

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La transmisión de terrenos clasificados como urbanos en el Catastro está sujeta al IIVTNU

NÚMERO

V2619-25

FECHA

23 de diciembre de
2025

TRIBUTO

OTRO

ÓRGANO

SG de Tributos Locales

Cuestión planteada

Cuestión planteada Se plantea si la transmisión de los terrenos debe considerarse sujeta al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Normativa citada

TRLRHL RD Leg. 2/2004 - art. 61.3, 104.1, 104.2

TRLCI RD Leg. 1/2004 - art. 7.1, 7.2

Resumen

Se consulta si la transmisión de terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular está sujeta al impuesto de plusvalía municipal. La DGT indica que si el Catastro los clasifica como urbanos, la transmisión sí está sujeta al impuesto.

Criterio de la DGT

El IIVTNU no grava los terrenos con consideración de rústicos a efectos del IBI. Si los terrenos están clasificados en el Catastro como urbanos, cumplen la condición de ser urbanos para el IBI y, por tanto, su transmisión está sujeta al impuesto. La competencia para determinar la naturaleza del suelo corresponde al Catastro Inmobiliario.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La clasificación catastral prevalece para determinar la sujeción al IIVTNU.
- Los terrenos con calificación de suelo rústico de asentamiento irregular tributarán si el Catastro los registra como urbanos.
- La naturaleza del suelo para el IBI determina la aplicación del impuesto sobre el incremento de valor.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Verificar la clasificación exacta del suelo en la base de datos del Catastro antes de la transmisión.
- Valorar la discrepancia entre la calificación urbanística municipal y la clasificación catastral.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar la clasificación del terreno en la cartografía catastral.
- ☐ Confirmar si el terreno tributa por el IBI como suelo urbano.
- ☐ Contrastar la calificación del suelo en el planeamiento urbanístico con la del Catastro.
- ☐ Verificar la naturaleza del suelo en la liquidación del impuesto.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2619-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2619-25

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V2619-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB