



**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 ■■■■■
■■■■■ en nombre y representación de Unión
Sindical de Madrid Región de CCOO, con fecha de entrada en
el Registro Municipal de 5 de noviembre de 2025; por ■■■■■
■■■■■ actuando en nombre y
representación de la Asociación de Promotores Inmobiliarios
de Madrid (ASPRIMA), con fecha de entrada en el Registro
Municipal de 17 de noviembre de 2025; por ■■■■■
■■■■■ actuando en nombre y representación de la
Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid
(FRAVM), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24
de noviembre de 2025; por ■■■■■
■■■■■ actuando en nombre y representación de la Asociación
Vecinal Retiro Norte, con fecha de entrada en el Registro
Municipal de 24 de noviembre de 2025; por ■■■■■
■■■■■ actuando en nombre y representación de
la Asociación de Vecinos La Corrala Latina-Rastro-Lavapiés,
con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de
noviembre de 2025; y por ■■■■■ actuando
en nombre y representación de CEIM Confederación
Empresarial de Madrid-CEOE, con fecha de entrada en el
Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025; 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 23 de octubre de 2025.

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 23 de octubre de 2025, el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2º.- En fecha 24 de octubre de 2025 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 [REDACTED] en nombre y representación de Unión Sindical de Madrid Región de CCOO, se expone que «Desde el año 2020 a 2025 el tipo general del IBI ha bajado del 0,510% al 0,428%, se propone el 0,414% para 2026 y se mantiene el objetivo del 0,4% para 2027. El resultado es que en 2024 los derechos de pago reconocidos por el IBI urbano (1.463.206.330 €), que son el principal ingreso del Ayuntamiento de Madrid, estaban por

debajo de los de 2019 (1.475.214.178 €); lo que dificulta la financiación de los servicios públicos e inversiones municipales a la vez que supone -por tratarse de un impuesto directo- de una rebaja indiscriminada que beneficia especialmente e a las personas (y empresas) con mayores propiedades inmobiliarias», solicitando a tal fin que se modifique el proyecto inicial de modificación de ordenanza fiscal, considerando que la política fiscal municipal debería ir en la dirección contraria, asegurando una base fiscal suficiente, basada en la imposición directa.

En relación con la alegación formulada, debe indicarse que el Ayuntamiento de Madrid, en su firme compromiso de bajar en el ámbito de sus facultades la carga impositiva del IBI a sus ciudadanos, ha aprobado sucesivas bajadas del tipo de gravamen del IBI hasta llegar al 0,428 por ciento fijado en 2025 para los bienes de naturaleza urbana. En consecuencia, cumpliendo con el firme compromiso antes indicado, se ha propuesto una nueva bajada del tipo gravamen del IBI para situarlo en el 0,414%.

Al respecto debe tenerse en cuenta que esta Administración Municipal, siempre desde el respeto a los principios de estabilidad presupuestaria y suficiencia financiera, asumió el indicado compromiso con el fin de aligerar, en la medida de lo posible, la carga tributaria de sus ciudadanos en consideración a la grave crisis económica que se derivó, en primer término, de la crisis sanitaria, y posteriormente, de la crisis energética. A lo anterior debe añadirse que esta corporación, como el resto de los entes locales de este país, se ha visto obligada a acordar la exacción a partir de 2025, de una nueva tasa en cumplimiento

del mandato legal contenido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Efectivamente, dicha norma legal (estatal) impone la obligación de establecer una tasa o, en su caso, una prestación patrimonial de carácter público no tributario, «...específica, diferenciada y no deficitaria, que permita implantar sistemas de pago por generación y que refleje el coste real, directo o indirecto, de las operaciones de recogida, transporte y tratamiento de los residuos, incluidos la vigilancia de estas operaciones y el mantenimiento y vigilancia posterior al cierre de los vertederos, las campañas de concienciación y comunicación, así como los ingresos derivados de la aplicación de la responsabilidad ampliada del productor, de la venta de materiales y de energía» (artículo 11.3).

Así, en cumplimiento de dicho precepto, se aprobó, con efectos de 1 de enero de 2025, la imposición de la Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal y la ordenanza fiscal reguladora de la misma.

En definitiva, esta imposición del legislador estatal ha hecho, si cabe, más necesario el cumplimiento por parte del actual gobierno municipal de su compromiso con el ciudadano de Madrid en lo relativo a la progresiva reducción del tipo impositivo del IBI, reducción que, como ya se ha apuntado, se lleva a cabo respetando, como no podía ser de otra manera, el mínimo legalmente establecido (0,4%) y, en lo que aquí interesa, sin menoscabo del principio constitucionalmente consagrado de suficiencia financiera de los entes locales, principio que constituye piedra angular del principio de autonomía local y sin el cual no sería posible el

sostenimiento del gasto público ni la adecuada prestación de los servicios públicos.

