

Nº de Expte.: / 19

Procedimiento: INFORME

Interesado:

Ref.:

ANTECEDENTES:

Primero.- El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de, solicita informe jurídico en relación a las obras de construcción de "Hotel-Restaurante, Estación de Servicio y marquesina de la misma" y de urbanización en suelo rústico (pavimentación de un tramo de camino y construcción de acera peatonal).

En relación al desarrollo, ejecución y financiación de las obras de urbanización se solicita pronunciamiento sobre:

- Posibilidad de celebrar convenio urbanístico de colaboración entre el Ayuntamiento con el particular promotor, respecto dichas obras de urbanización.
- La posibilidad de que las obras sean sufragadas por el promotor de la obra de construcción de Hotel-Restaurante, Estación de Servicio y marquesina de la misma y el importe sufragado se deduzca del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, por licencia de obras.

En relación a las obras de construcción de Hotel-Restaurante, Estación de Servicio y marquesina de la misma, solicita pronunciamiento sobre:

- La posibilidad de liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, teniendo en cuenta exclusivamente el coste de los edificios, quedando exentos la urbanización, tanques, elementos electromecánicos,...etc.

Segundo.- Se aporta asimismo copia de la contestación a la consulta previa efectuada por la parte interesada a la Sección de Conservación y Explotación del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, relativa a la construcción de acera peatonal en el margen derecho del enlace de la autovía A-231 a la localidad de, donde se informa que la autorización propuesta podría ser viable y objeto de autorización, sin perjuicio de la necesidad de presentar, junto a la eventual solicitud, proyecto que defina las obras a realizar. Se añade asimismo que la conservación de la acera así como la limpieza de los sistemas de evacuación de las aguas de escorrentía de la calzada, en las debidas condiciones de uso, será asumida por cuenta de aquellas a quienes se hubiera autorizado su construcción.

Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente **INFORME**

LA LEGISLACIÓN APLICABLE

- ✓ Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (**LUCyL**).
- ✓ Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (**RUCyL**).
- ✓ Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (**TRLHL**).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- En primer lugar, en relación a la posibilidad de celebrar convenio urbanístico debemos señalar que no es posible, en atención al artículo 436 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, puesto que no tendría encaje en ninguno de los supuestos en él contemplados.

Por otra parte, el artículo 92 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, si bien prevé la posibilidad de que las Administraciones Públicas celebren convenios con los particulares, dicha posibilidad se vincula al establecimiento de condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste, o para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, no correspondiéndose ninguna de ellas con el supuesto que nos ocupa.

Asimismo, es preciso destacar que este artículo 92, en su apartado segundo establece que serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.

Segunda.- En relación a La posibilidad de que las obras de urbanización sean sufragadas por el promotor de la obra de construcción de Hotel-Restaurante, Estación de Servicio y marquesina de la misma y el importe se deduzca del Impuesto sobre Construcciones,

Instalaciones y Obras, debemos tener en cuenta que el artículo 9.1 del Texto Refundido de la ley de Haciendas Locales prevé que, no podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales. No obstante, también podrán reconocerse los beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos por la ley.

En relación con ello, y en concreto respecto del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, el artículo 103.2 TRLHL prevé la posibilidad de que las ordenanzas fiscales regulen bonificaciones sobre la cuota de este impuesto, destacando en este sentido y en relación al supuesto que nos ocupa las bonificaciones previstas en el apartado a) y c) de dicho artículo. En todo caso, será preciso que tal posibilidad se regule en la correspondiente ordenanza fiscal municipal.

Tercero.- Finalmente, en cuanto a la posibilidad de liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, teniendo en cuenta exclusivamente el coste de los edificios, quedando exentos la urbanización, tanques, elementos electromecánicos,...etc, vemos que **artículo 102 del TRLHL** establece que la **base imponible** del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, **el coste de ejecución material** de aquélla.

