

Índice

Abreviaturas	17
Presentación.....	21

CAPÍTULO PRIMERO ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1. ¿Qué competencias tienen el Estado y las Comunidades Autónomas en la gestión urbanística?	25
1.1. LA DEFINICIÓN CONSTITUCIONAL DE COMPETENCIAS URBANÍSTICAS ENTRE EL ESTADO Y LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS ...	25
1.2. ÁMBITO NORMATIVO	28
1.2.1. <i>Normativa estatal</i>	28
1.2.2. <i>Normativa de las Comunidades Autónomas</i>	29
2. ¿Qué sistemas de ejecución del planeamiento urbanístico contempla la normativa estatal?	31
3. ¿En qué consiste el sistema de compensación?.....	33
3.1. CONCEPTO	33
3.2. LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN.....	34
3.2.1. <i>Constitución de la junta</i>	34
3.2.2. <i>Tipos de juntas de compensación</i>	36
3.2.3. <i>Obligaciones de la junta y de sus miembros</i>	37
3.2.4. <i>Estatutos</i>	37
3.2.5. <i>Bases de actuación</i>	39
3.2.6. <i>El proyecto de compensación</i>	40
4. ¿En qué consiste el sistema de cooperación?	42
4.1. CONCEPTO	42
4.2. LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	42

4.3.	ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS DE COOPERACIÓN	44
4.3.1.	<i>Características</i>	44
4.3.2.	<i>Funciones</i>	45
5.	¿En qué consiste el sistema de expropiación?	46
5.1.	CONCEPTO	46
5.2.	REGULACIÓN NORMATIVA.....	47
5.3.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	47
5.4.	CARACTERÍSTICAS.....	48
5.5.	SISTEMAS DE TASACIÓN	49
5.5.1.	<i>Tasación individualizada</i>	49
5.5.2.	<i>Tasación conjunta</i>	52

CAPITULO SEGUNDO
RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS SUJETOS
QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO URBANIZADOR

6.	¿A efectos tributarios lleva a cabo una actividad económica la persona, física o jurídica, que urbaniza terrenos?	55
6.1.	IMPOSICIÓN INDIRECTA: EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	55
6.2.	IMPOSICIÓN DIRECTA: LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y SOBRE SOCIEDADES	57
7.	¿La constitución de una junta de compensación está sujeta a la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados?, ¿dicha constitución queda sujeta a otros tributos indirectos?	58
8.	¿Es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades una junta de compensación?, ¿cuál es su tratamiento en este tributo?	61
8.1.	LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN Y LA EXENCIÓN DE LOS ENTES PÚBLICOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	61
8.2.	LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN COMO ENTIDADES PARCIALMENTE EXENTAS.....	64
8.2.1.	<i>Planteamiento</i>	64

8.2.2.	<i>Las rentas procedentes del ejercicio de una actividad económica por las juntas de compensación</i>	65
	A) Concepto de actividad económica	65
	B) La interpretación administrativa	67
	C) Interpretación que proponemos.....	69
	D) Aplicación de la interpretación propuesta.....	74
	a) Ejecución de las obras de urbanización.....	74
	b) Adjudicación de terrenos expropiados	75
	c) Enajenación de terrenos	75
	d) Cesiones al Ayuntamiento	75
	E) Actividades de las juntas de compensación ajenas a su finalidad específica	76
8.2.3.	<i>Los rendimientos derivados del patrimonio</i>	76
8.2.4.	<i>Incrementos de patrimonio exentos</i>	76
8.2.5.	<i>Tratamiento de las rentas gravadas.....</i>	77
8.2.6.	<i>Obligaciones formales.....</i>	79
9.	¿El hecho de pertenecer a una junta de compensación convierte a sus miembros en sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido?, ¿realizan una actividad económica en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas?, ¿una sociedad patrimonial pierde tal carácter por formar parte de una junta de compensación?	79
9.1.	LA INCORPORACIÓN A UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y LA CONSIDERACIÓN DE PROMOTOR EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	79
9.2.	LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE PROMOCIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS	81
9.3.	LAS SOCIEDADES PATRIMONIALES Y LA PROMOCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	82
10.	¿Puede considerarse empresario, a efectos tributarios, a un Ayuntamiento que interviene en el proceso urbanizador?..	84
11.	¿La constitución de una sociedad por un Ayuntamiento para llevar a cabo la gestión urbanística por el sistema de cooperación o expropiación está sujeta a la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados?, ¿qué ocurre si el Ente local aporta terrenos o derechos de aprovechamiento?, ¿qué tratamiento recibe la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades?.....	85

