Fiscalización Local

ISSN 2659-3572

Un blog sobre administración local

Venta de parcelas sobrantes en la vía pública ¿Están sujetas a IVA?

Publicado el 22 de mayo de 2023

ENLACE PERMANENTE DE ESTA ENTRADA

https://www.fiscalizacionlocal.es/parcelas-sobrantes-e-iva/

Tributación de la venta de una parcela sobrante en la vía pública a efectos del IVA

Autores: María Teresa Sanahuja Esbrí, Interventora Ayuntamiento de Peñíscola y Óscar J. Moreno Ayza, interventor Ayuntamiento de Vinaròs – Mayo 2023

Como es sabido de los ingresos de derecho privado de la administración lo constituyen las parcelas sobrantes en la vía pública, de hecho a ellos se refiere el TRLHL cuando los excepciona, en el artículo 5 [1], de la limitación de destino a gastos corrientes a la que está sujeta la enajenación de bienes patrimoniales.

El artículo 7 del Reglamento de bienes [2] define a las parcelas sobrantes:

«Art. 7.
1. Se clasificarán como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes y los efectos no utilizables.

2. Se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado.»

Permitiéndose en este caso la adjudicación directa al colindante

«Art. 115. RB

1. Las parcelas sobrantes a que alude el artículo séptimo serán enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.»

La cuestión aquí es que mientras el art. 5 del TRLHL se refiere parcelas sobrantes de la vía pública (caso más usual), del art. 7 del RB se desprende que éstas pueden ser tanto e la vía pública como de «porciones de terreno propiedad de las entidades locales». Esta distinción es importante para el tema que nos ocupa, pues dependiendo de la procedencia de la «porción» habrá o no sujeción al IVA.

Sobre esta problemática se pronunció la DGT en consulta V0914-20 [3] que, por su interés, traemos hoy a nuestro fondo de armario.

La DGT responde concretamente sobre la tributación por IVA de la adjudicación derivada del art. 115 del RB y plantea 3 posibilidades:

1º Cuando la entrega tiene lugar antes del inicio de la urbanización de los terrenos, estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido en la medida en que éstos tienen naturaleza rústica, como dispone el artículo 20.Uno.20º de la Ley 37/1992, ya sea porque se trata de terrenos no urbanizables o bien, siendo terrenos susceptibles de transformación urbanística, no se ha iniciado todavía la correspondiente actuación de urbanización.

2º Cuando la entrega tiene lugar una vez que ya se ha iniciado el proceso urbanizador, o cuando este éste ya finalizado, teniendo, por tanto, los terrenos transmitidos la condición de en curso de urbanización o de urbanizados, pero sin que hayan adquirido aún la condición de edificables ni de solares, dado que la transmisión del terreno se realiza incorporándole ya todo o parte de los costes de urbanización o la transformación física del terreno ya se ha iniciado, estaremos ante la entrega de un terreno, cuando menos, en curso de urbanización que estará sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido cuando sea realizada por un empresario o profesional en las condiciones señaladas.

3º Cuando la entrega tiene por terrenos edificables, ya sean solares u otros terrenos considerados edificables por contar con la pertinente licencia administrativa para edificar. En este supuesto no se aplicaría la exención prevista en el transcrito número 20º del artículo 20.Uno de la Ley 37/1992 por exclusión expresa de la misma. En consecuencia, su entrega estará sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Pero ¿Qué ocurre cuando la transmisión proviene de una porción de la vía pública?, que es el supuesto planteado a la DGT en la consulta.

Si el terreno que va a ser objeto de transmisión es una parcela sobrante de una vía pública no edificable en el momento que esta se va a realizar, según lo dispuesto en el artículo 20.Uno.20º de la Ley del Impuesto, transcrito anteriormente, la entrega de la finca objeto de consulta se encontraría sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido siempre que la transmisión se hubiera producido antes del inicio de la urbanización. En este supuesto la entrega quedaría sujeta a la modalidad de “transmisiones patrimoniales onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que no se renunciase a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos que se detallan en el siguiente apartado de la presente contestación.

En caso contrario, si la entrega del terreno objeto de consulta se hubiera realizado cuando se hubiese iniciado su urbanización, la misma se encontraría sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Así para la DGT, la clave del asunto sería determinar si se ha iniciado o no el proceso de urbanización y para ello en la consulta se sintetiza la doctrina sobre la materia en consultas anteriores:

«En consecuencia, resulta fundamental fijar el momento en que se considera iniciado el proceso de transformación urbanística de un terreno.

