaria y del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, los propietarios de suelos urbanizables sin desarrollo urbanístico deben revisar la cuota tributaria del IBI de dichos terrenos y asegurarse de la exención de los mismos a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

La modificación del valor catastral del suelo urbanizable pendiente de desarrollo, trae consigo de nuevo, una triple clasificación del suelo a efectos de su valor catastral, ya que dentro del suelo no clasificado como urbano, es decir, el clasificado como "rústico", se incluye mediante esta Ley una figura intermedia de suelo rústico "en función de su localización" que podemos denominar coloquialmente "suelo urbanizable rústico".

Una de las reformas de la Ley 13/2015 afecta a los artículos 7.2 b), 30 y Disposiciones transitorias 2ª y 7ª del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario.

Esta modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7, afecta concretamente al texto donde se indicaba que "se entiende por suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales 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 **así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo**". La nueva redacción cambia el final de la frase marcada en negrita sustituyéndolo por "**y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.**"

Tanto la Defensora del Pueblo con su Recomendación, como la Federación Española de Municipios y Provincias se atribuyen el impulso de esta Ley. Lo cierto es, que, independientemente de los organismos promotores de este cambio, su origen se fundamenta en la [Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 con recurso número 2362/2013](#).

Pero, aunque ya se consideran rústicos los suelos urbanizables por no contar con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la nueva regulación catastral no sigue el mismo criterio de doble categoría del la Ley del Suelo de 2008 para diferenciar suelo rural y suelo urbano ya que su valoración pretende tener en cuenta las expectativas urbanísticas, tal y como ocurría con la eliminada clasificación de "suelo urbanizable".

Esta valoración según su localización, se va a realizar mediante procedimientos simplificados de valoración colectiva según los módulos que apruebe el Ministerio de Economía y Hacienda.

Estos procedimientos de valoración colectiva requieren de una información previa que debe ser suministrada por cada ayuntamiento, sobre los suelos urbanizables de su término o territorio que no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada.

¿Pero, cuándo entrará en vigor la nueva medida? Según la disposición transitoria 7 del TRLCIS, el cambio de naturaleza de los inmuebles afectados será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor el 1 de noviembre de 2015. En el caso de los inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable sin ordenación

pormenorizada, habrá que esperar a los módulos de valoración que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda.

En tanto se dicte la Orden Ministerial, el valor catastral del suelo clasificado como “urbanizable rústico” considerando su localización, será el resultado de multiplicar la superficie del referido suelo 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 con los artículos 1 y 2 de la vigente orden de módulos (EHA/3188/2006), y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Esta medida puede incentivar el desarrollo pormenorizado de parte de estos terrenos por parte del ayuntamiento. Otro inconveniente puede ser la desidia de la Administración local y estatal a la hora de aprobar las nuevas valoraciones, lo que supondría un perjuicio para el contribuyente sin más defensa que la de seguir reclamando los recibos de IBI en base a la Sentencia de 30 de mayo de 2014 en tanto no haya caducado la acción para reclamar, fundamentando su impugnación de la liquidación de los tributos correspondientes en la incorrecta clasificación catastral del suelo.

#### EXENCIÓN IMPUESTO SOBRE EL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA O PLUSVALÍA MUNICIPAL.

En todo caso, independientemente de los efectos de la nueva regulación en el IBI, el suelo urbanizable sin desarrollo urbanístico quedará exento, del Impuesto sobre el Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana al ser clasificado como rústico.

Para más información pueden realizar su [consulta de forma gratuita](#).

---