

# Los ayuntamientos dejarán de ingresar 4.500 millones por cambios en el IBI

► El suelo urbanizable sin edificar tributará como terreno rural, con impuestos más bajos

JAVIER TAHIRI  
MADRID

Cuando la ola inmobiliaria se desplomó, allá por 2008, se llevó consigo cientos de proyectos urbanísticos que nunca llegarían a llevarse a cabo. Solares desperdigados por toda la geografía son los testigos silenciosos del derrumbe de una economía que en su momento llegó a edificar 700.000 viviendas en un sólo año, más de lo que Italia, Reino Unido, Francia y Alemania construían juntas en los mismos doce meses.

Sin embargo, para Hacienda la burbuja no había estallado: los terrenos urbanizables en los que nada se había construido pagaban el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) urbano, como si los planes de construcción se hubieran desarrollado. Hasta ahora.

El Gobierno publicó el pasado 25 de junio en el BOE una modificación de la ley hipotecaria y del catastro inmobiliario para que los suelos urbanizables pero pendientes de construir paguen el IBI rústico en lugar del urbano. El primero es mucho menor al segundo, lo que supondrá un alivio fiscal para miles de propietarios -particulares, promotoras, inmobiliarias y entidades financieras- y una importante pérdida para las arcas municipales que rondará los 4.500 millones de euros, según la Abogacía del Estado.

Esta merma de ingresos representa una tercera parte de lo que recaudó el IBI en 2014, unos 12.032 millones. Hasta 900.000 fincas podrían reducir su tributación. El IBI ha sido los últimos años el salvavidas fiscal de los ayuntamientos. Es su principal fuente de ingresos



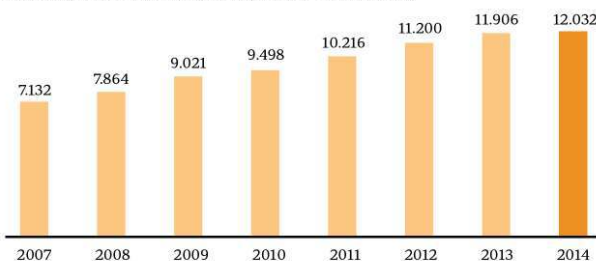
Las obras de una urbanización en Alicante, paralizadas por la crisis económica



JUAN CARLOS SOLER

## Recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles Urbano

Datos de cuota líquida ingresada por los ayuntamientos  
(No incluye los regímenes forales de País Vasco y Navarra)



FUENTE: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

ABC

y cada año de crisis ha engordado su recaudación, a medida que los consistorios elevaban sus tipos (ver gráfico).

Si bien la nueva ley entró en vigor el pasado 25 de junio, su aplicación dependerá de ayuntamientos y Catastro. Los consistorios estarán desde ahora obligados a comunicar a la Dirección General del Catastro la situación urbanística de sus suelos urbanizables para que pasen a la situación de rústico los que carezcan de ordenación.

Por ello, el cambio no se producirá de la noche a la mañana. Tampoco lo hará la pérdida recaudatoria para los ayuntamientos. Como analiza Eva Giménez i Corrons, socia del área de De-

## Una revisión de la ley hipotecaria y del catastro inmobiliario

### ¿En qué consiste este cambio publicado ya en el BOE?

En adelante, los suelos urbanizables pero pendientes de construir pasarán a pagar el IBI rústico en lugar del urbano. Es decir, una cantidad mucho menor.

### ¿Qué supone esta modificación?

Un alivio fiscal para miles de propietarios -particulares,

promotoras, inmobiliarias y entidades financieras- directamente afectados por el parón en la construcción tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, y una importante pérdida para las arcas municipales, unos 4.500 millones de euros.

### ¿A quién afecta directamente?

Unas 900.000 fincas podrían reducir su tributación gracias a esta

modificación de la ley hipotecaria. Pero la rebaja no tendrá carácter retroactivo.

### ¿Cómo se implantará entonces?

Aunque la nueva ley entró en vigor el pasado 25 de junio, su implantación será progresiva. Los propietarios beneficiados no percibirán ese alivio fiscal hasta que ayuntamientos y Catastro revisen la calificación de los suelos. Una operación que puede llevar años.

### ¿Qué ha motivado la aprobación de esta medida?

El Tribunal Supremo daba en mayo de 2014 la razón a unos propietarios pacenses con terrenos sin edificar que solicitan pagar el IBI rústico en lugar del IBI urbano. Tras una larga disputa jurídica, el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura ya les había dado antes la razón, pero la Abogacía General del Estado recurrió esa primera sentencia para evitar que se sentara precedente.

### ¿Quién debería iniciar los trámites para que se realice ese cambio?

La nueva ley deja la pelota en el tejado de los Ayuntamientos, que

recho Administrativo y Urbanístico de Rousaud Costas Duran (RCD), el nuevo texto legal impide que la interpretación jurisprudencial «sea de aplicación inmediata aunque afectará a un importante número de ponencias de valores totales y parciales». La ley, y la pérdida de ingresos, se irá aplicando a medida que vayan entrando las nuevas revisiones catastrales –ponencias– sobre los valores de los terrenos. Puede llevar años.

«La nueva ley deja la pelota, de momento, en el tejado de los Ayuntamientos, ya que serán ellos los que tendrán que suministrar información a la Dirección General del Catastro, para que sea esta la que inicie un procedimiento simplificado de valoración colectiva. La valoración así realizada tendrá efectividad desde el 1 de enero del año en el que se inicie el procedimiento», describe José María Salcedo, socio del despacho de abogados Ático Jurídico.

### Una ley no retroactiva

La rebaja del IBI no será retroactiva y sólo se aplicará en el momento en el que se modifique la revisión del suelo, aunque los abogados fiscales la están pidiendo en los tribunales. Ello deja dudas sobre qué pueden hacer los propietarios de los terrenos sin construir para acelerar el proceso y comenzar a pagar menos impuestos.

«Ante la posible desidia de la Administración, a los contribuyentes siempre les quedará la posibilidad de impugnar el próximo recibo de IBI que se les notifique basándose en la sentencia del Supremo y en la ley», destaca Salcedo, quien recuerda que algunos tribunales como el Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, aplican directamente la sentencia del Tribunal Supremo, aunque el Catastro no haya hecho efectiva la modificación.

La situación desemboca en un probable aumento de la litigiosidad entre propietarios y Administración. «En los próximos meses veremos si por parte de los ayuntamientos y Catastro hay voluntad de acometer los cambios exigidos. Si la Administración está inactiva, a los contribuyentes no les quedará otra que exigir sus derechos en los tribunales», zanja Salcedo.

estarán desde ahora obligados a comunicar a la Dirección General del Catastro la situación urbanística de sus suelos urbanizables para que pasen a la situación de rústico los que carezcan de ordenación.

### ¿Pueden los propietarios acelerar el proceso?

Los expertos consultados recomiendan que, en primer lugar, pidan la revisión catastral. En caso de desidia por parte de la Administración, pueden tratar de impugnar el próximo recibo del IBI basándose en la sentencia del Tribunal Supremo y en esta ley.



De Guindos y Dijsselbloem, en una reciente imagen

### A favor de Guindos...

- Escasa presencia española en los órganos de poder de las instituciones europeas.
- La rápida recuperación de la economía española, que este año crecerá el doble de la media de la UE.
- El apoyo de Alemania.

### A favor de Dijsselbloem...

- La experiencia del holandés en el cargo, en el que lleva dos años y medio.
- La eficacia en la gestión de la crisis.
- El apoyo de Francia, Italia y otros países pequeños. Él asegura que suma 10 votos.

## El Eurogrupo elige hoy presidente entre Guindos y Dijsselbloem

► La votación está en el orden del día de la reunión, que seguirá centrada en Grecia

MARIBEL NÚÑEZ  
MADRID

Además de la acuciante crisis de Grecia, una de las más importantes por las que ha atravesado la Eurozona, los ministros de Economía de la Eurozona tienen hoy otro asunto importante entre manos, nada menos que la presidencia de la institución. Un cargo por el que compiten el presidente actual, el holandés Jeroen Dijsselbloem, y el ministro de Economía español, Luis de Guindos.

La carrera por este puesto ha sido discreta, como se acostumbra en Bruselas, donde lo importante se negocia siempre entre bambalinas. España ha intentado jugar sus cartas, sobre todo desde que Alemania dio su apoyo explícito a Luis de Guindos para este puesto. En el haber de España está que es uno de los países que ha capeado mejor la crisis económica, hasta el punto que este año crecerá un 3,3%, según la previsión del Go-

bierno, y un poco menos según la Comisión Europea, pero será alrededor del doble de la media de los países de la Eurozona. Otro de los argumentos de España es la escasa representación que tiene en las instituciones económicas europeas desde hace años, sobre todo desde que en 2012 salió del consejo de gobierno del Banco Central Europeo José Manuel González-Páramo. Y a nadie se le escapa que la representación va también acorde con el peso del país en el conjunto de la UE y España es la cuarta potencia del Viejo Continente.

El candidato holandés, y actual presidente, tienen entre sus méritos el que la Eurozona haya conseguido más o menos salir de la crisis económica y recuperar tasas de crecimiento positivas. También su experiencia en el cargo, que siempre es de valorar. Holanda, según cuenta el propio Dijsselbloem, podría contar con el apoyo de Francia, Italia y varios países pequeños hasta alcanzar los diez votos positivos, lo que le podría dar la mayoría en la votación.

Desde la delegación española se ha insistido estas últimas semanas en que la mejora de la economía nacional en estos años es la mejor carta de presentación para optar al puesto de

presidente del Eurogrupo, aunque también ha dejado caer que tiene los apoyos suficientes, entre ellos el de la crucial Alemania que, como se ha visto por enésima vez en la crisis de Grecia, tiene el peso para hacer que las negociaciones vayan hacia un lado o hacia otro.

### Mejoras de funcionamiento

Dijsselbloem, que lleva dos años y medio en el cargo desde que sustituyó a Jean-Claude Juncker, ha asegurado que ha hecho mejoras en el funcionamiento del Eurogrupo durante su mandato, logrando que las reuniones sean cada vez más ágiles. Si repite en el cargo, dice, su prioridad será «adoptar las medidas necesarias para preparar a nuestras economías para el futuro».

Una de las bazas que puede hacer que la votación se incline a favor de España es que, recientemente, otro holandés, Alexander Italianer, ha sido nombrado nuevo secretario general de la Comisión Europea, un cargo aparentemente gris pero que, en realidad, maneja muchos hilos sobre la agenda del Ejecutivo comunitario. Quizá tanta abundancia de holandeses pueda ser una oportunidad para un español.