11.1.	¿LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD POR UN AYUNTAMIENTO PARA LLEVAR A CABO LA GESTIÓN URBANÍSTICA POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN O EXPROPIACIÓN ESTÁ SUJETA A LA MODALIDAD DE OPERACIONES SOCIETARIAS DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS?	85
11.2.	¿QUÉ OCURRE SI EL ENTE LOCAL APORTA TERRENOS O DERECHOS DE APROVECHAMIENTO?.....	86
11.3.	¿QUÉ TRATAMIENTO RECIBE LA SOCIEDAD EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES?	87
11.3.1.	<i>El art. 34.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades .</i>	87
11.3.2.	<i>Presupuestos para la aplicación de la bonificación</i>	88
11.3.3.	<i>La actividad de las sociedades municipales de gestión urbanística y el ámbito objetivo de la bonificación del Impuesto sobre Sociedades.....</i>	90
12.	¿Cuál es el régimen tributario de las entidades benéficas de construcción?	94
12.1.	PLANTEAMIENTO	94
12.2.	LAS ENTIDADES BENÉFICAS DE CONSTRUCCIÓN	94
12.3.	RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS ENTIDADES SIN FINES LUCRATIVOS A LAS QUE RESULTA DE APLICACIÓN LA LEY DEL MECENAZGO	95
12.3.1.	<i>Impuesto sobre Sociedades.....</i>	95
12.3.2.	<i>Tributos locales</i>	107
	A) Impuesto sobre Bienes Inmuebles	107
	B) Impuesto sobre Actividades Económicas	107
	C) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	108
	D) Aplicación de las exenciones	108
12.4.	CONTENIDO DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO APLICABLE A LAS ENTIDADES BENÉFICAS DE CONSTRUCCIÓN	109
12.4.1.	<i>Interpretación literal</i>	109
12.4.2.	<i>Interpretación amplia</i>	110
12.4.3.	<i>Interpretación que proponemos</i>	111

13. ¿Cuál es el régimen tributario de las cooperativas de viviendas?	112
13.1. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.....	112
13.2. RÉGIMEN FISCAL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.....	113
13.2.1. <i>Clasificación fiscal de las cooperativas</i>	113
A) Cooperativas protegidas	113
B) Cooperativas especialmente protegidas	114
C) Cooperativas no protegidas	114
13.2.2. <i>Régimen fiscal de las cooperativas de viviendas</i>	117
A) Beneficios fiscales	117
a) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	118
b) Impuesto sobre Sociedades	118
c) Tributos locales	119
B) Reglas especiales en el Impuesto sobre Sociedades.....	119
a) Determinación de la base imponible	119
b) Cálculo de la deuda tributaria	123
c) Actualización de aportaciones sociales.....	123
d) Régimen de retenciones e ingresos a cuenta	124
C) Pérdida de la condición de cooperativa protegida.....	124
13.3. RÉGIMEN FISCAL DE LOS SOCIOS Y ASOCIADOS DE LAS COOPERATIVAS	125
13.3.1. <i>Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas</i>	125
A) Rendimientos de capital mobiliario.....	125
B) Pérdidas sociales	125
C) Transmisión o reembolso de las aportaciones sociales.....	125
13.3.2. <i>Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas y Sociedades</i>	126
13.3.3. <i>Impuesto sobre el Patrimonio</i>	126

CAPÍTULO TERCERO	
ANÁLISIS GENERAL DE LOS ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LAS OPERACIONES DE URBANIZACIÓN	
14. ¿Puede dar lugar a responsabilidad tributaria la contratación o subcontratación de las obras de urbanización?...	127
14.1. LA CREACIÓN DE UN NUEVO SUPUESTO DE RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA	127
14.2. PRESUPUESTO DE HECHO DE LA RESPONSABILIDAD	128
14.2.1. <i>Requisitos subjetivos: empresario principal y empresario contratista o subcontratista</i>	128
14.2.2. <i>Requisitos objetivos</i>	130
14.3. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD: DEUDAS QUE PUEDEN EXIGIRSE AL RESPONSABLE.....	133
14.4. LA EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD	134
15. ¿Qué consideración tienen en el Impuesto sobre el Valor Añadido las cesiones de aprovechamientos urbanísticos?	135
16. ¿Qué consideración tienen en el Impuesto sobre el Valor Añadido las ejecuciones de obras de urbanización?	136
17. ¿Cuándo se produce el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido en las ejecuciones de obras de urbanización?.....	138
18. ¿Cuándo un terreno se encuentra en curso de urbanización en el Impuesto sobre el Valor Añadido?.....	143
18.1. LA EXENCIÓN DE LOS TERRENOS RÚSTICOS Y NO EDIFICABLES: SU SIGNIFICACIÓN. LA RENUNCIA A LA EXENCIÓN	143
18.1.1. <i>Requisitos objetivos de la renuncia</i>	145
18.1.2. <i>Requisitos subjetivos de la renuncia</i>	145
18.1.3. <i>Requisitos formales de la renuncia</i>	147
18.2. EXCEPCIÓN A LA EXENCIÓN: LOS TERRENOS EN CURSO DE URBANIZACIÓN	151
19. ¿Está sujeta a algún tributo local la promoción de la urbanización de terrenos?	155

20.	¿Qué consideración tienen en el Impuesto sobre el Valor Añadido las transmisiones de terrenos destinados, exclusivamente, a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público?	159
21.	¿Cuál es el tratamiento tributario de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento impuestas por la normativa urbanística?	160
21.1.	TRATAMIENTO DE LAS CESIONES PARA EL CEDENTE DEL TERRENO	162
21.2.	TRATAMIENTO DE LAS CESIONES PARA EL AYUNTAMIENTO	162
21.3.	LA SUSTITUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN POR UNA COMPENSACIÓN	163
22.	¿La aportación de terrenos a una junta de compensación está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido?	166
23.	¿Está sujeta a los Impuestos sobre la Renta y sobre Sociedades la aportación de terrenos a una junta de compensación?	170
24.	¿Está sujeta a Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana la aportación de terrenos a una junta de compensación?	174
24.1.	PLANTEAMIENTO	174
24.2.	SUJETOS PASIVOS	176
24.3.	BASE IMPONIBLE	176
24.4.	CUOTA	179
24.5.	DEVENGO	179
24.6.	GESTIÓN	179
25.	¿Cuál es el impuesto indirecto que grava la transmisión de terrenos por parte de una junta de compensación?, ¿y por un Ayuntamiento o una empresa municipal cuando se ha optado por el sistema de cooperación o expropiación?	180
25.1.	LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN	180
25.2.	LOS SISTEMAS DE COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN	184
26.	¿Debe repercutir el Impuesto sobre el Valor Añadido la junta de compensación a sus miembros sobre las derramas que les exija periódicamente? ¿Es deducible el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por la entidad por las actividades de urbanización?	185

27.	¿Qué repercusiones produce en el Impuesto sobre el Valor Añadido el acuerdo entre los miembros de una junta de compensación a la que no se ha transmitido la propiedad de los terrenos y la empresa urbanizadora, por el que los primeros se comprometen a entregarle parcelas edificables a cambio de las obras de urbanización?	192
28.	¿Qué tratamiento recibe en el Impuesto sobre el Valor Añadido el acuerdo entre una empresa urbanizadora y un miembro de una junta de compensación a la que sí se ha transmitido la propiedad de los terrenos, en cuya virtud la primera asume el pago de las derramas del segundo a cambio de parte del terreno edificable?	193
29.	¿Debe repercutir el Impuesto sobre el Valor Añadido el Ayuntamiento o la empresa municipal a los propietarios de la unidad de actuación sobre las derramas que les exijan periódicamente? ¿Es deducible el impuesto soportado por el Ayuntamiento o la empresa municipal por las actividades de urbanización?	195
30.	¿Se encuentran sujetas a algún tributo local las obras de urbanización?	198
31.	¿Tiene alguna consecuencia tributaria la percepción de subvenciones, por parte de los Ayuntamientos, para la financiación de obras de urbanización?	201
32.	¿La expropiación de terrenos está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido o a algún otro tributo indirecto o local?, ¿qué trascendencia presenta la expropiación en los Impuestos sobre la Renta o Sociedades de los sujetos expropiados?	205
32.1.	LAS EXPROPIACIONES EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	205
32.2.	LAS EXPROPIACIONES EN EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.	209
32.3.	LAS EXPROPIACIONES EN LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y SOCIEDADES	209
32.3.1.	<i>El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas</i>	209
32.3.2.	<i>El Impuesto sobre Sociedades</i>	212

33. ¿Es posible que la Administración compruebe el valor en las permutas de terrenos efectuadas, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, entre un Ayuntamiento y los particulares? 213

CAPÍTULO CUARTO
ANÁLISIS TRIBUTARIO DE DETERMINADAS
OPERACIONES HABITUALES EN LA EJECUCIÓN
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

34. ¿A qué impuesto indirecto se encuentra sujeto un convenio celebrado entre un Ayuntamiento y una sociedad mercantil para la obtención de terrenos calificados por el Plan General de Ordenación Urbana como sistema general y consistente en una permuta de aprovechamientos? 217
35. ¿Cuál es la tributación indirecta de un convenio urbanístico entre un Ayuntamiento y una sociedad mercantil por el que esta última adquiere, mediante permuta, el aprovechamiento que le corresponde al primero por cesión obligatoria y gratuita? 223
36. ¿Cómo tributa una permuta de varias participaciones indivisas en solares más terrenos rústicos, entregados por una sociedad mercantil a cambio de un terreno que tiene la consideración de solar, entregado por el Ayuntamiento y adquirido por adjudicación en una junta de compensación? 225
37. ¿Cuál es la tributación indirecta de un convenio para la obtención de terrenos destinados a viales, consistente en la agrupación de varias fincas y posterior segregación de una porción para su entrega al Ayuntamiento? 227
38. ¿Qué régimen tributario se aplica a un convenio para la ejecución de una medida de realojo? 228
39. ¿Cómo tributa un convenio expropiatorio para la obtención del suelo necesario para la construcción de una carretera? 229