Y continúa señalando, no forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de los profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

Por otro lado, **la Subdirección General de Tributos Locales**, en consulta vinculante V1840-07, de 7 de septiembre, respondiendo a la cuestión de si forman parte de la base imponible del ICIO, en las instalaciones de energía solar, los equipos necesarios para la captación de la energía, señala tras una larga argumentación que *"en la base imponible del ICIO se incluye el coste de aquellos elementos inseparables de la obra que figuren en el proyecto para el que se solicitó la licencia de obras o urbanística y carezcan de singularidad o identidad propia respecto de la construcción realizada, incorporándose a ella en su aspecto estático o estructural, formando parte consustancial no sólo del presupuesto de la obra, sino también, fundamentalmente, de las propias condiciones precisas para el cumplimiento de la finalidad a que la misma se dirige".*

Asimismo, podemos tomar como referencia la **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Burgos, de 17 de junio de 2011**, que en relación a los conceptos a tener en cuenta para determinar la base imponible del ICIO por las obras de remodelación de una Estación de Servicio, y partiendo de que la doctrina general ha de aplicarse a cada caso concreto en función de la naturaleza de la obra o instalación en que nos encontremos, señala en su Fundamento Jurídico Segundo, como criterio reiterado por el Tribunal Supremo en las sentencias que se citan, que “la base imponible vendrá determinada por el coste real y efectivo de aquellas construcciones, instalaciones y obras que sean necesarias para que la licencia urbanística sea concedida, y sólo serán excluibles aquellas partidas incluidas en el proyecto de ejecución material que no sean necesarias para la obtención de la licencia urbanística, partidas cuya exclusión ha de ser puntualmente demostrada por la parte que pretenda excluirlas”.

Consecuentemente con ello entiende que “han de incluirse en la base aquellos elementos inseparables de la obra que figuren en el proyecto para el que se solicitó la licencia”.

Se citan además otras sentencias en las que se aclara que no puede reducirse la obra sometida a ICIO a las que integran las partidas de albañilería (cimentación, estructura, muros perimetrales, forjados, cubierta, tabiquería, etc.), sino que alcanza también a aquellas instalaciones como las de electricidad, fontanería, saneamiento, calefacción, aire acondicionado centralizado, ascensores y cuantas normalmente discurren por conducciones empotradas y sirven además para proveer a la construcción de servicios esenciales para su habitabilidad o utilización.

En base a tales criterios concluye en su Fundamento de Derecho Tercero, y citamos a título de ejemplo, la improcedencia de excluir de la base imponible del ICIO, por su carácter imprescindible e inseparable de la naturaleza, uso y destino de la construcción, las partidas correspondientes al capítulo de obra civil, en la medida en que se trata de elementos que se integran de forma permanente en la instalación, enterrándose y anclándose con hormigón para formar parte de la red de suministro y saneamiento de aguas. En el mismo sentido, considera que no procede la exclusión respecto de otros elementos técnicos inseparables de la propia obra e integrantes del proyecto (Capítulo II.- Instalaciones mecánicas), aunque se considera que sí se pueden excluir del ICIO, por tratarse de elementos accesorios de la instalación de Estación de servicio, con funcionamiento autónomo, dos partidas incluidas en el capítulo II, de instalaciones mecánicas que no se describen, por lo que habría que ver el proyecto concreto para determinar si se trata de elementos necesarios o accesorios. Más clara queda la exclusión por su carácter accesorio de un tren de lavado, los componentes mecánicos del lavado a presión en boxes y las partidas accesorias a los mismos, si bien, tampoco se excluyen el cerramiento o instalaciones que sirven de cobijo a los mismos, ni las puertas de cerramiento.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- No es posible celebrar un convenio urbanístico de colaboración respecto de las obras de urbanización en suelo rústico que se describen, ni deducir del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, el importe que en su caso soporte el promotor por la realización de dichas obras.

SEGUNDA.- Se incluirán en la base imponible del ICIO los costes correspondientes a todos aquellos elementos inseparables de la obra que figuren en el proyecto, y en el mismo sentido, sólo serán excluibles aquellas partidas incluidas en el proyecto de ejecución material que no sean necesarias para la obtención de la licencia urbanística, correspondiendo al promotor demostrar el carácter accesorio y autónomo de las concretas partidas cuya exclusión se pretende.

TERCERA.- No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley, si bien, podrán las ordenanzas fiscales reconocer beneficios fiscales en los supuestos expresamente previstos por la ley.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLR), art. 173 del ROF y art. 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL,
SECCION DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS