

**BLOQUE VI. TEMA 21**

1. EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.
2. NATURALEZA, DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO.
3. HECHO IMPONIBLE y EXENCIONES.
4. SUJETO PASIVO.
5. BASE IMPONIBLE. TIPO DE GRAVAMEN. CUOTA.
6. GESTIÓN TRIBUTARIA Y GESTIÓN CATASTRAL DEL IMPUESTO. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

1. EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles **recae sobre la tenencia de bienes inmuebles** ya sea para uso propio, para su desarrollo o para su explotación, y se aplica desde el 1 de enero de 1990 en sustitución de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares.

1.1. ANTECEDENTES. DE LA CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL A LA LRHL1988

1. Reforma tributaria de 1900

- Ley de Presupuestos de 1893 supone la creación de la contribución territorial como la entendemos hoy distinguiéndose entre Urbana y Rústica/Pecuaria.
- En 1900 se lleva a cabo la reforma tributaria de Fernández Villaverde, se dictan reglas para la ampliación del catastro y se redacta un proyecto de catastro parcelario
- Nace la necesidad de con catastro parcelario que recoja la descripción de los bienes inmuebles, que queda ratificada en 1906 con la publicación de la primera Ley sobre Catastro parcelario topográfico.
- Catastro y Contribución Territorial evolucionarían ligados durante casi todo el SXX

2. Reforma tributaria de 1942: amillaramientos y catastro

- La Ley de 26 de septiembre de 1941 supuso la confirmación de los regímenes de amillaramiento y catastro, disponiendo agrupación en dos servicios generales, el de Amillaramiento y el de Catastro, dependientes de la Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial del Ministerio de Hacienda:

3. La sistematización de los tributos tras la reforma tributaria de 1964

- En 1966 se aprueban los TEXTOS REFUNDIDOS de la Contribución Territorial Urbana y de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.

4. La transformación de las contribuciones territoriales tras la reforma tributaria de 1977, efectiva a partir de 1978, con una reestructuración de la imposición directa e indirecta.

- La Contribución Urbana y la Contribución Territorial Rústica, entre otras se desgajan del sistema estatal y se ceden a las Corporaciones Locales, como impuestos reales

5. La creación del impuesto sobre bienes inmuebles. Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales.

- Se establece un nuevo cuadro de imposición municipal con una serie de impuestos, a los que clasifica como de carácter obligatorio (las Haciendas Locales están obligadas asu implantación) o potestativo (pueden optar por establecer el impuesto o no, dentro del municipio)
- Como tributo con carácter obligatorio, se incluye el nuevo IBI, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que supone la supresión de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares.

- (la anterior contribución pecuaria queda englobada en el nuevo IAE , Impuesto de Actividades Económicas)

1.2. LEY REGULADORA DE HACIENDAS LOCALES 2002. SEPARACIÓN IMPUESTO -CATASTRO

- En el año 2002 se promulgaron la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario y la Ley 51/2002 de reforma de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Una de las facetas fundamentales la reforma de la LRHL 2002 fue una nueva y completa regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que, sin embargo, se limitó a los aspectos estrictamente tributarios, permitiendo así dotar a la normativa reguladora de la institución catastral de la necesaria sustantividad.
- Quedan por tanto separadas la regulación del impuesto y catastro. Las oportunas remisiones entre los preceptos de ambas regulaciones permiten, no obstante, articular aquellos aspectos comunes que, como la identidad valor catastral-base imponible, que es necesario mantener.

1.3. EL IBI EN LA LRHL VIGENTE

Aun manteniendo el esquema general de la LRHL88 anterior, son importantes las novedades introducidas en IBI en el nuevo marco normativo, que afectan, básicamente

- configuración del hecho imponible y de los supuestos de no sujeción;
- la regulación de las exenciones;
- los sujetos pasivos, las bases imponible y liquidable;
- la determinación de la cuota tributaria y el establecimiento de bonificaciones sobre la misma;
- las obligaciones formales.

La base imponible continúa siendo el valor catastral, al tiempo que se ha desplazado la regulación de su determinación, notificación e impugnación, consecuentemente, a la que respecto a éste se contiene en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

En cuanto a la reducción de la base imponible para la determinación de la base liquidable, se perfecciona el sistema introducido por la ley 53/97 como explicaremos más adelante

Para sistematizar y reunir este nuevo escenario en una sola norma se aprueban:

- Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 y desarrollado por el RD 417/2006
- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RDL 2/2004.

El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales dedica sus arts. 60 al 77 al IBI, a los que dedicaremos los siguientes epígrafes.

2. NATURALEZA, DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO

Artículo 60 Naturaleza

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley

Artículo 75 Devengo y período impositivo

El IBI se devenga el 1er día del periodo impositivo, que coincide con el año natural.

En particular, los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo del impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales.