Segunda. Por parte de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), así como por CEIM, se solicita que el tipo de gravamen para inmuebles urbanos se rebaje al mínimo legal del 0,4%.

En relación con lo anterior, debe señalarse que la bajada del tipo de gravamen general que se ha aprobado en el proyecto inicial, del 0,428% al 0,414%, es, a nivel porcentual, del 3,27%, 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 0,414% previsto 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; para el ejercicio 2024 se redujo al 0,442%; y para 2025, se pasó a un 0,428%). Y es, en el ámbito de ese compromiso, en el que ahora se propone una nueva rebaja del tipo impositivo en los términos indicados.

Por otra parte, como ya se ha señalado, 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.

Tercera. Por parte de CEIM y de ASPRIMA se 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».

En relación con la cuestión planteada, debe señalarse que 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.

Igualmente, se procedió a sustituir 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.

Y, para el ejercicio 2026 se incorporan otras novedades, como la extensión de la bonificación dos años adicionales cuando se instalen baterías de almacenamiento; y la posibilidad de aplicar la bonificación incluso cuando el inmueble que tiene la instalación suministra energía a otras sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades.

En fin, el Ayuntamiento apuesta por las energías renovables y por mejorar año a año las bonificaciones establecidas, pero siempre del marco legal vigente.

En este sentido, 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.

Así, 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 Energías 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.

Cuarta. 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.

Quinta. Tanto CEIM como 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 favor de «...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 favor de 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 relación con el objeto del proyecto de modificación. En este sentido, y 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.

En consecuencia, se va a dar contestación únicamente a título informativo.

Así, 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 a su finalización, 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.

Sexta. FRAVM y las Asociaciones Vecinales de Retiro Norte y La Corrala-Rastro-Lavapiés solicitan, por su parte, la

incorporación de nuevas bonificaciones y la modificación de algunas de las ya existentes en la vigente ordenanza fiscal, así como la incorporación de un recargo para las viviendas desocupadas. Finalmente, sin ni siquiera tratarse de una propuesta que tenga que ver con la ordenanza fiscal que nos ocupa, las asociaciones alegantes solicitan que se tome en consideración la aprobación de ayudas destinadas «...al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles».

En cuanto a las bonificaciones cuya incorporación se solicita, las asociaciones vecinales antes mencionadas proponen la bonificación de la cuota del IBI para los supuestos de bienes inmuebles «...en los que se desarrolle una actividad económica destinada al alquiler social de viviendas, ya sean gestionados por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), por entidades o empresas de titularidad pública, o por otros sujetos privados en el marco de acuerdos de colaboración público-privada; así como los inmuebles destinados a la cesión de uso de viviendas por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso o de entidades sin ánimo de lucro y de iniciativa social», así como a «...los inmuebles de las entidades y colectivos sociales reconocidos por el artículo 36 del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2024, como entidades de interés público municipal, en tanto desarrollan programas y actividades que redundan en beneficio del conjunto de la ciudadanía».

Y en lo concerniente a las propuestas de modificación de algunas de las bonificaciones ya previstas en la vigente ordenanza fiscal, las alegantes proponen «...el aumento de las bonificaciones aplicables a las viviendas de protección oficial», la actualización de «los criterios de aplicación de las bonificaciones a

las familias numerosas, incluyendo, en primer lugar, a todas aquellas en las que alguno de sus miembros tenga una discapacidad superior al 33%, atribuyéndoles el mismo nivel de bonificación previsto para las familias numerosas de categoría especial; y, en segundo lugar, estableciendo un porcentaje de bonificación en función de la renta familiar, y en concreto en el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM) y no del valor catastral»

Respecto a dichas pretensiones, debe reiterarse la advertencia de que ninguna de ellas tiene relación con el objeto del proyecto de modificación. En este sentido, y 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. En consecuencia, se va a dar contestación únicamente a título informativo.

Respecto a la incorporación de nuevas bonificaciones , ya sea al amparo de los artículos 74.2 quáter y 74.6 del TRLRHL, así como en lo relativo a las propuestas de extensión de la bonificación en favor de las viviendas de protección oficial más allá del inicial y obligatorio periodo de tres años desde la calificación definitiva, y de equiparación de las familias numerosas de categoría general a las de categoría especial

cuando alguno de sus miembros tenga acreditada una discapacidad superior al 33%, debe tenerse presente la importancia de desarrollar la política municipal con responsabilidad, garantizando al máximo las finanzas municipales.

La política fiscal de esta corporación está centrada en la adopción de medidas que aligeren la carga tributaria a la generalidad de los ciudadanos, habiéndose propuesto, como las propias alegantes señalan en su escrito, una nueva rebaja del tipo de gravamen general, aplicable a todos los bienes inmuebles de uso residencial y a la mayoría de los inmuebles de usos distintos a los residenciales, rebaja que deja el tipo impositivo a las puertas del mínimo legal. A lo anterior debe añadirse que se han redoblado los esfuerzos para proteger a los comercios emblemáticos que dotan de identidad propia al municipio de Madrid, procediéndose, como también han apuntado las alegantes, a incrementar la bonificación de los comercios centenarios hasta el máximo legal (95%). En definitiva, la importante merma de ingresos que conlleva ese esfuerzo fiscal no permite la aplicación de las medidas propuestas sin que se vean comprometidos los principios de estabilidad presupuestaria y suficiencia financiera.

Mención aparte merece la pretensión de las Asociaciones Vecinales alegantes de que la ponderación de la bonificación a favor de los titulares de familias numerosas no tenga en consideración el valor catastral por considerar estas que dicho valor «...solo refleja patrimonio y no capacidad contributiva efectiva». Argumenta, además, en defensa de la improcedencia del valor catastral como indicio o señal de capacidad

económica, la doctrina que llevó al Tribunal Constitucional a declarar la plena inconstitucionalidad del sistema objetivado de determinación de la base imponible a efectos del IIVTNU, sistema basado en el valor catastral del bien inmueble.

Respecto a la doctrina constitucional alegada, debe señalarse que la misma no puede trasladarse al ámbito que nos ocupa, para empezar porque el fallo del Tribunal Constitucional no considera contrario a derecho la utilización de sistemas objetivados a efectos de determinación de la base imponible de un tributo, sino que, antes al contrario, expresamente reconoce esa posibilidad siempre que el sistema objetivado de cálculo no se aparte tanto de la realidad que conlleve un gravamen tributario incompatible con los principios de capacidad económica y confiscatoriedad. Tanto es así, que para cubrir el vacío legal que determinó la declaración de inconstitucionalidad de ese sistema de determinación de la base imponible, el legislador siguió manteniendo un sistema objetivado de cálculo amparándose en la legalidad del mismo, sin perjuicio, eso sí, de incorporar un sistema alternativo de estimación directa basado en valores reales que permitiera al contribuyente una determinación de la base imponible más favorable y ajustada a la realidad. Pero es que además, no debe obviarse que no estamos ante una situación como la juzgada en las indicadas sentencias del Tribunal Constitucional, sentencias en las que, como acaba de decirse, se estaba juzgando la idoneidad de un sistema objetivado para la determinación de la base imponible del impuesto en cuestión, esto es, el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, sino que se está cuestionando la utilización del valor catastral como

medida de capacidad económica a efectos fiscales, en este caso para ponderar el alcance de una bonificación. Y es precisamente aquí donde debe afirmarse que, sin perjuicio de que los desajustes de un concreto sistema objetivado de cálculo de la base imponible de un impuesto concreto (IIVTNU) haya motivado la doctrina constitucional apuntada, nada impide seguir considerando, como reiteradamente viene apuntando el Tribunal Supremo, al valor catastral como indicio razonable de capacidad económica.

En este sentido y aunque sea en el ámbito de las tasas, tanto el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, como el Tribunal Supremo han avalado la utilización del valor catastral como indicativo de capacidad económica. Así, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 1184/2010, de 17 de noviembre, remitiéndose a otras muchas sentencias del Tribunal Supremo, considera que «...de acuerdo con la jurisprudencia no es contrario ni a los preceptos legales ni a los principios invocados por la actora el sistema empleado por la Ordenanza recurrida, estableciendo las tarifas sujetándose al valor catastral de los inmuebles...». Y partiendo precisamente de esa premisa de que a mayor valor catastral, mayor capacidad económica, los Tribunales de Justicia admiten, en el ámbito de las tasas que gravan la generación de residuos, una clara relación de causalidad entre el valor catastral y la generación de residuos en el sentido de que a mayor valor catastral, mayor capacidad económica y a mayor capacidad económica mayor consumo y, por tanto, mayor generación. Así, el propio Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en relación con citada tasa, reitera, en su Sentencia 1716/2009, de 3 de diciembre, que «...de acuerdo con la jurisprudencia no es contrario ni a los preceptos legales ni a los

principios invocados por la actora el sistema empleado por la Ordenanza recurrida, estableciendo las tarifas sujetándose al valor catastral de los inmuebles con el método de corrección consistente en la cuota de generación de residuos para determinados establecimientos. La consideración de la magnitud de generación de residuos para la fijación cuantitativa de las cuotas es un criterio notoriamente vinculado con el principio conmutativo (...). También lo es en cierta medida el valor catastral de los inmuebles cuando deriva, entre otras circunstancias de su extensión, que puede ser indicativa de una mayor ocupación y, por tanto, de la generación de mayor volumen de residuos». Y, en términos similares se pronuncian las Sentencias del mismo Tribunal 1718/2009, de 3 de diciembre, 205/2010, de 9 de febrero, y 959/2010, de 27 de julio.

El Tribunal Supremo, por su parte, en Sentencia de 4 de enero de 2013, en relación con la misma Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos urbanos del Ayuntamiento de Madrid, manifestó que «...A la conclusión precedente no se opone con éxito el hecho de que no exista una medición del aprovechamiento individualizado que a cada contribuyente corresponde, pues en una tasa tan compleja y aleatoria tal medición individualizada, hoy por hoy es imposible, lo que no impide su fijación por métodos como el utilizado que es lo que la jurisprudencia ha venido aceptando.

Tampoco se puede oponer con éxito el eventual pago distinto de la tasa por dos contribuyentes que posean bienes inmuebles de igual extensión pero de más valor uno que otro. En primer término, porque no se ha aportado al proceso la realidad invocada. En segundo lugar, porque aunque pueda darse esa desigualdad es indudable que desde el plano teórico y precisamente a partir de los cálculos estadísticos que sirven de base a la generación de residuos urbanos siempre podrá

afirmarse que el titular del inmueble de menos valor produce menos residuos que quien los genera desde un inmueble de más valor. Finalmente, y aún en la hipótesis de que se diera la desigualdad alegada, esta tendría como justificación ese "mayor valor" de un inmueble respecto del otro, circunstancia que hemos señalado que constituye un "a priori" en la fijación de la tasa, pues se parte de que los titulares de bienes inmuebles de "más valor" generan más residuos urbanos».

En definitiva, el criterio de que, a mayor valor catastral, mayor capacidad económica, es una realidad largamente reconocida y avalada por los tribunales de justicia.

Finalmente, sin ni siquiera tratarse de una propuesta que tenga que ver con la ordenanza fiscal cuya modificación se propone, las alegantes solicitan la aprobación de un plan de ayudas para el pago del IBI. Al respecto debe de hacerse hincapié en el carácter claramente cuestionable que, desde un punto de vista jurídico, tienen las ayudas o subvenciones para el pago de tributos. Considerando que todo beneficio fiscal deberá establecerse por el legislador por tratarse de materia reservada a la ley, dicha reserva quedaría ciertamente en entredicho si se conceden esas subvenciones o ayudas para el pago de tributos. Sería tanto como conceder un beneficio fiscal de forma encubierta y sin respetar, en consecuencia, el indicado principio de reserva de ley. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 19 de mayo de 2014 (STS 1979/2014) que señala de forma expresa lo siguiente:

«...partiendo del respeto a la autonomía local y a la posibilidad legal de que los Ayuntamientos apliquen en las Ordenanzas fiscales beneficios potestativos, éstos se fijarán con respeto a las previsiones legales del TRLHL y de la Ley General Tributaria (arts. 9.1 y 12.2TRLRHL), debiendo fijar las cuotas del IBI conforme a lo dispuesto legalmente (art. 15.2 TRLHL), lo que nos lleva a sentar que las reducciones que se realicen en las cuotas impositivas deberán regirse por las determinaciones legales (art. 71 TRLHL)”....“en lugar de utilizar el peculiar sistema de subvenciones, ajenas en su naturaleza jurídica y fines al ámbito fiscal...»

En definitiva, esta corporación no considera oportuno, por los motivos expuestos, el establecimiento de una ayuda o subvención para el pago de un concreto impuesto municipal, en este caso el IBI. En su lugar, el actual gobierno municipal ha proseguido en la rebaja del tipo impositivo iniciada años atrás, medida esta que es, precisamente, la que procede legalmente.

Séptima. Por CEIM se proponen, además, otras medidas de reducción de los tipos de gravamen diferenciados. 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 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».

Nuevamente, hemos de reiterar que estas alegaciones se refieren a cuestiones que no constituyen el objeto del proyecto inicial sometido a alegaciones, por lo que se va a dar una respuesta título informativo.

