

TASA POR LICENCIA URBANÍSTICA

EN BREVE

Las tasas, o precios públicos por el uso de los servicios públicos para un fin privado, son uno de los mecanismos de financiación de la Administración Pública. Dentro de su tipología encontramos las de licencia urbanística cuyo sujeto pasivo será el titular del terreno en el que se pretende edificar y por el que se ha pagado la tasa o, si los hubiere, su sustituto.



SUMARIO

1. Introducción
2. Hecho imponible
3. Sujeto pasivo
4. Base imponible
5. Devengo
6. Exenciones y bonificaciones
7. Liquidación
8. Conclusiones



**Juan Manuel
Orenes Bastida**

Abogado de
Orenes&Asociados Abogados.
Miembro de Legal Touch

INTRODUCCIÓN

La tasa por licencia urbanística se encuentra regulada en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, estableciendo en el artículo 20 que: “Las entidades locales, en los términos previstos en



esta Ley, podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos”. Junto con estas disposiciones, también es necesario tener en cuenta el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la normativa propia de cada Comunidad Autónoma, ya que **nos encontramos en unos de los ámbitos competenciales que han sido cedidos a las respectivas Comunidades Autónomas, pudiendo variar los elementos que conforman este tipo de tasas.**

HECHO IMPONIBLE

El artículo 20 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales habilita expresamente a las entidades locales para que puedan establecer tasas por el otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del

“LA LEY PERMITE QUE LA DEUDA SEA SATISFECHA POR EL SUSTITUTO DEL CONTRIBUYENTE, ESTOS SUJETOS SUELEN IDENTIFICARSE CON LOS CONSTRUCTORES Y CONTRATISTAS DE OBRAS”

“LA BASE IMPONIBLE DE LAS TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS NO PODRÁ EXCEDER DEL COSTE REAL O DEL SERVICIO DEL QUE SE TRATE”

suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

El hecho imponible de la tasa por licencia urbanística radica en la actividad desplegada por las Administraciones Locales, previa solicitud del interesado, por lo tanto, **el mero hecho de iniciar el mecanismo de comprobación que despliega la Administración es un hecho habilitante para que ésta pueda girar la tasa sobre el solicitante, con independencia de que finalmente se conceda o se deniegue** (Sentencia de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, 3 de febrero de 2014). Estas actuaciones llevadas a cabo por los órganos competentes tienden a verificar que todos los datos necesarios para la concesión de la licencia se encuentran en conformidad con la normativa urbanística.

Ahora bien, para que la prestación del servicio público o el despliegue de la actividad pública pueda introducirse dentro del hecho imponible de este tipo de tasas, será necesario que la solicitud planteada por el sujeto interesado no resulte de carácter voluntario, es decir, que se trate de una solicitud que recaiga sobre

elementos indispensables que son necesarios para el sujeto y la única forma para lograr su obtención es por medio de la actuación de la Administración Pública, ya que el servicio no podrá ser prestado en el ámbito privado.

SUJETOS PASIVOS

Los sujetos pasivos son aquellos sobre los que recae la obligación de satisfacer las tasas por las licencias urbanísticas que se hayan solicitado. Estos sujetos, que pueden ser personas físicas o jurídicas, tendrán la consideración de contribuyentes con base a lo establecido en el artículo 23 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en el artículo 35 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Junto con el obligado tributario principal, **la Ley permite que la deuda sea satisfecha por el sustituto del contribuyente**. La figura del sustituto tributario cobra gran importancia en el ámbito urbanístico ya que se trata de uno de los hechos más frecuentes en la práctica, **estos sujetos suelen identificarse con los constructores y contratistas de obras**. A modo de ejemplo, podríamos situarnos en el supuesto de que un particular quiere realizar unas construcciones en unos terrenos de su titularidad y para ello acude a la contratación de una empresa para ejecutar la obra. A pesar de que los terrenos pertenecen al particular, la empresa, dentro de los trámites necesarios para cumplir con el encargo necesita obtener y liquidar la correspondiente tasa urbanística, adquiriendo la condición de sustituto tributario. Todo ello sin perjuicio de que, **una vez finalizado el proceso, el sustituto pueda reclamar al obligado principal el importe que haya satisfecho siempre que no haya una disposición legal que lo impida** como señala la Sentencia nº 178/2015 de TSJ Murcia, Sala de lo Contencioso, 27 de febrero de 2015.

Por último, es necesario mencionar que en ocasiones **nos podemos encontrar ante una pluralidad de contribuyentes** que podrán tener la consideración de principales, determinando la Ley **para estos casos un régimen de solidaridad entre los sujetos**, de modo que, todos ellos quedarán obligados al cumplimiento de la obligación.

“LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PUEDE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE VARIAS TASAS CUANDO LAS MISMAS PROCEDAN DE DIFERENTES ACTIVIDADES O INVESTIGACIONES QUE HAYAN TENIDO QUE SER LLEVADAS A CABO POR LOS ÓRGANOS COMPETENTES DE COMPROBACIÓN”

BASE IMPONIBLE

Como regla general, **la base imponible de las tasas por licencias urbanísticas no podrá exceder del coste real o del servicio del que se trate** con base a lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. En este sentido, la Sentencia del TSJ de Navarra 655/1997, Sala de lo Contencioso, 21 de septiembre de 2000, establece que a efectos de determinar el coste real y efectivo de la obra no se tendrá en cuenta la maquinaria o cualquier otro instrumento que sea necesario para su elaboración. Como podemos apreciar en la jurisprudencia, la determinación del coste de la obra es un aspecto esencial a tener en cuenta, ya que la cuantía de la tasa dependerá en gran medida del importe fijado según el valor al que estamos haciendo referencia y por ello, cuando para su estimación se hayan empleado elementos incorrectos, como podría ser la maquinaria, el importe de la tasa será recurrible (Sentencia nº 317/2010 de TSJ Navarra, Sala de lo Contencioso, 29 de junio de 2010).

“EL SUJETO PASIVO TENDRÁ QUE REALIZAR LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA PROCEDIENDO A INGRESAR EL IMPORTE RESULTANTE DE RESTAR A LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA LA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL QUE SE HAYA REALIZADO EN EL MOMENTO EN EL QUE SE PRODUCE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA”



Como ya mencionamos en la introducción de este tema, las tasas derivadas por licencias urbanísticas se encuentran reguladas en la normativa propia de cada Comunidad Autónoma, no obstante, **esta regulación deberá obedecer a la clasificación de la cuota establecida en la normativa básica estatal, pudiendo consistir en una cantidad resultante de aplicar una tarifa, una cantidad fija que se haya señalado para estas tasas o la determinación de la cuota por medio de la aplicación de ambos procedimientos.** Por ejemplo, la Comunidad Autónoma de Castilla y León establece la cuota de las tasas para la obtención de licencias urbanísticas según el tipo de obra que se pretenda realizar aplicando un porcentaje.

DEVENGO

El devengo de las tasas por licencias urbanísticas se realizará atendiendo a una serie de factores como lo son los relativos a la naturaleza del hecho imponible o las reglas establecidas en la Comunidad Autónoma de la que se trate. En

el momento en el que la Administración Pública despliegue las actividades de comprobación e investigación para determinar si concede o no la licencia urbanística de la que se trate será exigible el devengo de la tasa correspondiente, del mismo modo, en aquellos casos en los que el sujeto haya realizado el desembolso de la tasa y la Administración no haya efectuado el despliegue de sus funciones tendrá derecho a exigir el reembolso del importe satisfecho. En este sentido, podríamos destacar la Sentencia del TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, 21 de mayo de 2001 en la que se establece que, **la Administración Pública puede exigir el cumplimiento de varias tasas cuando las mismas procedan de diferentes actividades o investigaciones que hayan tenido que ser llevadas a cabo por los órganos competentes de comprobación.**

La Administración Pública tiene la facultad de poder exigir las tasas derivadas de licencias urbanísticas en régimen de autoliquidación, en estos supuestos, los sujetos que soliciten la licencia urbanística serán los encargados de llevar a cabo las operaciones de cuantificación y calificación para determinar la deuda tributaria que deberán ingresar.

EXENCIONES Y BONIFICACIONES

El apartado de exenciones y bonificaciones de las tasas derivadas de licencias urbanísticas es el ejemplo más claro de la diversidad normativa que hay en nuestro ordenamiento jurídico, debiendo acudir a la normativa reguladora de esta materia según la Comunidad Autónoma de la que se trate.

Tras el análisis de la normativa de las principales Comunidades Autónomas, podríamos afirmar que existe cierta similitud entre ellas en lo referente al **establecimiento de exenciones cuando la obra o el proyecto afecte a un bien de especial interés o utilidad pública por presentar determinadas circunstancias que lo diferencia del resto, como podrían ser características históricas o culturales.** A nivel estatal se han fijado dos exenciones principales, una aplicable a las Administraciones Públicas y otra aplicable a la Iglesia Católica (art. 21.2 TRLHL). **En cuanto a las bonificaciones, se tendrá que estar a lo dispuesto en cada Comunidad Autónoma.**



LIQUIDACIÓN

Como sucede en el resto de los apartados, para determinar la liquidación correspondiente de la tasa por licencia urbanística habrá que tener en cuenta la ordenanza fiscal o la normativa propia de cada Comunidad Autónoma que regule este aspecto. Con carácter general, **la base imponible de la tasa se determina teniendo en cuenta el valor efectivo y real de la obra una vez que la misma haya sido concluida.**

Llegados a este punto, **el sujeto pasivo tendrá que realizar la liquidación definitiva procediendo a ingresar el importe resultante de restar a la liquidación definitiva la liquidación provisional que se haya realizado en el momento en el que se produce la solicitud de la licencia.** El resultado de esta operación puede ser negativo, en cuyo caso la Administración Pública tendrá que proceder al desembolso de la diferencia, o bien, el resultado podrá arrojar una cifra positiva que será el importe que el sujeto tendrá que abonar (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid N° 155/2014, Sala de lo Contencioso, Sección 2, Recurso 823/2013 de 19 de febrero de 2014).

CONCLUSIONES

- La tasa por licencia urbanística, debido a su naturaleza, variará en función del coste real y efectivo de la obra que se pretenda realizar. Si se abonase una cantidad mayor en la liquidación provisional de la que se debía haber pagado, la diferencia podrá reclamarse a la Administración
- Respecto a las exenciones y bonificaciones de la tasa deberemos atenernos a lo que se especifique en las regulaciones autonómicas correspondientes, aunque existe consenso en su apreciación cuando el bien por el que se solicita afecte a un bien de especial interés o utilidad pública

