

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC058092

DGT: 03-02-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0426/2016

SUMARIO:

IIVTNU. Sujeto pasivo. *Proyecto de reparcelación.* No tiene la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del IIVTNU, las aportaciones de los terrenos al agente urbanizador, y la adjudicación a los propietarios de las parcelas resultantes una vez ejecutada la urbanización que no exceda de la que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados, quedando por tanto fuera las entregas de terrenos que se efectúen con el objetivo de satisfacer las cuotas de urbanización. La transmisión de terrenos de naturaleza urbana, que se efectúe como consecuencia del abono de las cuotas urbanísticas, se encuentra sujeta al pago del IIVTNU, siendo los sujetos pasivos del citado impuesto los transmitentes. De igual forma, la transmisión de los terrenos que en su caso efectúe la Junta de Compensación, también se encontrará sujeta al pago del IIVTNU. En este caso, el sujeto pasivo del impuesto será la Junta de Compensación transmitente. **Base imponible.** *Periodo de generación.* El cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos en el primer supuesto planteado se iniciará a contar a partir de la fecha en la que se devengó anteriormente el impuesto, que coincidirá con carácter general con la fecha de adquisición de los citados terrenos, sin que las operaciones descritas en el artículo 23.7 del RDLeg 7/2015 (TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), hayan originado el devengo del impuesto. Mientras que en el segundo supuesto, el inicio del cálculo coincidirá con la fecha de adquisición de los referidos terrenos por parte de la Junta de Compensación.

PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TR LHL), arts. 104 a 110.

RDLeg. 7/2015 (TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), art. 23.7.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante ha llevado a cabo un proyecto de reparcelación.

Cuestión planteada:

La consultante plantea en relación a los hechos descritos quién ha de ostentar el carácter de sujeto pasivo del IIVTNU cuando, en un supuesto de adjudicación de parcelas resultantes en el proyecto de reparcelación a la Junta de Compensación y posterior venta por esta a un tercero, se produce una doble transmisión, de forma que la primera transmisión se produce por parte de los miembros de la Junta a favor de esta para satisfacer los gastos de urbanización (en el caso de que en este supuesto se produzca el devengo del IIVTNU), y la segunda transmisión se produce por parte de la Junta a favor del tercero adquirente.

Además, en relación con cada una de las transmisiones, se plantea cuál es el momento a partir del cual se computa el periodo de generación del incremento del valor que constituye la base imponible del IIVTNU.

Contestación:

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 104 del TRLRHL regula, en su apartado 1, la naturaleza y el hecho imponible del impuesto, estableciendo que:

“El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.”

Por tanto, para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.
- Que el mencionado incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos.

El incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos puede tener su origen en la transmisión de la propiedad por cualquier título, tanto oneroso como lucrativo, así como por la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre dichos terrenos, de tal manera, que si no hay transmisión de la propiedad ni constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos, no se devenga el IIVTNU.

Por su parte, el apartado 7 del artículo 23 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que:

“Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.”

De dicho precepto se extrae que no tiene la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del IIVTNU, las aportaciones de los terrenos al agente urbanizador, y la adjudicación a los propietarios de las parcelas resultantes una vez ejecutada la urbanización que no exceda de la que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados, quedando por tanto fuera las entregas de terrenos que se efectúen con el objetivo de satisfacer las cuotas de urbanización.

De todo lo anterior se desprende que la transmisión de terrenos de naturaleza urbana, que se efectúe como consecuencia del abono de las cuotas urbanísticas, se encuentra sujeta al pago del IIVTNU, siendo los sujetos pasivos del citado impuesto los transmitentes. La exigencia del tributo se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes del TRLRHL y lo establecido en la correspondiente ordenanza fiscal.

Asimismo, y de igual forma, la transmisión de los terrenos a los que se refiere el párrafo inmediato anterior, que en su caso efectúe la Junta de Compensación, también se encontrará sujeta al pago del IIVTNU. En este caso, el sujeto pasivo del impuesto será la Junta de Compensación transmitente y la exigencia del impuesto se efectuará de acuerdo con la normativa señalada en el párrafo anterior.

En relación al momento a partir del cual se computa el periodo de generación del incremento del valor que constituye la base imponible del IIVTNU, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 107 del TRLRHL:

“1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.”

Devengándose el impuesto en el supuesto planteado en la fecha de la transmisión.

El cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos en el primer supuesto planteado se iniciará a contar a partir de la fecha en la que se devengó anteriormente el impuesto (que coincidirá con carácter general con la fecha de adquisición de los citados terrenos, sin que las operaciones descritas en el artículo 23.7 del TRLSRU hayan originado el devengo del impuesto). Mientras que en el segundo supuesto, el inicio del cálculo coincidirá con la fecha de adquisición de los referidos terrenos por parte de la Junta de Compensación.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.