

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

Vistos los escritos de alegaciones presentados por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 27 de noviembre de 2023; por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PARA EL FOMENTO DEL AUTOCONSUMO ENERGÉTICO (AEFAE), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2023; por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN de COMERCIANTES, AUTÓNOMOS Y PEQUEÑAS EMPRESAS BARRIO DE LAS LETRAS, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 10 de noviembre de 2023 y por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID (ASPRIMA), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 8 de noviembre de 2023; referidos, todos ellos, 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 26 de octubre de 2023.

Antecedentes

1º.- La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a



propuesta del titular del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda, y previos los informes de la Dirección General de Presupuestos, dependiente del Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda, y de la Asesoría Jurídica, aprobó, en fecha 26 de octubre de 2023, el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2º.- En fecha 27 de octubre de 2023 tiene lugar la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 256, 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, tuvieron entrada, dentro de plazo, los escritos reseñados.

Valoración de las alegaciones

Primera. Por la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE se formulan una serie de alegaciones en relación con el pago del Impuesto sobre bienes Inmuebles (en adelante, IBI). Por un lado, se solicita que se suprima el límite cuantitativo que se establece a la bonificación por el pago a la carta y por el sistema especial de pago, y por otro, que se eleve al máximo legalmente permitido (5%) la bonificación que se reconoce a los contribuyentes que se adhieren al Sistema Especial de Pago.

Tanto el Pago a la Carta (PAC) como el Sistema Especial de Pago (SEP) constituyen medios de pago meramente



voluntarios. En la medida en que supone un adelanto del pago de la cuota, se establece una bonificación que puede alcanzar el 5%. Ahora bien, por el Ayuntamiento de Madrid se consideró necesario establecer un tope máximo, pues, de lo contrario, inmuebles con valores catastrales muy altos y representativos, por tanto, de una mayor capacidad económica, podrían llegar a disfrutar de cantidades muy elevadas de bonificación, simplemente por adelantar unos meses el pago del tributo y proceder a domiciliar el mismo.

Por otro lado, no se estima conveniente incrementar el porcentaje de bonificación del 3,25% al 5% en el SEP, y ello, porque si se quiere disfrutar de un beneficio del 5% se puede acoger cualquier persona al PAC, en lugar de al SEP, y disfrutará de ese 5%, siempre que se acepte el plan de pagos propuesto por el Ayuntamiento, dentro de la periodicidad que elija el sujeto pasivo.

Por tanto, se estima adecuado seguir manteniendo tanto el tope cuantitativo de la bonificación como su porcentaje, este último, en lo que al SEP se refiere.

Segunda. Por la ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PARA EL FOMENTO DEL AUTOCONSUMO ENERGÉTICO (AEFAE) se presenta escrito de alegaciones en el que se sugiere que el límite cuantitativo que se fija a la bonificación por la instalación de sistemas de aprovechamiento térmico y eléctrico de energía solar, en la Ordenanza Fiscal reguladora del IBI, se referencie al coste real de la instalación y no al coste de ejecución material de la misma. Efectivamente, la norma municipal establece, siempre con respeto al límite que,



respecto a la bonificación en cuestión fija el legislador en el 50% de la cuota, un segundo límite cuantitativo cifrado en el 50% del coste de ejecución material de la instalación para cada uno de los tres años posteriores a dicha ejecución a los que la norma municipal vigente permite extender el beneficio fiscal, y sin que pueda exceder en el cómputo global de las tres anualidades del 95% de coste de ejecución material.

Debe tenerse en cuenta que el objeto del incentivo fiscal no es la amortización del desembolso asumido por el contribuyente en la instalación del sistema de aprovechamiento de la energía solar, amortización que, en cualquier caso, se obtendrá por la vía del ahorro que dicha instalación proporcionará, a su titular, en el consumo de energía. El verdadero objetivo de la bonificación que nos ocupa, como el de toda medida de fiscalidad verde, no es otro que procurar un comportamiento del ciudadano más sostenible, es decir, procurar, en definitiva, el cambio en los hábitos y en los comportamientos del ciudadano que resulten perjudiciales desde la óptica medioambiental. Esta Corporación considera que tal objetivo se cumple con la bonificación actualmente regulada en la ordenanza fiscal y con los límites cuantitativos que la misma establece. Debe hacerse hincapié, además, en el hecho de que para el 2024 se ha propuesto la ampliación de los periodos impositivos en los que se podrá disfrutar de la bonificación, pasando de tres anualidades bonificables a las cinco propuestas, ampliación que el interesado aplaude y cuya finalidad es precisamente procurar que la bonificación del 50% de la cuota anual del IBI

1RSL6CAAGUMRQTNO



se aproxime, en la suma del quinquenio, al 95% del coste de ejecución material.

Por su parte, la CEIM y la ASPRIMA solicitan que se haga «extensiva la bonificación del 50% por aprovechamiento de la energía solar, a los inmuebles que tengan otro tipo de instalaciones de eficiencia energética... (como la geotermia o la biomasa)...»

En el Acuerdo de Gobierno PP-Ciudadanos, se hizo constar, en efecto, en el punto 2.14., el siguiente compromiso: «Ampliaremos la bonificación del 50% a la cuota íntegra del IBI por la instalación de sistemas de aprovechamiento energético (solar, fotovoltaica o geotérmica, entre otros). Aumentaremos al 30% anual el límite del coste de la instalación bonificable».

En la actual Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se da cumplimiento al compromiso que, en el mandato pasado, adquirió el Partido Popular, junto con Ciudadanos, de ampliar la bonificación, no solo en cuanto al límite del coste, sino también a efectos de su extensión a a otras instalaciones adoptado, pero ello se hace, como no podía ser de otro modo, en los términos permitidos por la Ley.

Por un lado, se procedió a incrementar el porcentaje de bonificación a favor de los inmuebles de uso no residencial que instalen sistemas para el aprovechamiento de la energía solar, al 50%. El texto anterior contemplaba un porcentaje del 25% para dichos usos no residenciales, mientras que para los usos residenciales ya se encontraba establecido en el 50%, máximo legalmente permitido.

A lo anterior, debe añadirse que se aumentó, asimismo,



el límite máximo a que puede llegar anualmente la bonificación, del 30% del coste de ejecución material de la instalación al 50%, incrementándose, a su vez, el importe máximo de la bonificación en el cómputo global de los tres años que autoriza la ordenanza fiscal, del 90% que existía anteriormente al 95% actual.

Ahora bien, lo que no ha sido posible, hasta el momento, es extender la bonificación a los supuestos en los que se instalen sistemas de energía geotérmica. Y ello, porque la ley no lo autoriza. En efecto, las competencias normativas de los ayuntamientos son muy limitadas y, en todo caso, están sujetas a lo dispuesto en la ley.

En este sentido, el artículo 8.d) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT), dispone que se regularán, en todo caso, por ley, «El establecimiento, modificación, supresión y prórroga de las exenciones, reducciones, bonificaciones, deducciones y demás beneficios o incentivos fiscales».

Por su parte, el artículo 9 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, establece que «No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales.

No obstante, también podrán reconocerse los beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos por la ley».

Es decir, los ayuntamientos, en general, y el



Ayuntamiento de Madrid en particular, no pueden regular los beneficios fiscales que deseen, ni pueden fijar sus condiciones como consideren. Antes, al contrario, es la ley la que, en todo caso, señala los supuestos en los que los ayuntamientos pueden acometer la regulación de un determinado beneficio, así como los límites de su establecimiento.

En este sentido, en la actualidad, el TRLRHL contempla numerosos beneficios fiscales potestativos, que son aquellos que los ayuntamientos pueden regular en sus ordenanzas fiscales, si así lo estiman conveniente. Uno de dichos beneficios se contiene en el artículo 74.5, según el cual, «Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de 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. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente. Los demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación se especificarán en la ordenanza fiscal».

Este precepto recoge varios límites que los ayuntamientos no podrán sobrepasar: por un lado, el porcentaje de bonificación no podrá exceder del 50%; por otro lado, solo podrá aplicarse a los bienes inmuebles en los que se instalen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol; y, finalmente, es necesario que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.



Esto implica, por tanto, que la energía geotérmica o la biomasa no están previstas en la Ley como susceptible de bonificarse, a diferencia de lo que sucede en otros impuestos, como por ejemplo, el Impuesto sobre Actividades Económicas, cuyo artículo 88.2.c) prevé la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 50% a favor de quienes «Utilicen o produzcan energía a partir de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables o sistemas de cogeneración»; añadiéndose, en el párrafo siguiente, que «A estos efectos, se considerarán instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables las contempladas y definidas como tales en el Plan de Fomento de las Energías Renovables. Se considerarán sistemas de cogeneración los equipos e instalaciones que permitan la producción conjunta de electricidad y energía térmica útil».

En este sentido, la geotermia y la biomasa sí se encuentran incluidas en el Plan de Energía Renovables. Y, de hecho, para el ejercicio 2021 se incorporó, en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas, una bonificación de tales características.

Ahora bien, insistimos, el Ayuntamiento, comprometido con el medio ambiente, y, actuando en el ámbito de lo que la Ley le permite, sí ha incrementado el número de ejercicios durante los cuales será posible disfrutar del beneficio fiscal, extendiéndose de tres a cinco.

Tercera. En relación, también, con la bonificación por aprovechamiento de la energía solar, CEIM y ASPRIMA solicitan que se extienda la aplicación del citado beneficio a todos los inmuebles, incluidos los de nueva planta, aunque la



implantación de sistemas de eficiencia energética sea obligatoria por la normativa específica en la materia, debiendo por tanto suprimirse del artículo 13.4 de la ordenanza la no aplicación de esta bonificación, cuando su implantación sea obligatoria.

Respecto a esta cuestión, debe decirse que lo que se persigue con este beneficio fiscal es que sirva de incentivo para la instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar. Si se aplica, incluso para los supuestos en los que resulta obligatorio su establecimiento, se perdería el fin último de la bonificación.

Cuarta. Por la ASOCIACIÓN de COMERCIANTES, AUTÓNOMOS y PEQUEÑAS EMPRESAS BARRIO de las LETRAS, se presentan diversas alegaciones relativas a la nueva bonificación que se propone reconocer a favor de los locales o establecimientos centenarios. En primer término, se solicita, no sin aplaudir la medida fiscal, que dicho beneficio fiscal se extienda a aquellos otros comercios que, aun no siendo centenarios, lleven «...tiempo suficiente -a determinar por la normativa- dedicándose a la misma actividad y con evidencia de su arraigo y conocimiento por el público». Pues bien, debe decirse, en este punto, que el carácter centenario de los locales o establecimiento es precisamente lo que esta Corporación ha considerado decisivo y fundamental para que tales locales, siempre que hubieran ejercido la misma actividad de entre las susceptibles de bonificación, resulten declarables de especial interés o utilidad municipal. En consecuencia, ese «tiempo suficiente», al que alude el alegante, es el que la Administración Municipal ha cifrado en los indicados cien



años, considerándose, por tanto, que los establecimientos que no alcancen ese periodo de tiempo en el ejercicio de la misma actividad no reúnen las características del local al que se quiere beneficiar fiscalmente.

Lo que se pretende con la regulación propuesta para la nueva bonificación es, en definitiva, la configuración de una bonificación gestionable y que responda a criterios claros y puramente objetivos, siendo el elemento decisivo y que permite presumir el impacto positivo para el municipio, así como el arraigo al que se refiere la propia Asociación de Comerciantes del Barrio de Las Letras, el ejercicio de una misma actividad en el periodo de tiempo indicado en la norma. El arraigo, sin más, sin definir lo que debe entenderse como tal, llevaría a tener que hacer interpretaciones caso a caso, que no es lo deseable por una norma tributaria, en la que es obligatoria la seguridad jurídica.

Se solicita por otra parte una mayor concreción para la determinación de los comercios que puedan resultar beneficiarios de la bonificación, argumentándose que pueden existir actividades que no tengan «...el mismo epígrafe CNAE y, sin embargo, no dejan de ser centenarios por otras características». Debe tenerse en cuenta que la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) mediante un código de cuatro dígitos es una clasificación de las actividades económicas al máximo nivel de detalle que nada tiene que ver con los usos catastrales que se toman en consideración a los efectos del reconocimiento de la nueva bonificación. Lo decisivo para el reconocimiento de ese nuevo beneficio fiscal es, como apunta el proyecto inicial que ahora se cuestiona, que la actividad



centenaria quede integrada en los usos catastrales de Ocio y Hostelería (con las exclusiones previstas en la norma), Comercial, independientemente del código CNAE que pudiera corresponder a la actividad económica bonificada. No obstante lo anterior, sí se estima pertinente definir con mayor claridad y concreción las actividades que, siendo centenarias, resulten bonificables, considerándose pertinente además, tal y como solicita la CEIM en su escrito de alegaciones, extender el beneficio fiscal a las actividades desarrolladas en otros sectores (en este caso se propone la extensión al uso espectáculos). Así, la nueva redacción del precepto concretará que los establecimientos susceptibles de bonificación deben estar incluidos en alguno de los usos o clases catastrales siguientes:

- a) 4. Comercial de cualquier clase.
- b) 6.2. Espectáculos: bares musicales, salas de fiestas y discotecas.
- c) 7.2. Ocio y Hostelería sin residencia: restaurantes bares y cafeterías.

Se refiere, igualmente, la Asociación alegante a la necesidad de aclarar en la norma las consecuencias del «...cambio de titularidad, especialmente cuando el titular de la misma no coincide con el sujeto pasivo del impuesto», planteándose igualmente por dicha Asociación la posibilidad de exigir que el sujeto pasivo beneficiario de la bonificación sea quien ejerza la actividad. Debemos aclarar, en este punto, que la relación jurídico-tributaria que se produce en el ámbito del IBI, como en cualquier otro tributo local, tiene lugar entre la



Hacienda Local y el obligado tributario o sujeto pasivo, siendo este último quien se beneficie, si cumple los requisitos, de la bonificación que nos ocupa. A tales efectos, debe tenerse en cuenta que el sujeto pasivo del IBI del bien inmueble objeto de la bonificación es el determinado por la norma tributaria, sin que, en virtud de pacto privado, como se alega, pueda alterarse la condición de sujeto pasivo que emana de la norma legal. En consecuencia, de conformidad con la redacción propuesta, resulta intrascendente para el reconocimiento de la bonificación a favor del sujeto pasivo del IBI del bien inmueble en el que se desarrolla la actividad centenaria, quién es el titular de la actividad económica que se ejerce y si ese titular coincide con el sujeto pasivo del IBI del bien inmueble en cuestión. Bastaría, para acceder a la bonificación, tal y como señala la norma, el ejercicio de una misma actividad por un periodo igual o superior a los 100 años en un mismo local, beneficiándose de la bonificación el sujeto pasivo del IBI de ese bien inmueble, sea quien sea quien haya ejercido y ejerza la actividad. Recordemos que el sujeto pasivo del IBI es, tal y como señala el artículo 5 de la ordenanza fiscal reguladora del IBI en concordancia con el artículo 63 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el titular de alguno de los derechos sobre el bien inmueble referidos en el artículo 2 de la ordenanza fiscal y 61 del TRLRHL y en el orden excluyente establecido en tales preceptos, esto es, el titular de una concesión, el titular de un derecho de superficie, el titular de un derecho de usufructo o, finalmente, el titular del derecho de propiedad.



Pues bien, se considera, igualmente, pertinente tomar en consideración lo alegado respecto a la necesaria concurrencia de la condición de sujeto pasivo y titular de la actividad a los efectos del acceso al derecho de bonificación. En consecuencia, se modifica la redacción del precepto inicialmente propuesto y se incorpora, como requisito para la obtención de la bonificación, la necesaria coincidencia en la identidad del sujeto pasivo y titular de la actividad. En este sentido, se aclara que esa doble condición se producirá no solo cuando la persona física sujeto pasivo del IBI sea la igualmente la persona física que ejerce la actividad, sino también cuando la persona física sujeto pasivo del IBI sea uno de los socios de la sociedad mercantil que ostente la titularidad de la actividad.

Por último, se solicita una redacción más clara del apartado dos del artículo 15 bis), en lo relativo a la regulación de la solicitud de bonificación y sus efectos. Concretamente se argumenta que falta claridad en la redacción propuesta al entender el alegante que de la misma parece inferirse la necesidad de instar la bonificación anualmente, si bien, se señala, por otra parte, que, obtenida la declaración de especial interés o utilidad municipal, la bonificación se aplicará de oficio tanto en la anualidad siguiente a la solicitud como en las sucesivas anualidades.

Esta Corporación entiende que la redacción propuesta deja claro que la obtención del beneficio fiscal únicamente requiere la presentación, en fecha anterior al primer día del año al que se pretende que se aplique la bonificación, de la solicitud al Pleno Municipal de la pertinente declaración de



especial interés o utilidad municipal, y que obtenida la misma, ya no se requerirá nueva intervención del contribuyente, toda vez que, tal y como señala el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 15 bis), la bonificación se aplicará de oficio para la anualidad siguiente y sucesivas a esa solicitud inicial. No obstante lo anterior, se introduce un importante matiz en relación con la indicada declaración de especial interés o utilidad municipal. Así, en atención a la solicitud de concreción que traslada el alegante, se ha considerado oportuno indicar que dicha declaración deberá ir precedida de informe emitido por el órgano competente en materia de comercio en el que se haga constar el carácter de comercio centenario del establecimiento en cuestión y del cumplimiento de los requisitos exigidos en la norma. En consecuencia, se añade un párrafo al apartado 2 del artículo 15.bis) en los siguientes términos:

«Para la declaración, por el Pleno de la Corporación Municipal, del inmueble como de especial interés o utilidad municipal será necesario que la calificación de local o establecimiento centenario conste de manera expresa en informe emitido por el órgano competente en materia de comercio, donde se recogerá el cumplimiento de los requisitos anteriores».

Quinta. Con relación a los tipos de gravamen diferenciados, la CEIM propone distintas medidas de reducción de los mismos. En concreto, se propone **«Suprimir los tipos de gravamen incrementados, que se aplican a los inmuebles de uso no residencial de mayor valor catastral... »** señalando CEIM «...que carece de justificación y resulta injusto y



desproporcionado que las empresas con inmuebles que superan un determinado valor catastral tengan que asumir el pago de un tipo de gravamen que más que duplica el tipo general... »; añade igualmente CEIM que, en caso de mantenerse los tipos de gravamen incrementados, «...**se solicita reducirlos** en al menos, la misma proporción en que se va a reducir el tipo impositivo que grava el resto de bienes inmuebles urbanos. También... se solicita **revisar significativamente al alza los umbrales de valor catastral que determinan la aplicación de estos tipos incrementados**»; finalmente, tanto la CEIM como ASPRIMA piden que se reduzca el tipo de gravamen aplicable a la generalidad de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, al mínimo legal, el 0,4%.

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. Si bien es cierto que dicha reducción no ha llegado a dejar el tipo general en su mínimo legal (0,4%), tal y como solicitan la CEIM y ASPRIMA, debe hacerse hincapié en que la actual bajada de 0,014 puntos porcentuales pretende ser la primera de otras tantas reducciones que el actual gobierno municipal tiene el firme compromiso de llevar a cabo en los próximos 4 años de su mandato, hasta situar, al final del mismo, el indicado tipo general en el mínimo legal.



Pues bien, los 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. En este sentido, 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 uso "Sanidad", que comprende 62 unidades urbanas gravadas, que representan, a su vez, un porcentaje del 9,857%. A partir de aquí, en el uso "Edificio Singular", con un 7,991% de registros gravados, el tipo impositivo se aplica a 35 unidades urbanas; el uso "Industrial", con un 7,829% y 949 unidades urbanas gravadas; el uso "Ocio y Hostelería", con un 5,751% y 455 unidades urbanas gravadas; el uso "Oficinas", con un 5,256% y 1.664 unidades urbanas gravadas; el uso "Comercial", con



un 2,947% y 2.901 unidades urbanas gravadas; y el uso "Deportivo", con un 2,261% y 31 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 6.097. Los datos anteriores corresponden a la matrícula de 2023.

Sexta. Tanto la CEIM como la ASPRIMA solicitan igualmente la regulación de una serie de exenciones y bonificaciones por diversas circunstancias. Por una parte, se solicita una exención o una bonificación en las construcciones de nueva planta «...hasta que se produzca la primera transmisión de cada una de las unidades inmobiliarias terminadas», y por otra parte se solicita una bonificación del 90% tanto «...a los inmuebles que estén incluidos en los ámbitos de suelo urbanizable con planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente, hasta que las correspondientes obras de urbanización sean recibidas por el Ayuntamiento de Madrid», como a los inmuebles que constituyendo el objeto de la promoción inmobiliaria «...vayan a ser destinados al alquiler y que por tanto van a figurar en el inmovilizado», así como una bonificación del 95% para las viviendas «...destinadas al alquiler a precios asequibles y para todo el plazo que dure el destino de dicho arrendamiento»

Con respecto a estas cuestiones, debemos señalar que el artículo 48.3.a) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, dispone que «...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».



Es decir, lo que se somete a trámite de alegaciones no es la totalidad del texto de la ordenanza ni, en este caso, las exenciones o bonificaciones que se solicitan, por lo que, consecuentemente, el escrito de alegaciones formulado habrá de versar, necesariamente, sobre el contenido de ese proyecto inicial. Concretamente, el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles afecta al tipo de gravamen de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (artículo 8.2), a los tipos diferenciados regulados en el artículo 8.3, a la regulación de las condiciones que el artículo 12 establece para la obtención y mantenimiento de la bonificación por ostentar título de familia numerosa, a la bonificación que el artículo 13 de la vigente ordenanza fiscal regula para las instalaciones de sistemas de aprovechamiento de energía solar, al carácter rogado de las bonificaciones que establece el artículo 17 y, finalmente, al sistema especial de pago regulado en el artículo 22.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la alegación formulada no guarda relación con lo que constituye el objeto de dicho proyecto, no cabe entrar en el análisis de fondo de la misma. No obstante lo anterior, se va a dar contestación únicamente a título informativo.

Debemos señalar aquí que la solicitud de exención o bonificación "máxima" solicitada para las construcciones de nueva planta en tanto no se produzca la primera transmisión de cada una de las fincas terminadas carece de la necesaria habilitación legal que las corporaciones, en cuanto entes carentes de potestad legislativa, necesitan a los efectos de



regular los aspectos formales y sustantivos que en el ámbito de la fiscalidad y, en este caso, de los beneficios fiscales les delega el legislador. Los entes locales y en lo relativo a la imposición municipal, tienen su marco legal habilitante en el TRLRHL, norma de rango legal en la que se regulan los aspectos y elementos esenciales de los impuestos municipales, entre ellos el IBI. Pues bien, es importante señalar que no caben más exenciones o bonificaciones que las previstas en dicha norma legal, no recogiendo en la misma más exenciones a efectos del IBI que las previstas en el artículo 62 del referido texto refundido, ni más bonificaciones que las bonificaciones obligatorias y potestativas que se regulan respectivamente en los artículos 73 y 74 de esa norma legal. Ninguno de dichos preceptos habilita a las corporaciones locales a regular la exención y/o bonificación solicitada.

En cuanto a las bonificaciones del 90% que se solicitan al amparo de la bonificación obligatoria que regula el artículo 73 del TRLRHL, conlleva ya el rechazo a la posibilidad de recoger en la ordenanza fiscal la bonificación solicitada para para los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de promoción inmobiliaria y que vayan a ser destinadas al alquiler. Efectivamente, dicha petición carece del necesario respaldo legal toda vez que el legislador exige para el reconocimiento de la bonificación para los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria que se trate de obra nueva o de obras de rehabilitación equiparable a esta y que tales inmuebles no figuren entre los bienes de



su inmovilizado. Resulta claro que las viviendas que se destinen al alquiler quedan como elementos patrimoniales del activo empresarial y consecuentemente formarán parte de su inmovilizado.

Y esa misma carencia de respaldo legal puede reputarse respecto a la solicitud de ampliación temporal de la bonificación regulada en el artículo 73 del TRLRHL. Se solicita, como se ha dicho, que se prolongue la bonificación para los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de promoción inmobiliaria hasta la fecha en que, estando incluidos tales inmuebles en los ámbitos de suelo urbanizable con planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Madrid. En este caso, el precepto legal es igualmente claro al limitar el derecho de bonificación a un plazo muy concreto y que no es otro que el que media entre el periodo impositivo posterior al inicio de las obras y el periodo impositivo posterior al final de las mismas, exigiéndose que en tal periodo se realicen obras de urbanización y construcción efectiva y sin que tal periodo pueda exceder de tres periodos impositivos. La ampliación de la bonificación más allá de tales límites no resulta, por tanto, viable al quedar expresamente vetada por el legislador.

Finalmente, la CEIM solicita que al amparo de la bonificación potestativa que se regula en el artículo 74.6 del TRLRHL se reconozca en la ordenanza fiscal una bonificación del 95% para las viviendas destinadas a alquiler a precios asequibles y para todo el plazo que dure el destino de dicho arrendamiento. El referido artículo 74.6 faculta a los



Ayuntamientos a regular una bonificación de hasta el 95% «para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica», renta limitada que para el ámbito de la Comunidad de Madrid se regula en el correspondiente Plan de Vivienda. No obstante lo anterior, y teniendo dicha bonificación carácter potestativo para los entes locales, esta corporación no ha considerado oportuna su inclusión en su ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Debe recordarse aquí que los Ayuntamientos deben desarrollar sus políticas fiscales sin perder de vista el necesario equilibrio presupuestario y el constitucionalmente consagrado principio de suficiencia financiera para el adecuado cumplimiento de sus fines.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

PROCEDE:

Primero. Desestimar las alegaciones formuladas por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM) y por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID (ASPRIMA), relativas a la extensión de la bonificación por instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar a otros sistemas de aprovechamiento de energías renovables, así como a los bienes inmuebles en los que resulte normativamente obligada la instalación de tales sistemas.



Segundo. Desestimar las alegaciones formuladas por ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PARA EL FOMENTO DEL AUTOCONSUMO ENERGÉTICO (AEFAE)

Tercero. Desestimar las alegaciones formuladas por ■■■■■
■■■■■, actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), relativas al Sistema Especial de Pago y al Pago a la Carta del IBI.

Cuarto. Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por ■■■■■, actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), relativas a la extensión de la bonificación en favor de los comercios centenarios cuyas actividades se desarrollen en sectores distintos a los propuestos inicialmente.

Quinto. Inadmitir las restantes alegaciones presentadas por ■■■■■, actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM) y por ■■■■■
■■■■■, actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID (ASPRIMA), por no guardar relación con el contenido del 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 27 de octubre de 2022.



Sexto. Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por [REDACTED], actuando en nombre y representación de la ASOCIACIÓN de COMERCIANTES, AUTÓNOMOS Y PEQUEÑAS EMPRESAS BARRIO de las LETRAS, relativas a la regulación de la nueva bonificación en favor de los comercios centenarios, considerándose pertinente una mayor concreción de las actividades a las que les resultará de aplicación la bonificación, así como establecer como requisito de acceso a la bonificación la necesaria concurrencia en la misma persona de la condición de sujeto pasivo del IBI y titular de la actividad.

En consecuencia, el artículo 15.bis) de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que tendrá efectos a partir del 1 de enero de 2024, quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 15.bis). Bonificación a favor de establecimientos o locales centenarios. 1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2.quáter del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, tendrán derecho a una bonificación del 50 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, los bienes inmuebles en los que se ejerza una actividad por el sujeto pasivo o empresa de la que este sea titular, que tengan la consideración de establecimientos o locales centenarios, en los términos previstos en este artículo y que estén incluidos, de conformidad con el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, dentro de alguno de los usos y clases catastrales siguientes:



- a) 4. Comercial de cualquier clase.
- b) 6.2. Espectáculos: bares musicales, salas de fiestas y discotecas.
- c) 7.2. Ocio y Hostelería sin residencia: restaurantes bares y cafeterías.

2. Para tener derecho a la bonificación será necesario que se declare el inmueble, a solicitud del sujeto pasivo, como de especial interés o utilidad municipal, por su condición de establecimiento o local centenario. Dicha solicitud deberá tener lugar antes del 1 de enero del año en el que se pretende que produzca efectos.

Para que un local o establecimiento tenga la condición de comercio centenario será necesario que en el mismo se lleve ejerciendo idéntica actividad durante un período mínimo de cien años, bajo la misma denominación, aun cuando a lo largo de dicho período se hubiera producido un cambio en la titularidad de esa actividad.

En todo caso, se considerará que la actividad se ha ejercido de forma continuada aun cuando se haya suspendido o interrumpido temporalmente por un período no superior a cinco años, siempre y cuando en el momento de la solicitud se esté desarrollando la actividad y, en cómputo global, supere los cien años de ejercicio.

Para la declaración, por el Pleno de la Corporación Municipal, del inmueble como de especial interés o utilidad municipal será necesario que la calificación de local o establecimiento centenario conste de manera expresa en informe emitido por el órgano competente en materia de comercio, donde se recogerá el cumplimiento de los requisitos anteriores.

- 3. En aquellos casos en los que el sujeto pasivo o empresa de su



titularidad ejerza la misma actividad que se desarrolla en el local o establecimiento centenario en otros locales de la ciudad, la bonificación solo se aplicará respecto de aquel que tenga reconocida la condición de centenario, conforme a lo dispuesto anteriormente, y, en caso de existir varios, respecto del más antiguo.

4. Efectuada la declaración de especial interés o utilidad municipal por el Pleno de la Corporación, la bonificación se aplicará de oficio para todos los ejercicios siguientes al de la fecha de la solicitud, sin necesidad de una nueva declaración, siempre que no cambien las circunstancias que la justificaron.

5. No procederá la aplicación de la bonificación cuando el valor catastral del local o establecimiento no se encuentre individualizado».

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 Economía, Innovación y Hacienda, 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 Economía, Innovación y Hacienda, la aprobación de la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Firmado electrónicamente,

LA DIRECTORA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA MADRID
Gema T. Pérez Ramón

