

**ASUNTO: MEMORIA QUE CONTIENE LA VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS PRESENTADAS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO INICIAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

Visto el escrito de alegaciones presentado por D<sup>a</sup> Sara Molero Palomino, actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 22 de noviembre de 2019 referido al proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante Acuerdo de 24 de octubre de 2019.

**Antecedentes**

**1º.-** La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a propuesta del titular del Área de Gobierno de Hacienda y Personal, y previos los informes de la Intervención General y de la Asesoría Jurídica, aprobó, en fecha 24 de octubre de 2019, el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**2º.-** En fecha 25 de octubre de 2019 tiene lugar la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 254, del anuncio de aprobación del proyecto inicial.

**3º.-** Abierto el período de exposición al público y de presentación de reclamaciones durante el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de dicha publicación, tuvo entrada, dentro de plazo, el escrito reseñado.

## Valoración de las alegaciones

**Primera.**- Por CEIM Confederación Empresarial de Madrid CEOE (en adelante, CEIM) se formulan diversas alegaciones en relación con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En primer lugar, tras valorar positivamente la reducción del tipo de gravamen general, se indica, no obstante, que debería acometerse «Una bajada más decidida del tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana».

En este sentido, debe señalarse que la bajada del tipo de gravamen general que se ha llevado a cabo, del 0,510% al 0,483%, es, a nivel porcentual, del 5,39%, aproximadamente. Dicha reducción constituye el inicio de una serie de medidas fiscales que está previsto que culmine, en el ejercicio 2023, con un tipo impositivo general del 0,4%, mínimo permitido por la Ley.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que las medidas fiscales deben adoptarse desde el respeto al necesario cumplimiento de las obligaciones municipales, así como desde el imprescindible sostenimiento de las finanzas municipales, sostenimiento este esencial para la consecución de tales obligaciones. En este sentido, la propuesta para el establecimiento de un tipo de gravamen mínimo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para el conjunto de bienes de naturaleza urbana supondría una merma de ingresos que podría no resultar razonable, a tenor de su enorme regresividad fiscal y elevadísimo coste, ni compatible con el

sostenimiento de las finanzas municipales, siendo, por lo tanto, inasumible teniendo en cuenta la coyuntura económica actual. Sin perjuicio de que, como ya se ha dicho, dicha reducción al mínimo legal se realice de manera progresiva a lo largo de este mandato.

**Segunda.-** En segundo lugar, se propone «**Suprimir los tipos de gravamen incrementados**, que se aplican a los inmuebles de uso no residencial de mayor valor catastral. CEIM considera que es discriminatorio e injustificado que determinados inmuebles sean gravados con un tipo de gravamen superior al general»; o, en caso de mantenerse los tipos de gravamen incrementados, «**...se solicita reducirlos** de forma que no exista tanta diferencia respecto al tipo impositivo que grava al resto de inmuebles urbanos. También se solicita **revisar al alza los umbrales que determinan su aplicación**».

Precisamente, en relación con los tipos de gravamen, por CEIM se hace alusión, en su escrito, a la mayor tensión tributaria que a través del IBI sufren los empresarios como consecuencia de la revisión catastral. Se señala que la situación es «especialmente gravosa para aquellos inmuebles de uso no residencial a los que se aplica, de forma discriminatoria, unos tipos de gravamen diferenciados y sustancialmente más elevados que el tipo impositivo que se aplica al resto de inmuebles urbanos»; y se considera que «el superávit de las cuentas del Ayuntamiento de Madrid obtenido en años anteriores, deja margen más que suficiente para efectuar una más decidida bajada de impuestos en la ciudad de Madrid y desarrollar políticas de estímulo empresarial».

De conformidad con el artículo 48.3.a) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, «la Junta de Gobierno aprobará el proyecto inicial, y lo

someterá a trámite de alegaciones si afecta a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos, durante un plazo no inferior a treinta días naturales». Por lo tanto, lo que se somete a trámite de alegaciones no es la totalidad del texto de la ordenanza, sino el proyecto inicial de modificación; y, ello no habilita ni para formular alegaciones sobre cuestiones no recogidas en dicho proyecto inicial, ni para solicitar la adopción de medidas fiscales al margen de lo establecido en el mismo.

Pues bien, esta alegación nada tiene que ver con el contenido del proyecto inicial, salvo en lo que se refiere al umbral de valor catastral correspondiente al uso "Sanidad", que se ha modificado para su ajuste a la exigencia legal de que no puede afectar el tipo de gravamen diferenciado a más del 10% de los inmuebles que, para cada uso tengan mayor valor catastral. En la medida, por tanto, en que dicho proyecto inicial solo se modifican el tipo de gravamen general, el umbral de valor catastral del uso "Sanidad" y la bonificación existente a favor de la vivienda habitual de familias numerosas, no resulta, por tanto, procedente entrar en el fondo de la cuestión relativa a la supresión o reducción de os tipos diferenciados.

No obstante, se va a ofrecer una respuesta a título meramente informativo. Señalar, además, que ya en años anteriores se ha presentado un escrito de alegaciones en términos similares y la respuesta que se ha ofrecido ha sido la misma.

En relación con los impuestos locales, debe señalarse que las posibilidades normativas del Ayuntamiento son muy reducidas. No obstante, en la medida en que sí existe la posibilidad de modificar los tipos de gravamen, se ha

considerado adecuado reducir el tipo de gravamen general, aplicable a la totalidad de inmuebles urbanos de uso residencial y la gran mayoría de los inmuebles urbanos de usos distintos a los residenciales.

En concreto, en una matrícula de, aproximadamente 2.000.000 de unidades urbanas que existen en el término municipal de Madrid, el tipo de gravamen diferenciado está previsto que se aplique, para el ejercicio 2019, a 6.806 unidades urbanas.

Pues bien, estos tipos de gravamen diferenciados para determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana, de usos distintos a los residenciales afectan, exclusivamente a los inmuebles que, para cada uso, tengan un mayor valor catastral (artículo 72.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales –en adelante, TRLRHL-, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).

De acuerdo con lo dispuesto en el precepto anterior, la posibilidad de que los Ayuntamientos establezcan tipos diferenciados viene habilitada por Ley. Pues bien, los tipos de gravamen que contempla actualmente la ordenanza fiscal no solo respetan lo dispuesto en el TRLRHL, sino que, además, se encuentran por debajo de los límites máximos que establece el texto legal.

Así, si según la Ley dichos tipos impositivos incrementados no pueden afectar a más del 10% de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, en la ordenanza fiscal que se cuestiona, el uso catastral que tiene mayor porcentaje de inmuebles afectados es el de "Sanidad", que comprende 62

unidades urbanas gravadas, que representan, a su vez, un porcentaje del 9,88%. A partir de aquí, en el uso "Industrial", con un 8,06% de registros gravados, el tipo impositivo se aplica a 976 unidades urbanas; el uso "Edificio Singular", con un 7,82% y 35 unidades urbanas gravadas; el uso "Ocio y Hostelería", con un 5,42% y 411 unidades urbanas gravadas; el uso "Oficinas", con un 5,42% y 1.722 unidades urbanas gravadas; el uso "Comercial", con un 2,83% y 2.814 unidades urbanas gravadas; el uso "Deportivo", con un 2,72% y 34 unidades urbanas gravadas; y el uso "Almacén-Estacionamiento", con un 0,14% y 814 unidades urbanas gravadas. En total, en una matrícula del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que asciende aproximadamente, a 2.000.000 de unidades urbanas, las afectadas por los tipos de gravamen incrementados ascienden a 6.806. Los datos anteriores corresponden a la matrícula de 2019.

En cualquier caso, señalar que el proyecto inicial que se cuestiona sí incorpora la modificación del umbral de valor catastral, a partir del cual se aplica el tipo de gravamen diferenciado a los inmuebles de naturaleza urbana de uso distinto al residencial, correspondiente al uso "Sanidad" (artículo 8.3 de la ordenanza fiscal).

En este sentido, en el Padrón de 2019, se pudo comprobar que el número de unidades urbanas con valor catastral superior a 7.700.000 euros, umbral de valor fijado en la ordenanza fiscal por encima del cual se aplica el tipo de gravamen diferenciado, es de 65. Sin embargo, el número total de inmuebles con uso "Sanidad" es de 627. Por tanto, si se aplicara el tipo impositivo de 1,135% a los 65 inmuebles, se estaría incumpliendo lo dicho en el TRLRHL, pues representan el 10,36% del total para dicho uso. En

consecuencia, para el ejercicio 2019 se ha procedido a la aplicación del citado tipo de gravamen diferenciado a tan solo 62 inmuebles (se han excluido los de menor valor catastral), y para 2020 se ha procedido a corregir dicho umbral en la ordenanza fiscal. De esta forma el umbral de valor para el uso "Sanidad" se incrementa, pasando de 7.700.000,00 euros a 8.900.000,00 euros.

**Tercera.-** Por otro lado, por la entidad reclamante se plantea la posibilidad de establecer «algún tipo de **bonificación, reducción o ayuda para el pago del impuesto para los empresarios** que inicien un nuevo proyecto empresarial, aumenten la plantilla de su empresa o atraviesen dificultades económicas». Nuevamente hay que indicar que se trata de una cuestión ajena al proyecto inicial y que va a ser objeto de respuesta con carácter informativo.

Así, simplemente, señalar que el TRLRHL no contempla, actualmente, la posibilidad de establecer un beneficio fiscal de esta naturaleza para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Bonificaciones de este tipo están previstas en el Impuesto sobre Actividades Económicas, donde se contempla una bonificación por creación de empleo (entre el 20 y el 50%), otra bonificación por rendimiento neto negativo (25%) y otra por inicio de actividad (50%). No considerando el legislador que deban establecerse este tipo de ayudas en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para tales sujetos pasivos.

**Cuarta.-** Finalmente, por CEIM se manifiesta la necesidad de «...**revisar los parámetros técnicos que determinan los valores catastrales de los inmuebles**», con el fin de proceder a la disminución de tales valores.

Con respecto a esta cuestión, interesa tener en cuenta, por una parte, que las cuestiones relativas a la revisión catastral son de competencia estatal, ejercidas a través de la Dirección General del Catastro, y comprende, entre otros actos, la aprobación de la Ponencia de Valores Catastrales, determinación de los valores catastrales concretos señalados a cada unidad urbana y formación del Padrón Catastral. Y, por otra parte, que con objeto de evitar que se produzcan incrementos bruscos en la tributación del IBI, como consecuencia de la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, la normativa de aplicación contempla mecanismos que permiten distribuir dicho incremento, prorrateándolo por décimas partes cada año a partir de la entrada en vigor de la revisión catastral.

Además, ha de tenerse en cuenta que, a instancia del Ayuntamiento de Madrid, mediante Resolución de la Gerencia Regional del Catastro de 27 de junio de 2016, se aprobó un procedimiento de revisión catastral parcial debido a la necesidad de paliar el gran desequilibrio registrado en diversos distritos, lo que dio lugar a un estudio realizado por la Dirección General del Catastro a solicitud, igualmente, del Ayuntamiento de Madrid. Dicha circunstancia ha supuesto una rebaja de un 25,1% de media en los recibos de los inmuebles de 22 barrios de la ciudad para 2017, respecto al importe de los recibos que hubiera correspondido abonar sin dicha revisión catastral.

Por consiguiente, el Ayuntamiento de Madrid carece de competencia para alterar los criterios y parámetros que se utilizan para la fijación de los valores catastrales. Las competencias de los Ayuntamientos se limitan, en lo que ahora interesa, a la posibilidad de reducir o incrementar los



tipos de gravamen, dentro de los límites, mínimo (0,4%) y máximo (1,3%), fijados por la Ley.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

**PROCEDE:**

**Primero.-** Desestimar las alegaciones formuladas por D<sup>a</sup> Sara Molero Palomino, actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, relativas a la reducción del tipo de gravamen general, aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza Urbana, y al incremento de los umbrales de valor catastral determinantes de la aplicación de los tipos de gravamen diferenciados, en relación con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que fue aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante Acuerdo de 24 de octubre de 2019.

**Segundo.-** Declarar la no admisión de las restantes alegaciones formuladas en el escrito presentado por D<sup>a</sup> Sara Molero Palomino, actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, en relación con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que fue aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante Acuerdo de 24 de octubre de 2019, por tratarse de cuestiones que no constituyen el objeto del proyecto inicial.

En consecuencia, y a tenor de lo establecido en el artículo 48.3 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, procede que, a propuesta

del titular del Área de Gobierno de Hacienda y Personal, por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid se resuelvan las alegaciones presentadas, aprobando el proyecto definitivo, y se proponga al Pleno, previo dictamen de la Comisión Permanente de Hacienda y Personal y de Economía, Innovación y Empleo, la aprobación de la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Madrid, 27 de noviembre de 2019

LA DIRECTORA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA MADRID

Gema T. Pérez Ramón

Conforme,  
LA DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE HACIENDA Y  
PERSONAL

Engracia Hidalgo Tena