3. HECHO IMPONIBLE Y EXENCIONES

3.1. HECHO IMPONIBLE Art.61

Constituye el **hecho imponible** del impuesto, según el art 61 del TRLRHL, la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:



- de una concesión administrativa s/los propios inmuebles o s/los servicios público a que se hallen afectos,
- de un derecho real de superficie,
- de un derecho real de usufructo, y
- del derecho de propiedad.

3.1. EXENCIONES Art. 62

De oficio Art.62.1

Se consideran **exentos de oficio (es decir, sin necesidad de aprobación de ordenanza municipal)**, los siguientes inmuebles:

- los que sean propiedad del E, de las CCAA o de las EELL que estén directamente afectos a la Defensa Nacional, la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios,
- los bienes comunales y los montes vecinales en mano común,
- los de la Iglesia Católica y los de las Asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas,
- los de la Cruz Roja Española,
- los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor,
- la superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho
- y los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, indispensables para la explotación de dichas líneas.

Previa solicitud Art.62.2

Por otro lado, estarán **exentos previa solicitud**:

- los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos al régimen de concierto educativo,
- los declarados monumento o jardín histórico de interés cultural, e inscritos en el Registro General como integrantes del Patrimonio Histórico Español, y
- la superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales.

Además (arts.62. 3 y 4):

Las ordenanzas fiscales podrán regular una exención a favor de los bienes de que sean titulares los centros sanitarios de titularidad pública

Los ayuntamientos podrán establecer, en razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante ordenanza fiscal

4. SUJETO PASIVO

4.1. SUJETO PASIVO IBI. Art. 63

Según el Art. 63 del TRLRHL son **sujetos pasivos**, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4. de la Ley 58/2003, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto (art.61 anteriormente citado)

4.2. SUJETO PASIVO VS. TITULAR CATASTRAL

Cabe destacar la diferencia entre el sujeto pasivo en IBI y el titular catastral.

▪ 4.2.1 TITULAR CATASTRAL. Art.9 TRLCI Todos, no hay prelación

Tal como se define en el art. 9. Del TRLCI son **titulares catastrales** las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- Derecho de propiedad plena o menos plena.

- Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- Derecho real de superficie.
- Derecho real de usufructo.

La Ley de los Presupuestos Generales del Estado (**LPGE**) para 2005, eliminó el orden de prelación entre los titulares, de tal manera que si sobre un mismo bien coinciden los titulares de varios de estos derechos se incorporarán todos ellos como titulares catastrales.

▪ **4.2.2 SUJETO PASIVO IBI . arts 63 y 61 TRLRHL, hay prelación**

Sin embargo, el orden de prelación se mantiene a efectos del IBI, y está recogido en el art. 61 del TRLRHL anteriormente citado:

- Concesión administrativa
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en el mismo previstas

5. BASE IMPONIBLE, TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTA

5.1 BASE IMPONIBLE

De acuerdo con art 65 TRLRHL la **base imponible** de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

- El TRLCI define el valor catastral en su art. 22 como el determinado objetivamente cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, y según el art. 23 estará integrado por el valor catastral del suelo y de las construcciones.
- También establece que este Vcat no podrá superar el Valor de mercado, entendido como el precio más probable por el que podría venderse un inmueble libre de cargas entre partes independientes, para lo que establece la aplicación de un coeficiente de RM que se aprobará mediante OM.

Por tanto:

- El valor catastral es la Base Imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- La Base Liquidable =BI –R (La **Ley 53/1997** por la que se modifica parcialmente la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles)
- La Cuota Tributaria a ingresar por el contribuyente se obtiene por aplicación, a la BL del tipo impositivo fijado por el Ayto.

5.2 BASE LIQUIDABLE

La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la BI la reducción a que se refiere el TRLRHL. Para describir el régimen de base liquidable en el IBI es necesario detallar la evolución del mismo.

- Hasta el año 1997, no existía régimen de reducción en la base imponible del impuesto, por lo cual BL=BI.
- A pesar de que los valores catastrales se iban actualizando anualmente, el año en que entraba en vigor una nueva ponencia de valores, el valor catastral (BI) sufría un aumento importante, y en consecuencia, la BL, y la cuota subían de forma brusca



- La citada Ley 53/1997, introdujo, para suavizar esta subida, el régimen de reducción de bases liquidables actualmente vigente, con el objetivo de repartir durante los 10 años siguientes, la influencia en la cuota del incremento del valor catastral derivado de una revisión de valores. Y se decidió también suprimir la actualización de los valores catastrales.
- **Pero con el TRLRHL, al quedar separadas la regulación del impuesto y la regulación catastral, se establece nuevamente la actualización de valores catastrales según LPGE, y se mantiene el régimen de reducción de BL previsto por la Ley 53/97.**
- En resumen, existen actualmente 3 situaciones posibles relativas a la actualización de valores catastrales y el régimen de bases liquidables, en función del año de aprobación de la ponencia de valores aplicable:
 - 1) Ponencias anteriores a 1997: Se actualiza el valor catastral, y no se aplica reducción de BI
 - 2) Ponencias aprobadas entre 97-2002: No se actualiza el valor catastral, y sí se aplica reducción de BI
 - 3) Ponencias posteriores a 2002: Se actualiza el valor catastral y se aplica reducción de BI

5.3 TIPO DE GRAVAMEN

Según art 72 del TRLRHL, el **tipo de gravamen mínimo y supletorio** será el 0,4% si se trata de bienes inmuebles urbanos y el 0,3% si se trata de bienes inmuebles rústicos, y el **máximo** será el 1,10% para los urbanos y el 0,90% para los rústicos.

El **tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales** que tendrá carácter supletorio, será del 0,6%. Los Aytos podrán establecer grupo de los mismos existentes en el municipio, un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4% ni superior al 1,3%.

Para los años 2012 y 2013, el artículo 8 del Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit introdujo un mecanismo para el establecimiento de tipos incrementados según el año de ponencia.

Para los años 2014 y 2015, el artículo 8 de la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras ha continuado con este régimen de tipos incrementados, en principio, transitorio, al igual que el mecanismo de actualización de valores del art.32.2, hasta que se complete el modelo del valor de referencia.

5.4. CUOTA TRIBUTARIA

El Art. 71 del TR de la LRHL establece que:

- la **cuota íntegra** de este impuesto, será el resultado de aplicar a la BL el tipo de gravamen, mientras que
- la **cuota líquida** se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

5.5. BONIFICACIONES

El TRLRHL regula también las posibles bonificaciones aplicables sobre la cuota del impuesto, distinguiendo entre:

Artículo 73 Bonificaciones obligatorias

1. 50 y el 90 % la cuota íntegra del impuesto los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.
2. 50% en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y equiparable.

3. 95% en la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 de esta ley, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

Las ordenanzas fiscales especificarán los aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones indicadas en los apartados anteriores, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

Artículo 74 Bonificaciones potestativas

Las ordenanzas fiscales podrán regular, potestativamente, y siempre reflejándolo en ordenanza fiscal, las siguientes bonificaciones:

1. Hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto para asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios inferior al existente en las áreas consolidadas del municipio
2. Topes en los 3 periodos impositivos siguientes : bonificación de diferencia positiva entre la cuota íntegra del ejercicio y la cuota líquida del ejercicio anterior multiplicada por el coeficiente fijado en ordenanza fiscal
3. Hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales
4. Hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa
5. Hasta el 50 por ciento de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol.

6. GESTIÓN TRIBUTARIA Y GESTIÓN CATASTRAL DEL IMPUESTO. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

instituto ARQUITECTURA

1. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

- **Gestión censal o catastral;** la competencia es del Ministerio de Hacienda del Estado a través de la Dirección General del Catastro, la cual tiene una o varias delegaciones provinciales, denominadas Gerencias. Estas competencias, a su vez, se pueden ejercer en colaboración con otras administraciones, como diputaciones.

La gestión censal comporta las competencias en materia de alteraciones jurídicas, físicas y económicas de los inmuebles, dirigidas a la correcta formación y mantenimiento de la base de datos catastral.

- **Gestión tributaria.** Una vez determinada la titularidad y la valoración catastral del inmueble, estos datos pasan al gestor del tributo, tal como explicaremos a continuación

2. GESTIÓN TRIBUTARIA: COMPETENCIA MUNICIPAL

Tal como recoge el art.77 del TRLRHL la liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las funciones de :

- reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones,
- realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias
- emisión de los documentos de cobro
- resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos



- resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos
- y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.

Los ayuntamientos determinarán la base liquidable cuando la base imponible resulte de la tramitación de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

3.PADRÓN

El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones, elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro. Dicho padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase y será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año.

De igual forma, los datos contenidos en el Padrón catastral y en los demás documentos citados deberán figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

4.CONVENIOS

Las competencias que con relación al Impuesto sobre Bienes Inmuebles se atribuyen a los ayuntamientos se ejercerán por aquellos o a través de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones públicas en los términos previstos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con aplicación de forma supletoria de lo dispuesto en la ley 40/2015

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades locales reconocidas por las Leyes y las comunidades autónomas uniprovinciales en las que se integren los respectivos ayuntamientos asumirán el ejercicio de las referidas competencias cuando así lo solicite el ayuntamiento interesado, en la forma y plazos que reglamentariamente se establezcan.

5.ESPECIAL MENCIÓN A LA INSPECCIÓN CATASTRAL

Debemos hacer referencia a la inspección catastral. Como se ha indicado, la liquidación, recaudación y revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria del IBI, serán **competencia exclusiva de los Aytos, así como la inspección tributaria del impuesto.**

Mientras que la inspección catastral se ejercerá por la DG del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan.