

CHICO DE LA CÁMARA, Pablo: *La Fiscalidad de la Promoción Inmobiliaria: Estudio Integral de la Tributación del Proceso Urbanístico y Propuestas de Mejora*, Tirant lo Blanch, 2016, 325 páginas.

por

SOFÍA BORGIA SORROSAL

*Dra. Profesora de Derecho Financiero y Tributario
Directora de los Grados de Derecho y Criminología
Universidad Francisco de Vitoria*

El libro publicado por Pablo CHICO DE LA CÁMARA «La Fiscalidad de la Promoción Inmobiliaria: Estudio Integral de la Tributación del Proceso Urbanístico y Propuestas de Mejora» es una de esas obras que se convierten en referencia en un tema tan complejo y tan casuístico como es la tributación del proceso urbanístico.

Como muy bien dice José Antonio ROZAS VALDÉS, en el prólogo de este libro, la intención del mismo es analizar en qué se concreta la gran carga tributaria que acecha hoy por hoy a los promotores inmobiliarios. El propósito del autor es diseccionar minuciosamente, como si de un cirujano se tratase, la realidad tributaria de este sector de la economía para poder entenderla y explicarla.

Pablo CHICO DE LA CÁMARA aborda en este trabajo el estudio de la fiscalidad inmobiliaria desde una perspectiva diferente, poniendo el foco en todo lo que afecta de forma exclusiva al promotor inmobiliario. Al mismo tiempo, el estudio se centra en la Comunidad de Madrid dado que, en lo que afecta a la promoción inmobiliaria, nuestro sistema tributario está compuesto de tantos ecosistemas como Comunidades Autónomas y Municipios existen.

La carga tributaria que soporta el promotor inmobiliario en las distintas fases del proceso se convierte en el hilo conductor de toda la obra. Del análisis de la problemática particular de cada tributo se desarrolla un estudio transversal de la situación fiscal en la que se encuentra uno de los principales sectores de nuestra economía, lo que lleva al estudioso lector a entender muchas de las dificultades inherentes al ejercicio de esta actividad.

Como colofón, la obra incluye un ranking con los distintos tributos locales que tienen incidencia directa en el proceso de promoción inmobiliaria evidenciando el *gap* fiscal tan importante que existe entre las diferentes Corporaciones Locales al producirse una carga tributaria muy distinta entre unos y otros municipios dependiendo del lugar donde esté localizado el inmueble.

El autor demuestra, una vez más, el dominio del tema que desarrolla, basado en un profundo estudio de la materia, en el que abarca la tributación del proceso urbanístico en todas sus fases: urbanización, promoción, transmisión y titularidad. La obra, que está basada y fundamentada en un meticuloso análisis de la nor-

mativa vigente, cuenta con constantes referencias a las sentencias más relevantes dictadas sobre la materia. Sin embargo, si algo la hace diferente y le aporta valor añadido, es la constante presentación de ejemplos y casos prácticos con soluciones que permiten al lector entender realmente el funcionamiento del impuesto.

La obra tiene una estructura clara y lógica, acorde con la pretensión del autor y el hilo conductor del trabajo. De este modo, el Resumen Ejecutivo que encontramos en su interior ya nos adelanta que el libro se divide en cinco partes.

La primera parte dedicada a la tributación en el proceso urbanizador diferencia los tres sistemas a través de los que puede desarrollarse la ejecución del Planeamiento Urbanístico, centrando la atención en el sistema de compensación que se presenta como el más controvertido, que más litigios genera y, por tanto, el que mayor esfuerzo de clarificación requiere por parte del legislador.

La segunda parte aborda la tributación del proceso de promoción inmobiliaria y atiende en dos capítulos distintos a la imposición indirecta y a la tributación local de la promoción. En el primer capítulo de esta parte se detalla con gran minuciosidad los supuestos de sujeción y exención del IVA en las distintas modalidades de entrega de los terrenos, que de no tributar por IVA, lo harán por TPO. En este punto la cuestión a la que el capítulo dedica mayor atención es a la ejecución de obras realizadas como consecuencia del proceso urbanizador. El autor destaca la importancia de distinguir el concepto de ejecución de obra de otras figuras contractuales como puede ser el arrendamiento de servicios.

El segundo capítulo centra su atención en la mezcla de impuestos que el promotor debe ingresar en la Hacienda Local donde va a estar enclavado el inmueble: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras y un sin fin de tasas locales con incidencia en la promoción urbanística.

La tercera parte está dedicada a la tributación en el proceso de transmisión de inmuebles edificados. Una vez analizada toda la tributación de la edificación de los inmuebles, esta parte del libro se centra en la tributación, en todas sus modalidades, del proceso de transmisión de estos inmuebles. Está dividida en cinco capítulos en los que el autor hace referencia a: la tributación directa e indirecta de la transmisión, a la tributación en la transmisión por no residentes y a la tributación en el Impuesto local sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En esta parte es destacable el brillante análisis normativo y jurisprudencial que realiza Pablo CHICO DE LA CÁMARA respecto de la tributación de las llamadas «rentas irregulares» dentro del IRPF. El autor argumenta de forma contundente y en base a derecho lo injustificable que resulta que los promotores inmobiliarios estén sometidos a una mayor presión fiscal que otros colectivos en este punto.

La cuarta parte del libro dedica una especial atención a la titularidad por el uso y disfrute de los inmuebles, siendo el IBI el impuesto con mayor recaudación para los ayuntamientos. También se atiende en este apartado a la Tasa de Residuos Sólidos Urbanos y Tasa de Vados. En esta parte podemos encontrar, una vez más, una gran cantidad de casos y ejemplos prácticos que ayudan a entender la nada fácil liquidación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por último, la parte más extensa del libro es la dedicada al análisis pormenorizado de los distintos tributos que inciden en la promoción inmobiliaria en los municipios de Madrid. El trabajo de sistematización y tratamiento de datos es realmente útil y esclarecedor. En el análisis de toda esta información se pone de manifiesto la diferente presión fiscal existente entre unos municipios y otros,

dependiendo de las decisiones tomadas por los distintos ayuntamientos en el ejercicio de las competencias que les atribuye el TR. LRHL.

En definitiva, son muchas las aportaciones e ideas que recoge el autor en esta obra, todas ellas basadas y fundadas en una magnífica argumentación jurídica y un riguroso análisis jurisprudencial, lo que me lleva a calificar este trabajo como una obra de referencia sobre la materia.

Si lo que pretendía el autor era poner sobre la mesa cuestiones relevantes, candentes, actuales y con contradicciones y problemas jurídicos, el objetivo está más que logrado. Pero no solo eso; ha sido capaz de desarrollar, argumentar y defender sus tesis con una congruencia impecable desde el minuto cero del libro hasta el final gracias al magnífico hilo conductor de la obra que consigue unir, en una extraordinaria transversalidad todos, los problemas derivados de la fiscalidad de la promoción inmobiliaria en España.

La de Pablo CHICO es una obra necesaria que atiende a la presión fiscal sufrida por un sector que en España no solo ha venido a cubrir una necesidad residencial, sino que ha constituido el verdadero motor de la economía durante muchos años.

Una actividad que es fuente de creación de un gran número de puestos de trabajo, tanto de forma directa como indirecta, por la cantidad de actividades con él relacionadas y por tanto, un sector cuya evolución negativa en momentos de crisis económica tiene efectos devastadores en toda la economía. Tanto es así que el boom inmobiliario había llevado al sector a representar el 12,6% del PIB en nuestro país, siendo la tasa de paro en el sector en 2007 del 6,39%. Sin embargo, con la llegada de la crisis el porcentaje de paro en el sector llegó a ser del 26,96%, por encima del conjunto de la media nacional.

Además, durante años este sector constituyó una de las principales fuentes de recaudación del sector público, tanto a nivel nacional con el IVA como a nivel autonómico con el ITP. Pero en los últimos años parece ser el gran olvidado del sector público, tanto de sus políticas fiscales como de gasto.

Las políticas públicas y la estrategia fiscal del Gobierno no parecen apostar por un sector inmobiliario eficiente y competitivo como sí están haciendo otros países de nuestro entorno. En España, unida a la presión fiscal que soporta el sector, y que el libro que ahora reseñamos pone en evidencia, nos encontramos con la eliminación en los últimos años de los estímulos fiscales más importantes a la demanda. Sin embargo, no se observan políticas de estímulo a este sector que, al mismo tiempo, es clave en el cumplimiento de los objetivos energéticos de Europa 2020.

Mi más sincera enhorabuena a Pablo CHICO DE LA CÁMARA por esta obra tan completa, exhaustiva, e impregnada del rigor científico de su autor, al que ya nos tiene acostumbrados.

CASTILLO FELIPE, Rafael: *La oposición a la ejecución por defectos procesales: estudio del art. 559 LEC*. Aranzadi, Cizur Menor, 2017. 324 páginas. Monografía.
por

SANTIAGO ARAGONÉS SEIJO

Juez

El autor es Profesor de Derecho procesal de la Universidad de Murcia y la presente monografía deriva de una parte de su tesis doctoral defendida en