

**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 ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID (ASPRIMA), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 20 de noviembre de 2024; por [REDACTED], actuando en calidad de presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 20 de noviembre de 2024 y otros 82 escritos más, presentados con fecha de entrada en el Registro Municipal entre el 20 y el 25 de noviembre de 2024, todos formulados en idénticos términos; y por [REDACTED], con fecha de entrada en el Registro Municipal el 23 de noviembre de 2024; 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 24 de octubre de 2024.

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 24 de octubre de 2024, el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2º.- En fecha 25 de octubre de 2024 tiene lugar la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 255, 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 ASPRIMA solicita que se haga extensiva la bonificación por la instalación de sistemas de aprovechamiento térmico y eléctrico de la energía solar «...a todo tipo de medida de eficiencia energética, y no solo limitarla a la energía solar, posibilitando así que se beneficiaran de la misma cualesquiera energías que permitan mejorar la calificación energética del edificio, estableciendo la bonificación en función de ésta, independientemente de que se utilice la energía solar térmica, la geotermia o la biomasa».

A lo largo de los últimos años se han venido introduciendo modificaciones a la bonificación por instalación de sistemas para el aprovechamiento de la energía solar, que han perseguido, no solo su mejora, sino también eliminar trabas burocráticas, suprimiendo obligaciones de los ciudadanos y simplificando la gestión.



Así, 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%. Con anterioridad se 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 incrementó 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 autorizaba la ordenanza fiscal, del 90% que existía anteriormente, al 95% actual.

Asimismo, en cuanto al periodo bonificable, este ha sido objeto de modificación recientemente, ampliándose de 3 años a 5 años.

Finalmente, se ha sustituido la obligatoriedad de presentar el proyecto o la memoria técnica, y declaración emitida por técnico competente, visada por el colegio oficial que corresponda o en su defecto justificante de habilitación técnica, en el que quede expresamente justificado que la instalación reúne los requisitos establecidos en la norma, por una declaración responsable firmada por técnico competente.

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 u otros sistemas de eficiencia energética. 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.

Segunda. En relación, también, con la bonificación por aprovechamiento de la energía solar, ASPRIMA solicita 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.

Tercera. Por otro lado, ASPRIMA solicita, 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».

Respecto de tales solicitudes, debe advertirse que ninguna de ellas tiene tampoco relación con el objeto del proyecto de modificación, por lo que 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 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 estas, 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.

Cuarta. Finalmente, ASPRIMA 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.

Cuarta. En el escrito de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) y en los otros 82 escritos, todos en idénticos términos, se manifiesta, con ocasión de diversas alegaciones presentadas en relación con la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal, que la reducción en el tipo impositivo del IBI prevista en el proyecto inicial de modificación de la ordenanza fiscal reguladora de este impuesto resulta insuficiente para compensar el impacto económico que supone esa nueva tasa. Teniendo en cuenta que existe margen para bajarlo al 0,4%, según la normativa vigente, proponen que se ajuste el tipo de manera progresiva, comenzando con una reducción más significativa para los tramos de valores catastrales más bajos.

En relación con lo anterior, debe señalarse que la bajada del tipo de gravamen general que se ha llevado a cabo, del 0,442% al 0,428%, es, a nivel porcentual, del 3,17%, aproximadamente.

Esta reducción del tipo de gravamen se encuentra dentro de la línea marcada por esta Corporación de rebajar, progresivamente, la presión fiscal de los ciudadanos de Madrid, llegando, en el último año de mandato, al mínimo exigido por la Ley.



En efecto, como bien se sabe, la ley permite la intervención municipal en la determinación del tipo impositivo aplicable a la base liquidable para obtener la cuota del impuesto, intervención que se debe producir dentro de los límites que la propia ley establece. Concretamente, y para un municipio con las características del de Madrid, el Ayuntamiento podrá aprobar un tipo impositivo entre los límites del 0,4% y 1,3% legalmente establecidos. En el uso de esa facultad legalmente reconocida, el Ayuntamiento de Madrid, en su firme compromiso de bajar la carga impositiva del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a sus ciudadanos, ha aprobado sucesivas bajadas del tipo de gravamen de dicho impuesto hasta llegar al 0,442% actual para los bienes de naturaleza urbana (en 2020, se pasó del 0,510% al 0,479%; en 2021, se pasó del 0,479% al 0,456%; para el ejercicio 2022 y 2023, se mantuvo el 0,456; y para el ejercicio 2024 se redujo al 0,442%). Y es, en el ámbito de ese compromiso, en el que ahora se propone una nueva rebaja del tipo impositivo en los términos indicados. En cualquier caso, Madrid es uno de los grandes Ayuntamientos que tiene el tipo de gravamen más bajo.

Por otra parte, esta Corporación es consciente de la carga tributaria que supone para los contribuyentes la nueva Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal, cuya exigencia, como es sabido, viene dada por el legislador estatal a través del artículo 11.3 de la Ley 7/2022, de 3 de diciembre, estableciendo como mandato legal, asimismo, que no sea deficitaria.

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.

En cualquier caso, la propuesta que se hace en el sentido de que se establezcan tipos más reducidos cuanto más bajo es el valor catastral, no es viable jurídicamente, toda vez que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como impuesto potestativo que es, está íntegramente regulado en el TRLRHL, dejando un escaso margen a los Ayuntamientos sobre los elementos esenciales del mismo.

Y es que, aun cuando es cierto que uno de los elementos sobre el que los ayuntamientos sí tienen cierta libertad de actuación es el tipo de gravamen, no obstante, existen una serie de límites que deben respetarse. En concreto, el tipo de gravamen no puede ser, en el caso de un Ayuntamiento como





el de Madrid, inferior al 0,4%, tal y como ya hemos apuntado; y el tipo de gravamen tiene que ser el mismo para todos los inmuebles, salvo para aquellos inmuebles de usos distintos a los residenciales que tengan un mayor valor catastral dentro de cada uso, y que no pueden representar más del 10%, para los que se puede contemplar un tipo de gravamen superior.

Por tanto, el establecimiento de reducciones para inmuebles con valor catastral más bajo es algo que no está contemplado en la Ley y que, por tanto, no es susceptible de llevarse a la práctica.

Quinta. Asimismo, y con ocasión, igualmente, del escrito de alegaciones presentado, en relación con la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal, por [REDACTED], se solicita que el importe de la nueva Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal sea compensado con una reducción del mismo importe en el IBI.

En línea con lo manifestado anteriormente, debe señalarse, en primer lugar, que el margen de maniobra por parte de la Corporación respecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es escaso. Y, por otro lado, insistimos, Madrid es uno de los grandes Ayuntamientos que tiene el tipo de gravamen más bajo, y no se estima reducirlo más, sin perjuicio del compromiso de esta Corporación de dejar el tipo de gravamen en el porcentaje mas bajo permitido por la Ley al final del mandato.

En virtud de lo anteriormente expuesto,



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