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%), dicho mínimo legal pretende alcanzarse en 2027, tal y como solicita la CEIM.

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 55 unidades urbanas gravadas, que representan, a su vez, un porcentaje del 9,106%. A partir de aquí, en el uso "Edificio Singular", con un 8,784% de registros gravados, el tipo impositivo se aplica a 39 unidades urbanas; el uso "Ocio y Hostelería", con un 5,009% y 458 unidades urbanas gravadas; el uso "Oficinas", con un 4,995% y 1.596 unidades urbanas gravadas; el uso "Comercial", con un 2,997% y 2.891 unidades urbanas gravadas; el uso "Deportivo", con un 1,620% y 21 unidades urbanas gravadas; y el uso "Industrial", con un 1,609 % y 1.485 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 6.699. Los datos anteriores corresponden a la matrícula de 2025.

Octava. Por la representación de CEIM se solicita que se suprima el límite cuantitativo de 70 euros que se establece en la bonificación por acogimiento al sistema especial de

pago, solicitando, además, que se eleve al máximo legalmente permitido (5%) la bonificación indicada.

El Sistema Especial de Pago (SEP) constituye un medio de pago meramente voluntario; su finalidad no es otra que anticipar determinadas cantidades de la cuota del impuesto (en concreto, se anticipa un pago), lo cual es beneficioso para el Ayuntamiento, pero también para el contribuyente que se acoge al sistema, porque flexibiliza el pago de la cuota adeudada. En respuesta a dicho anticipo, se establece una bonificación, con el objeto de que sirva de incentivo para su utilización por los distintos sujetos pasivos. Bonificación que es del 3,25%, y que no se estima adecuado incrementarla, en este momento. Existe otra modalidad de pago, que es el Pago a la Carta, que dispone de una bonificación mayor, del 5%, cuando se acepta el plan de pagos ofrecido por el Ayuntamiento, al que puede acogerse cualquier ciudadano que quiera disfrutar de un 5% de bonificación.

Además, por el Ayuntamiento de Madrid se consideró necesario establecer un tope máximo, tanto en el Sistema Especial de Pago como en el Pago a la Carta, 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 tanto, se estima adecuado seguir manteniendo tanto el tope cuantitativo de la bonificación como su porcentaje.

Novena. Por CEIM se solicita, asimismo, que se extienda la bonificación del 95% establecida a favor de comercios centenarios a otros sectores de actividad.

Como ya se ha ido exponiendo a lo largo de esta memoria 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, no se estima adecuado, en este momento, extender esta bonificación a otros sectores de actividad. Existen numerosas bonificaciones potestativas en este impuesto y un tipo de gravamen, aplicable a la mayor parte de inmuebles en los que se ejerce una actividad, de los más bajos de las grandes capitales de provincia.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

PROCEDE:

Primero. Desestimar las alegaciones presentadas por ■■■■■■■■■■ en nombre y representación de Unión Sindical de Madrid Región de CCOO, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 5 de noviembre de 2025; por ■■■■■■■■■■ actuando en nombre y representación de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 17 de noviembre de 2025; y por ■■■■■■■■■■ actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, con fecha de

entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025; relativas a la modificación del tipo de gravamen aplicable a la generalidad de los bienes inmuebles de naturaleza urbana; en relación, todas ellas, con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 23 de octubre de 2025.

Segundo. Desestimar las alegaciones presentadas 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 17 de noviembre de 2025; y por [REDACTED] actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025, relativas a la modificación de la bonificación por instalación de sistemas para el aprovechamiento de la energía solar; en relación, todas ellas, con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 23 de octubre de 2025

Tercero. Desestimar la alegación presentada por [REDACTED] actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025, relativa a la extensión de la bonificación de comercios centenarios a otros sectores de actividad; en relación con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado

mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 23 de octubre de 2025; en relación con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 23 de octubre de 2025.

Cuarto. Inadmitir el resto de las alegaciones formuladas 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 17 de noviembre de 2025; y por [REDACTED] actuando en nombre y representación de CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025; así como las alegaciones presentadas por [REDACTED] actuando en nombre y representación de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025; por [REDACTED] actuando en nombre y representación de la Asociación Vecinal Retiro Norte, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025; por [REDACTED] actuando en nombre y representación de la Asociación de Vecinos La Corrala Latina-Rastro-Lavapiés, con fecha de entrada en el Registro Municipal de 24 de noviembre de 2025; por no guardar, ninguna de ellas, 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 23 de octubre de 2025.

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