Conforme al criterio establecido por el Tribunal Supremo, entre otras, en sentencias de fechas 11 de octubre y 8 de noviembre de 2004, se ha de entender que "el proceso de urbanización de un terreno es aquel que comprende todas las actuaciones que se realizan para dotar a dicho terreno de los elementos previstos por la legislación urbanística, como acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, etc., para servir a la edificación que sobre ellos exista o vaya a existir, ya sea para viviendas, otros locales o edificaciones de carácter industrial.

Por ello, el concepto de urbanización excluye todos aquellos estadios previos que, si bien son necesarios para llevar a cabo las labores de urbanización, no responden estrictamente a la definición indicada: no se considera en curso de urbanización un terreno respecto del que se han realizado estudios o trámites administrativos, en tanto a dicho terreno no se le empiece a dotar de los elementos que lo convierten en urbanizado (…).".

De acuerdo con lo expuesto, el Tribunal Supremo atiende a un criterio material frente a un criterio jurídico (aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento), de forma que solo se atribuye la condición de terreno en curso de urbanización a aquel respecto del que se han iniciado operaciones materiales de transformación física del mismo.

Por su parte, esta Dirección General ha venido reiterando, por todas ellas, la consulta vinculante de 17 de junio de 2005, número V1175-05, que "un terreno está urbanizado cuando se le haya dotado de las infraestructuras que correspondan.

Cuando la transmisión del terreno se produce una vez concluida esa actividad de dotación de infraestructuras urbanísticas no hay duda en cuanto a su tratamiento. La controversia surge cuando la transmisión se produce con anterioridad.

En este caso, hay que atender a las características objetivas del elemento transmitido. En la medida en que el propietario de un terreno haya asumido los costes de urbanización del mismo, aunque sea parcialmente, esta Dirección General considera que la posterior transmisión del citado terreno tiene por objeto un terreno urbanizado o en curso de urbanización, entendiendo igualmente que el propietario de dicho terreno ha adquirido la condición de urbanizador y, en consecuencia, de empresario o profesional a los efectos de este impuesto, supuesto que la urbanización se haya realizado con la intención de proceder a la venta, adjudicación o cesión por cualquier título (…).".

Por consiguiente, de acuerdo con el criterio de este Centro directivo, en tanto la transmisión del terreno se realice sin haber satisfecho el transmitente costes de urbanización en el sentido anteriormente apuntado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, esto es, costes dirigidos a la transformación material del terreno, haciéndose cargo el adquirente de todos esos costes, o no se hayan iniciado efectivamente tales obras de urbanización, no cabe considerar que el terreno se encuentra en curso de urbanización a efectos de la exclusión de la exención prevista en el artículo 20, apartado uno, número 20º de la Ley del Impuesto.

En otro caso, esto es, si la transmisión del terreno se realiza habiendo satisfecho el transmitente todo o parte de los costes de urbanización o la transformación física del terreno ya se ha iniciado, estaremos ante la entrega de un terreno en curso de urbanización que, de estar sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, no estará exenta del citado tributo.»

Aunque en mis aportaciones no suelo opinar, creo que la DGT «barre un poco para casa» equiparando la enajenación de un sobrante de una **vía pública** al de una parcela «normal», pues mientras la segunda proviene de un proceso urbanizador en el que al ayuntamiento se le atribuyen fincas, que sería el caso tratado por la DGT, la primera proviene de la desafectación de un bien de dominio público, siendo este proceso el que la convierte en patrimonial y no el urbanístico, excluyendo al ayuntamiento del carácter empresarial que requiere la tributación por IVA.

Bueno dicho esto ahí lo dejamos para cuando nos haga falta y estemos o no de acuerdo es el criterio de la DGT sobre el asunto.

Saludos

Enlaces citados

Direcciones de los enlaces incluidos en el texto.

[1] https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214&p=20221224&tn=1#a5

[2] https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1986-17958&p=19860707&tn=1#art7

[3] https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0914-20

ENTRADA ORIGINAL

https://www.fiscalizacionlocal.es/parcelas-sobrantes-e-iva/

Fiscalización Local · ISSN 2659-3572