

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC088463

DGT: 13-03-2024

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0398/2024

SUMARIO:

IBI. Gestión. Variaciones de orden físico, económico o jurídico.. Arrendamiento durante 50 y 60 años de un terreno para que una empresa pueda construir una planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica. Cinco hermanos de un predio rústico sobre el que se va a concertar un contrato de arrendamiento de duración entre 50 y 60 años, para que una empresa pueda construir una planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica. el hecho imponible del IBI está constituido por la titularidad de determinados derechos sobre los bienes inmuebles: el derecho de concesión administrativa, el derecho de superficie, el derecho de usufructo y el derecho de propiedad. A efectos del impuesto, resulta irrelevante el ejercicio o no de la actividad agrícola en el predio rústico, puesto que lo que grava el impuesto es la titularidad de los citados derechos sobre los bienes inmuebles, independientemente del uso que se dé a los mismos. La planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica se dará de alta en el Catastro como BICE en la fecha de puesta en servicio definitiva que figure en la correspondiente Acta de la Consejería de Industria (u órgano similar) de la Comunidad Autónoma en la que esté situada. Es decir, la fecha que debe tenerse en cuenta para la planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica a efectos de alta en el Catastro Inmobiliario como BICE es la fecha de puesta en servicio definitiva. Como se ha señalado, la correspondiente declaración catastral debe realizarse en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al otorgamiento de la autorización administrativa. Y tendrá efectos catastrales el día siguiente al de la fecha del otorgamiento de la autorización administrativa, con independencia de cuando se notifique, de acuerdo con el citado art.17 (TR Ley del Catastro Inmobiliario). Por lo que respecta al IBI, el BICE, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 75.3 TRLRHL, será objeto de gravamen en el devengo del impuesto inmediatamente posterior al momento en que se produzcan los efectos catastrales. Como dicho impuesto se devenga el primer día del período impositivo y este coincide con el año natural, los efectos tributarios se producirán el uno de enero siguiente al de la fecha de la citada autorización administrativa, siendo, a partir de entonces, sujeto pasivo la sociedad propietaria de la planta de producción de energía eléctrica. Por último, respecto a la pregunta relativa a si realmente el contrato suscrito por las partes es un contrato de derecho de superficie, no es competencia de este Centro Directivo pronunciarse sobre la naturaleza jurídica de dicho contrato.

PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 60 a 77.

RDLeg 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 8, 16 y 17.

RD 417/200 (Desarrolla TR Ley Catastro Inmobiliario), art. 28.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es copropietaria junto con sus cuatro hermanos de un predio rústico sobre el que se va a concertar un contrato de arrendamiento de duración entre 50 y 60 años, para que una empresa pueda construir una planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica.

Cuestión planteada:

¿Cuándo se tendría que dar de alta la empresa, en qué modalidad y cuándo se empezaría a devengar el impuesto que procediera en sustitución del IBI rústico?

Y, si la planta es propiedad de la arrendataria, al menos hasta el momento de la finalización del contrato que conlleva su desmantelamiento, se pide información sobre si se trata en realidad de un contrato de superficie, y de los posibles efectos en el IBI de esta cuestión.

Contestación:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se encuentra regulado en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 61 del TRLRHL establece, en sus apartados 1 y 2, que:

“1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas. En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada a la concesión.”

Asimismo, la definición del sujeto pasivo la encontramos en el artículo 63 del TRLRHL, que señala:

“1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

(...).

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común. (...).”

De acuerdo con lo anterior, el hecho imponible del IBI está constituido por la titularidad de determinados derechos sobre los bienes inmuebles: el derecho de concesión administrativa, el derecho de superficie, el derecho de usufructo y el derecho de propiedad. A efectos del impuesto, resulta irrelevante el ejercicio o no de la actividad agrícola en el predio rústico, puesto que lo que grava el impuesto es la titularidad de los citados derechos sobre los bienes inmuebles, independientemente del uso que se dé a los mismos.

Para definir los bienes inmuebles de características especiales debemos acudir a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. En concreto, al artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (TRLRHL):

“1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

2. Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

3. A efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.”

En segundo lugar, la eficacia de los actos de gestión catastral es trascendental para la gestión tributaria del IBI. El artículo 76 del TRLRHL establece, respecto a la obligación de comunicar al Catastro las alteraciones relacionadas con los bienes inmuebles, lo siguiente:

“1. Las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las

declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.

2. Sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente, en los municipios acogidos mediante ordenanza fiscal al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, las declaraciones a las que alude este artículo se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en la correspondiente licencia o autorización municipal, supuesto en el que el sujeto pasivo quedará exento de la obligación de declarar antes mencionada...”

En este sentido, el artículo 16.2 del TRLCI dispone lo siguiente:

“2. Serán objeto de declaración o comunicación, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios:

a) La realización de nuevas construcciones y la ampliación, rehabilitación, reforma, demolición o derribo de las ya existentes, ya sea parcial o total. No se considerarán tales las obras o reparaciones que tengan por objeto la mera conservación y mantenimiento de los edificios, y las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

(...)

d) La adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación...”

El artículo 28.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el TRLCI, establece que: “El plazo de presentación de las declaraciones catastrales será de dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de la declaración, a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública o, en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate.”

Finalmente, el artículo 17.6 del TRLCI establece que: “Los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud tendrán eficacia desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen.”

De acuerdo con lo anterior, la planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica se dará de alta en el Catastro como BICE en la fecha de puesta en servicio definitiva que figure en la correspondiente Acta de la Consejería de Industria (u órgano similar) de la Comunidad Autónoma en la que esté situada.

Es decir, la fecha que debe tenerse en cuenta para la planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica a efectos de alta en el Catastro Inmobiliario como BICE es la fecha de puesta en servicio definitiva.

Como se ha señalado, la correspondiente declaración catastral debe realizarse en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al otorgamiento de la autorización administrativa.

Y tendrá efectos catastrales el día siguiente al de la fecha del otorgamiento de la autorización administrativa, con independencia de cuando se notifique, de acuerdo con el citado artículo 17 del TRLCI.

Por lo que respecta al IBI, el BICE, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.3 del TRLRHL, será objeto de gravamen en el devengo del impuesto inmediatamente posterior al momento en que se produzcan los efectos catastrales. Como dicho impuesto se devenga el primer día del período impositivo y este coincide con el año natural, los efectos tributarios se producirán el uno de enero siguiente al de la fecha de la citada autorización administrativa, siendo, a partir de entonces, sujeto pasivo la sociedad propietaria de la planta de producción de energía eléctrica.

Por último, respecto a la pregunta relativa a si realmente el contrato suscrito por las partes es un contrato de derecho de superficie, no es competencia de este Centro Directivo pronunciarse sobre la naturaleza jurídica de dicho contrato.

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 Función Públicas.