CC BY NC SA

TEMA 10. EL SISTEMA TRIBUTARIO LOCAL I. EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

1. Introducción

2. Naturaleza jurídica

3. Hecho imponible
- *3.1 Introducción*
- *3.2 Elemento objetivo*
  - *3.2.1 Bienes inmuebles de naturaleza urbana*
  - *3.2.2 Bienes inmuebles de naturaleza rústica*
  - *3.2.3 Bienes inmuebles de características especiales*

4. Exenciones
- *4.1 Exenciones de oficio*
- *4.2 Exenciones rogadas*
- *4.3 Exenciones potestativas*
- *4.4 Exenciones especiales: Los bienes inmuebles de las entidades sin fines lucrativos. Los bienes inmuebles de las universidades públicas. Bienes inmuebles de la sociedad estatal Correos y Telégrafos.*

5. Sujetos pasivos
- *5.1 Introducción*
- *5.2 Regulación legal*

6. Base imponible
- *6.1 Consideraciones generales*
- *6.2 Procedimientos de valoración colectiva*
- *6.3 La valoración de los bienes inmuebles urbanos*
- *6.4 La valoración de los bienes inmuebles rústicos*
- *6.5 La valoración de los bienes inmuebles de características especiales*
- *6.6 La actualización de los valores catastrales*
- *6.7El establecimiento de un valor de referencia*

7. Base liquidable

8. Garantías
- *8.1 La afección real en la transmisión*
- *8.2 La responsabilidad solidaria en la cotitularidad*

9. Cuota íntegra y tipo de gravamen
- *9.1 Cuota íntegra*
- *9.2 Tipos de gravamen general*
- *9.3 Tipos diferenciados por usos (Art. 72.4 párrafos primero y segundo TRLRHL)*
- *9.4 Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente (Art. 72.4 último párrafo)*

CC BY NC SA

9.5 Incremento del tipo impositivo por el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre. Prórroga para 2014 y 2015 por la Ley 16/2013, de 29 de octubre.
9.6 Municipios con dificultades de financiación de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio y en el Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre.

10. Cuota líquida y bonificaciones

10.1 Cuota líquida
10.2 Bonificaciones
10.2.1 Bonificaciones obligatorias
10.2.2 Bonificaciones potestativas

11. Devengo y período Impositivo

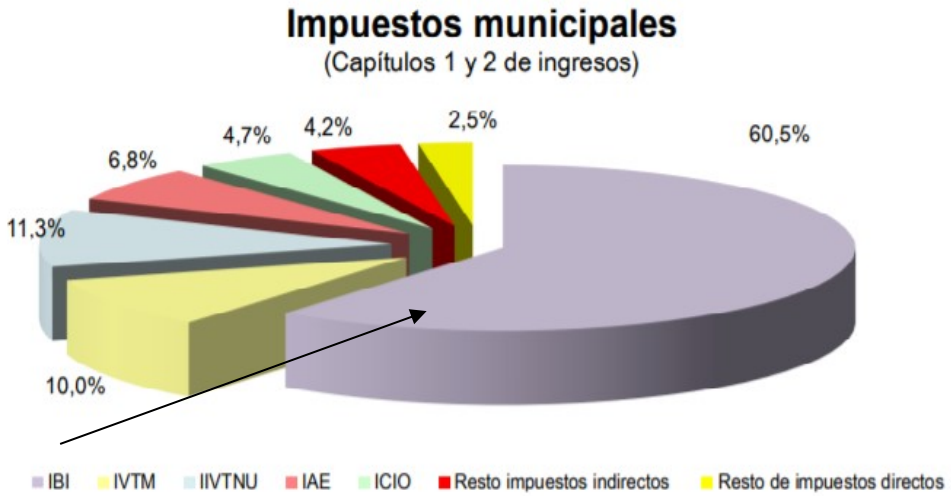
12. Gestión catastral y gestión tributaria

12.1 Declaraciones y comunicaciones catastrales
12.2 Gestión catastral y Gestión tributaria del IBI
12.3 Inspección catastral e Inspección tributaria del IBI
12.4 El procedimiento de regularización catastral
12.5 Régimen de impugnación de los actos de gestión catastral y gestión tributaria

1. INTRODUCCIÓN

§1. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI) es el recurso tributario más importante de las Haciendas locales. En el año 2019 aportó a los ayuntamientos una recaudación global de 14.361,48 millones de euros, lo que representa el 60,5% de los ingresos tributarios recogidos en los capítulos I y II de sus presupuestos, el 26,60 % de los ingresos no financieros y el 25,41 % del total de ingresos.

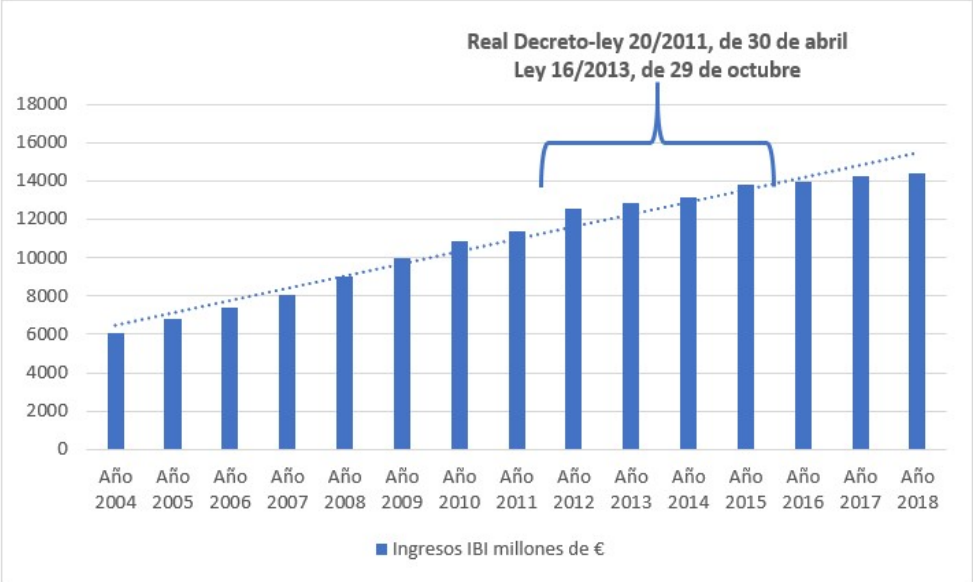
El IBI es el tributo más importante de las HHLL desde un punto de vista recaudatorio



Fuente: "Haciendas Locales en cifras. Año 2019" (Noviembre 2021), en https://www.hacienda.gob.es/

BY NC SA

El IBI es también la figura impositiva más estable y contracíclica del sistema tributario, incluso en la década pasada caracterizada por el estallido de la burbuja inmobiliaria, la aguda crisis económica, y el consiguiente deterioro de las finanzas públicas su recaudación se incrementó[1].



2. NATURALEZA JURÍDICA.

§2. El art. 60 del Real Decreto-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL) lo define como *"un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley"*.

[1] Durante los ejercicios 2012 y 2013, el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, estableció, de manera transitoria y excepcional, un incremento del tipo impositivo del IBI para determinados inmuebles urbanos a fin de que las Entidades locales no pusieran en peligro la consecución de los objetivos de minoración del déficit público. La Ley 16/2013, de 29 de octubre, prorrogó el incremento del tipo previsto en el citado Real Decreto-Ley 20/2011 para los años 2014 y 2015.

CC BY NC SA

Su implantación a través de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas locales supuso la supresión de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares. Su configuración como un impuesto de base patrimonial fue recurrida ante el Tribunal Constitucional por considerar que someter a tributación la mera propiedad incurría en duplicidad con el Impuesto sobre el Patrimonio[2].

Es un tributo:

-Directo

-De carácter real

-Gestión compartida

-Titularidad municipal

El IBI es un impuesto ***directo de carácter real***. Es directo, al gravar un índice de capacidad económica de los sujetos pasivos que se refleja en el valor de los bienes inmuebles, y de carácter real, al configurar su hecho imponible con independencia del elemento personal de la relación jurídico-tributaria[3].

El IBI es también un impuesto de ***gestión compartida.*** El legislador ha separado la gestión catastral y la gestión tributaria. La primera, junto con la inspección catastral, es una competencia estatal atribuida a la Dirección General del Catastro, la segunda es una competencia compartida con las Entidades locales, al corresponder al Catastro la fijación de la base imponible y también de la base liquidable en los procedimientos de valoración colectiva, y a las Entidades locales la fijación de la base liquidable en el resto procedimientos, así como la selección del tipo de gravamen y, previa aplicación de los beneficios fiscales que procedan, la fijación de la cuota tributaria. Esta regulación denota la subordinación del IBI a las normas catastrales, que definen qué bienes inmuebles tienen la consideración de rústicos, urbanos o de características especiales, así como su valor catastral, que es su base imponible, valor que se determina y es susceptible de impugnación conforme a las normas catastrales.

[2] El Tribunal Constitucional en la STC 239/1999, de 16 de diciembre (FJ 23) rechazó esta alegación argumentando que *"no puede afirmarse que esa duplicidad de tributación sobre el mismo hecho imponible se produzca, pues mientras que el Impuesto sobre el Patrimonio es en la actualidad, conforme con al art. 3, párrafo 1, de la Ley 19/1991, de 6 de junio, reguladora del tributo, un impuesto de carácter directo y naturaleza personal que grava el patrimonio neto de que sea titular una persona física en el momento del devengo (el 31 de diciembre), el IBI es un tributo directo de carácter real que grava, bien la propiedad de bienes inmuebles rústicos o urbanos, bien la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie o de una concesión administrativa sobre los mismos o sobre los servicios públicos a que se encuentran afectados (Art. 61 LRHL)"*.

[3] Vid. GONZÁLEZ-CUÉLLAR SERRANO, Mª. L. (2010), p. 44, que considera que la modificación operada en la Ley de Haciendas locales por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre quebró este carácter objetivo al permitir una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra a favor de los sujetos pasivos que ostenten la condición de familia numerosa.

CC BY NC SA

El IBI es un ***impuesto de titularidad municipal*** **y de** ***exacción obligatoria***. Conforme determina el art. 59.1 del TRLRHL, los ayuntamientos están obligados a exigir este impuesto, junto con el Impuesto sobre Actividades Económicas y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

3. HECHO IMPONIBLE

3.1 Introducción

§3. El art. 61 del TRLRHL regula el hecho imponible junto con los supuestos de no sujeción, y lo describe como la titularidad sobre los bienes inmuebles rústicos, urbanos y características especiales de los siguientes derechos:

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
b) De un derecho real de superficie.
c) De un derecho real de usufructo.
d) Del derecho de propiedad.

Derechos integrados en el hecho imponible:

-Concesiones administrativas

-Derecho real de superficie

-Derecho real de usufructo

-Derecho de propiedad

La realización del hecho imponible que corresponda por el orden señalado determina la no sujeción del inmueble a los restantes derechos, es decir, los derechos mencionados resultan excluyentes, de tal forma que el titular del derecho de propiedad resulta sujeto pasivo del IBI, si sobre el bien inmueble no concurre ninguno de los otros derechos[4].

El art. 61.5 del TRLRHL recoge los siguientes supuestos de no sujeción:

a) Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito para los usuarios[5].

[4] La Ley 16/2007, de 4 de julio, modificó la regulación del hecho imponible del IBI para establecer que, cuando en los inmuebles de características especiales existan diversas concesiones que no agoten su extensión superficial, no se aplicará la prelación excluyente de derechos prevista con carácter general, sino que también se deberá entender realizado el hecho imponible por el derecho de propiedad que recaiga sobre la parte del inmueble no afectada por la concesión.

[5] Este supuesto fue modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y plasmó legalmente el criterio de la Dirección General de Tributos (CV 2358-09 de 22 de octubre) en virtud del cual el requisito de aprovechamiento público y gratuito se refiere a "los usuarios" de la carretera, con independencia de que la administración remunere a la empresa concesionaria mediante el llamado "peaje en la sombra", dado que en estos supuestos el bien inmueble objetivamente considerado es objeto de una utilización pública (no existe limitación en función del tipo de usuario) y gratuita (sin pago por su utilización) por parte de los usuarios.

CC BY NC SA

b) Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:
   - Los de dominio público afectos a un uso público.
   - Los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.
   - Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

3.2 Elemento objetivo

Bienes integrados en el hecho imponible:

-Bienes inmuebles de naturaleza urbana

-Bienes inmuebles de naturaleza rústica

-Bienes inmuebles de características especiales

§4. Dispone el art. 61.3 TRLRHL que a los efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del catastro inmobiliario. La Dirección General del Catastro asigna como identificador a cada inmueble una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo en la cartografía oficial del Catastro.

3.2.1 Bienes inmuebles de naturaleza urbana

El carácter urbano o rústico del inmueble depende de la naturaleza de su suelo. El art. 7 del TRLCI en los apartados segundo y tercero distingue el suelo de naturaleza urbana y el de naturaleza rústica. Su actual redacción deriva de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y acoge el criterio jurisprudencial que consideró que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado debían ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica[6].

El Tribunal Supremo en la sentencia de 30 de mayo de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:2159) interpretó que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata, donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado carece de programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, concluyendo que a efectos catastrales únicamente pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado, así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo, antes de ese momento el suelo tendrá el carácter de rústico.

[6] La Ley 13/2015, de 24 de junio también modificó la D. T. Séptima de la Ley del Catastro al objeto de determinar cómo debía aplicarse el nuevo artículo 7.2.b) de la Ley Catastral.

CC BY NC SA

3.2.2 Bienes inmuebles de naturaleza rústica

La ley catastral entiende por suelo de naturaleza rústica el que no sea de naturaleza urbana ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

3.2.3 Bienes Inmuebles de características especiales (BICES)

El art. 8 del TRLCI dispone que los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble[7]. Este artículo incluye como bienes inmuebles de características especiales los comprendidos en los siguientes grupos:

a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

El art. 8 del TRLCI contiene, de un lado, la descripción de los BICES (apartado primero) y, de otro, una enumeración y clasificación en cuatro grupos (apartado segundo), que deben reputarse "*numerus clausus*", es decir, ningún inmueble que no se encuentre incluido en el apartado segundo, podrá tener esta naturaleza. La implantación de esta categoría de bienes a efectos catastrales resultó controvertida y su legalidad ha sido avalada por el Tribunal Supremo[8]. La Ley 16/2007, de 4 de julio, añadió un apartado tercero al art. 8 del TRLCI para incluir la mención expresa de la maquinaria como parte de las instalaciones que integran dichos bienes, circunstancia especialmente relevante para su valoración.

---

[7] Vid. Las siguientes normas reglamentarias:

- El art. 23 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla la Ley del Catastro, precisa esta definición y establece los requisitos que deben reunir, con base en la normativa sectorial, para la apreciación de la condición de complejidad que exige la ley para que pueda otorgarse la clasificación de BICE.
- El Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, regula los criterios, módulos y coeficientes aplicables en la determinación del valor catastral de esta clase de bienes.
- La Circular de la Dirección General del Catastro 03.04/08/P, de 3 de abril recoge los criterios de identificación, delimitación y valoración de estos bienes inmuebles de características especiales.

[8] Vid. Entre otras, SSTS de 12 y 15 de enero de 2007 (ECLI:ES:TS:2007:231 y ECLI:ES:TS:2007:232) y de 12 de octubre de 2008 (ECLI:ES:TS:2008:5834).

CC BY NC SA

4. EXENCIONES

§5. Las exenciones en el IBI pueden clasificarse en exenciones de oficio *(ope legis)*, rogadas que requieren su previa solicitud, potestativas que precisan de su establecimiento por la ordenanza fiscal y especiales, como por ejemplo, las otorgadas a través de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre.

Exenciones:

- De oficio

-Rogadas

-Potestativas

-Especiales

4.1 Exenciones de oficio

Según establece el art. 62.1 del TRLRHL estarán exentos los siguientes inmuebles:

a) Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la defensa nacional.

STS 26 de junio de 2018 (ECLI:ES:TS:2018:2647) ha interpretado que no resulta aplicable la exención del art. 62.1 a) del TRLRHL a favor de bienes inmuebles directamente afectos a servicios educativos a un hospital universitario en el que, por imperativo legal, se imparte, también y simultáneamente a los servicios hospitalarios, los de enseñanza en cumplimiento de diversos conciertos celebrados con una Universidad. El Tribunal Supremo razona que la circunstancia de prestarse servicios educativos en estos centros no implica una "afectación directa" a dicha función en los términos exigidos por el precepto, ni podría conciliarse el mismo -de admitirse la tesis contraria- con la exención (condicionada a la preceptiva decisión municipal) establecida en el artículo 62.3 del TRLHRL

SSTS de 17 de septiembre de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:2894) y de 2 de octubre de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:3052). El IBI es "*un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles" (artículo 60 TRLHL), y cuando el artículo 62.1.a) TRLHL dispone que estarán exentos los "inmuebles" del "Estado afectos a la defensa nacional", establece una exención de carácter objetivo, exigiendo únicamente que los inmuebles (1º) sean propiedad del Estado y (2º) estén afectos a la defensa nacional, con independencia de si los mismos son utilizados directamente por el Estado o por una empresa pública, o de si la figura jurídica con la que instrumentaliza su derecho de uso es la concesión demanial. De manera que el objetivo de la prelación de derechos sobre el inmueble objeto de gravamen que establece el artículo 61 TRLHL es, simplemente, individualizar quién es el sujeto pasivo del tributo, que solo puede ser una persona física o jurídica, nunca un inmueble."*

CC BY NC SA

b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.
c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el art. 16 de la Constitución.

STS de 4 de abril de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:1538). El régimen tributario de la Iglesia Católica respecto al IBI es el siguiente:

1º) Si se trata de entidades de la Iglesia Católica del artículo IV del Acuerdo sobre Asuntos Económicos entre el Estado Español y la Santa Sede, les resulta de aplicación la exención en el IBI prevista en el apartado 1 del art. 15 de la ley 49/2002 respecto a los inmuebles de que sean titulares catastrales y sujeto pasivo estas entidades, siempre que no estén afectos a explotaciones económicas y los que estén afectos a explotaciones económicas cuyas rentas se encuentren exentas del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del art. 7 de la ley 49/2002 .

Además, por aplicación del Acuerdo sobre Asuntos Económicos entre el Estado Español y la Santa Sede, están exentos del IBI los inmuebles enumerados en la letra A) del artículo IV de dicho Acuerdo.

2) Si se trata de las asociaciones y entidades religiosas comprendidas en el artículo V del Acuerdo sobre Asuntos Económicos entre el Estado Español y la Santa Sede, y que se dediquen a actividades religiosas, benéficas o docentes, médicas u hospitalarias o de asistencia social, les será de aplicación la exención establecida en el art. 15 de la ley 49/2002 para las entidades sin fines lucrativos, siempre que cumplan los requisitos exigidos por la misma.

d) Los de la Cruz Roja Española.
e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.
f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.
g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

BY NC SA

4.2 Exenciones rogadas

Según establece el art. 62.2 del TRLRHL estarán exentos, previa solicitud, los siguientes inmuebles:

a) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada[9].

STS de 27 de junio de 2018 (ECLI:ES:TS:2018:2544) ha resuelto cómo debe interpretarse la exención prevista en el art. 62.2 a) del TRLRHL, y ha señalado que dicha exención exige que los sujetos pasivos del IBI sean, además, titulares de los centros docentes. El TS razona que el actual art. 62.2 a) del TRLRHL establece una exención mixta, en la medida en que se concede respecto de los bines inmuebles en los que se desarrolla la enseñanza en régimen de concierto (exención objetiva), pero solo cuando quien ejerce dicha actividad educativa concertada es el titular de los edificios e instalaciones donde la misma tiene lugar (exención subjetiva), y concluye que el art. 62.2 letra) del TRLRHL debe interpretarse en el sentido de que solo establece la exención en favor de los bienes inmuebles destinados a la enseñanza por centros docentes acogidos al régimen de concierto educativo concertado cuando los sujetos pasivos del impuesto sean titulares de tales centros docentes.

b) Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante real decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

[9] Vid. La Circular 05.03.04/2008 P, de 2 de abril de 2008 de la Dirección General del Catastro (www.minhac.es).

BY NC SA

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica excluyó de la exención a aquellos inmuebles en los que se lleven a cabo explotaciones económicas distintas de las establecidas en el art. 7 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, es decir, explotaciones económicas que no sean de interés general[10].

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

4.3 Exenciones potestativas

Según establece el art. 62.3 y 4 del TRLRHL las ordenanzas fiscales pueden establecer las siguientes exenciones potestativas.

a) Las ordenanzas fiscales podrán regular una exención a favor de los bienes de que sean titulares los centros sanitarios de titularidad pública, siempre que estén directamente afectados al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros.
b) Los ayuntamientos podrán establecer, en razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante ordenanza fiscal.

[10] Vid. CV0621-03 de la Subdirección General de Tributos Locales que argumenta que *"(...) Para que la exención del IBI regulada en la letra b) del art. 62.2 del TRLRHL sea aplicable es necesario que el bien inmueble no esté afecto al desarrollo de una explotación económica, ya sea por toda o parte de la superficie del mismo. Aunque la explotación económica solo se desarrolle en una parte de la superficie del bien inmueble, quedará sujeta y no exenta la totalidad del inmueble, sin que sea posible prorratear la cuota del impuesto en función de la superficie".*

CC BY NC SA

4.4 Exenciones especiales. Los bienes inmuebles de las entidades sin fines lucrativos. Los bienes inmuebles de las universidades públicas. Los bienes inmuebles de la sociedad estatal Correos y Telégrafos.

a) **Los bienes inmuebles de las entidades sin fines lucrativos.** De conformidad con lo establecido en el art. 15 de la Ley 49/2002, de 24 de noviembre están exentos del IBI los bienes de los que sean titulares, en los términos previstos en la normativa reguladora de las Haciendas locales, las entidades sin fines lucrativos, excepto los afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades[11]. El Tribunal Supremo ha interpretado que resulta irrelevante la actividad que un tercero desarrolle en los inmuebles arrendados por las entidades sin fines lucrativos, y que la citadas entidades, únicamente están obligadas al pago cuando en los inmuebles se realice por cuenta propia una actividad económica no exenta del Impuesto sobre Sociedades[12].

b) **Los bienes inmuebles de las universidades públicas.** El art. 80.1 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, al regular el régimen económico y financiero de las universidades públicas, dispone que *"los bienes afectos al cumplimiento de sus fines y los actos que para el desarrollo inmediato de tales fines realicen, así como sus rendimientos, disfrutarán de exención tributaria, siempre que los tributos y exenciones recaigan directamente sobre las Universidades en concepto legal de contribuyentes, a no ser que sea posible legalmente la traslación de la carga tributaria*"[13].

---

11 Vid. CV 0659-08, de 3 de abril de la Subdirección General de Tributos Locales. La sentencia del JCA Nº 8 de Barcelona de 22 de julio de 2021 ha confirmado la exigibilidad del IBI a una entidad religiosa, y la inaplicación de la exención en el IBI prevista en el art. 15.2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin ánimo de lucro y de los incentivos fiscales al mecenazgo, en relación con un inmueble en el que la entidad religiosa realizaba una actividad económica consistente en su alquiler a una entidad educativa.

12 Vid. SSTS de 10 de diciembre de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:5072) y de 22 de junio de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:1880).

13 La Subdirección General de Tributos Locales (véase la CV0027-16, de 7 de enero) ha interpretado que los inmuebles de una universidad pública afectos al cumplimiento de sus fines están exentos del IBI en virtud del citado art. 80.1 de la Ley Orgánica 6/2001, sin que esta exención pueda entenderse tácitamente derogada por la Ley Orgánica 4/2007, ni sustituida por la bonificación del artículo 74.2.bis del TRLRHL, siendo el ámbito objetivo y subjetivo de ambos beneficios fiscales distinto. Asimismo, mantiene el mencionado centro directivo que el régimen tributario de exención mixta previsto en el apartado 1 del artículo 80 de la Ley Orgánica 6/2001 es un régimen rogado, cuya aplicación precisa del reconocimiento de la Administración tributaria de cada uno de los bienes en que se plantee la aplicación del IBI. En la misma línea, CV2501-18 y CV2502-18, de 17 de septiembre.

BY NC SA

Las SSTS de 11 de mayo de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:990, ECLI:ES:TS:2020:986 y ECLI:ES:TS:2020:1047), de 19 de mayo de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:985) y de 5 de noviembre de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:3585) concluyen que la exención recogida en el art. 80.1 de la LO 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades para los bienes inmuebles afectos a los fines propios de las Universidades es de aplicación en el IBI desde su entrada en vigor de manera ininterrumpida, sin que haya sido derogada por ninguna otra norma posterior, en particular, por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

c) **Los bienes inmuebles de la Sociedad estatal Correos y Telégrafos**. El art. 22.2 de la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal establece que *"el operador designado por el Estado para la prestación del servicio postal universal quedará exento de los tributos que graven su actividad vinculada al servicio postal universal, excepto el impuesto sobre sociedades"*. El Tribunal Supremo ha fijado como doctrina legal que el citado art. 22.2 párrafo segundo de la Ley 43/2010 debe ser interpretado en el sentido de que la exención tributaria que establece a favor del operador designado por el Estado para la prestación del servicio postal universal no alcanza al IBI que recae sobre aquellos inmuebles desde los que provee tal servicio y las demás prestaciones postales que realiza en régimen de competencia con otros operadores del sector[14].

5. SUJETOS PASIVOS

5.1 Introducción

§6. La titularidad catastral carece de eficacia jurídico privada directa en orden al reconocimiento de la propiedad de los bienes en favor de quien figura como sujeto pasivo del IBI. No obstante, a falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad del bien inmueble, las certificaciones catastrales puedan producir ciertos efectos probatorios en los expedientes de dominio y actas de notoriedad, operando la titularidad catastral como un indicio de la propiedad, el usufructo, el derecho de superficie o la concesión del bien, pero no otorgando la veracidad de la existencia de alguno de estos derechos, que en caso de controversia su determinación se residencia en la jurisdicción civil.

[14] Vid. La STS de 7 de octubre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:4930), el ATS de 5 de diciembre de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:11813AA), y el ATS de 7 de enero de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:88AA).

CC BY NC SA

En la redacción originaria de la Ley reguladora de Haciendas locales existía una identidad entre el sujeto pasivo del IBI y el titular catastral. Así, el IBI tenía por sujeto pasivo a quien el catastro tenía como titular catastral. Esta identidad se quebró con la modificación del art. 9 del TRLCI, operada por la D.A. 34ª apartado segundo de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el 2005, que estableció que la titularidad catastral pudiera recaer tanto sobre la totalidad como sobre una parte del bien inmueble. Anteriormente, la titularidad catastral se determinaba sobre la totalidad del inmueble. Tras esta modificación normativa han pasado a ser titulares catastrales todos aquellos sujetos que ostentan la titularidad de un derecho de propiedad, de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie o de un usufructo sobre la totalidad o sobre una parte de un bien inmueble. Así, la Ley 2/2004, de 27 de diciembre suprimió la prelación excluyente de derechos, de tal forma que ha desaparecido la previsión de que la titularidad de la concesión administrativa, del derecho de superficie, del usufructo o de la propiedad excluya por este orden a los demás derechos. En consecuencia, a partir de esta modificación legal no existe prelación en el ámbito catastral y todos son titulares catastrales.

> STS 4 de diciembre de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:4560), siguiendo el criterio establecido en la STS de 13 de marzo de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:963) mantiene la posibilidad legal de que coexistan en un mismo inmueble tantos titulares catastrales como derechos recaigan sobre dicho bien o sobre una parte del mismo.

Por el contrario, en la regulación de los sujetos pasivos del IBI no está prevista que la titularidad pueda recaer sobre una parte de un bien inmueble y tampoco se ha suprimido la prelación y exclusión de derechos. Como excepción, la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable modificó la regulación del hecho imponible y del sujeto pasivo del IBI para establecer que, cuando en los inmuebles de características especiales existan diversas concesiones que no agoten su extensión superficial, no se aplicará la prelación excluyente de derechos prevista con carácter general, sino que también se entenderá realizado el hecho imponible por el derecho de propiedad que recaiga sobre la parte del inmueble no afectada por la concesión.

En consecuencia, el hecho imponible del IBI está constituido por la titularidad de determinados derechos sobre los bienes inmuebles: el derecho de concesión administrativa, el derecho de superficie, el derecho de usufructo y el derecho de propiedad. La enumeración de derechos que establece el artículo 61.1 del TRLRHL es cerrada, por lo que no se produce el hecho imponible por la titularidad de otros derechos que puedan existir sobre un bien inmueble.

CC BY NC SA

Además, la ley determina un orden de prelación, de forma que, salvo la citada excepción establecida en el apartado 2 del artículo 61 del TRLRHL, la realización del hecho imponible por una de las modalidades de derechos gravados por el orden establecido, determina la no sujeción a las restantes modalidades que aparezcan con posterioridad en dicho orden[15].

El ATS de 10 de junio 2021 (ECLI:ES:TS:2021:8429A) ha admitido un recurso de casación para discernir, a través del principio de capacidad económica, si a efectos del IBI en los supuestos de un derecho real de usufructo que no se extienda sobre la totalidad de un bien inmueble sino únicamente sobre una parte del mismo, el usufructuario, en su condición de sujeto pasivo, debe hacer frente a la deuda tributaria que correspondería a la totalidad del inmueble.

STS 12 de diciembre de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:4509) en un bien inmueble en el que se presta el servicio penitenciario y que presenta escindida su titularidad: el suelo pertenece la Generalitat de Cataluña y la edificación a través de un derecho real de superficie a una sociedad anónima concluye que únicamente cabe girar a dicha sociedad anónima el IBI correspondiente a la edificación, pues el suelo está exento en cuanto es propiedad de la Administración autonómica y se destina al servicio penitenciario en aplicación del art. 62.1 a) del TRLRHL.

En nuestra opinión esta fundamentación resulta contraria la regulación legal. El TRLRHL, a diferencia de la normativa catastral, no contempla la posibilidad de que dos derechos diferentes recaigan sobre un mismo inmueble, salvo la excepción prevista en el art. 61 apartado 2 del TRLRHL.

5.2 Regulación legal

§7. El art. 63 TRLRHL dispone que son sujetos pasivos del IBI, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la LGT, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto[16].

[15] Vid. La CV3392-20 de la Dirección General de Tributos que considera que en caso de concurrencia del derecho real de usufructo y del derecho de propiedad sobre un mismo bien inmueble urbano o rústico, solo se realiza el hecho imponible del IBI por el derecho real de usufructo, no gravándose el derecho de propiedad, por lo que el sujeto pasivo será el usufructuario, razonando que no estarán sujetos al IBI los titulares del derecho de propiedad cuando exista un derecho de usufructo, aunque recaiga solo sobre parte del inmueble objeto de gravamen y el propietario disponga de todos los derechos de dominio sobre la parte restante del bien inmueble.

[16] Vid. La STS de 20 de septiembre de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:6977) fijó como doctrina

CC BY NC SA

En el caso de bienes inmuebles de características especiales, cuando la condición de contribuyente recaiga en uno o en varios concesionarios, cada uno de ellos lo será por su cuota, que se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie concedida y a la construcción directamente vinculada a cada concesión. Para esa misma clase de inmuebles, cuando el propietario tenga la condición de contribuyente en razón de la superficie no afectada por las concesiones, actuará como sustituto del mismo el ente u organismo público al que se halle afectado o adscrito el inmueble o aquel a cuyo cargo se encuentre su administración y gestión, el cual no podrá repercutir en el contribuyente el importe de la deuda tributaria satisfecha.

Todo ello, será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común. Las administraciones públicas repercutirán la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercusión. Esta previsión deriva de la reforma operada por la Ley 16/2007, de 4 de julio, y complementa la modificación de la regulación del hecho imponible para los bienes inmuebles de características especiales, que supuso la atribución de la condición de contribuyente a cada uno de los concesionarios, por su cuota, para cuya determinación se atiende al valor catastral de la superficie concedida y de la construcción directamente vinculada a cada concesión. El legislador ha exceptuado la obligación de repercutir el impuesto al arrendatario, cuando el arrendador sea un ente público en los supuestos de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica[17].

La Sala de lo civil del Tribunal Supremo en la sentencia de 15 de junio de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:2886) interpretó que cuando el art. 63.2 del TRLRHL establece que *«lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común»,* debe entenderse que el sujeto pasivo del impuesto puede repercutirlo, sin necesidad de pacto. Por ello la regla general, en caso de ausencia de pacto en contrario, será que el vendedor que abone el IBI podrá repercutirlo sobre el comprador, en proporción al tiempo en que cada una de las partes haya ostentado la titularidad dominical.

legal que "e*l sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es el propietario de los mismos, cuando de dicho derecho se trata y dado que los efectos traslativos del dominio, en caso de otorgarse escritura pública y si otra cosa no se acuerda en ella, se producen desde su formalización, el adquirente asume en ese momento la posición de sujeto pasivo del IBI a quien le será exigible en el siguiente devengo, con independencia de que cumpla o no con su obligación de efectuar la declaración de la variación jurídica por cambio de titular y ésta tenga acceso al catastro, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que se haya podido incurrir por incumplimiento de dicha obligación".*

[17]Vid. El art. 4.1 del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo.

CC BY NC SA

6. BASE IMPONIBLE.

6.1 Consideraciones generales

La base imponible del IBI = Valor catastral de los inmuebles

§8. El art. 65 del TRLRHL dispone que la base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles. El art. 22 del TRLCI define el valor catastral como un elemento más de la descripción de los inmuebles, que está compuesto por la suma del valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones, sin que pueda superar el valor de mercado. A estos efectos, prevé la fijación mediante Orden Ministerial de un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. La ponencia de valores es el instrumento que sirve para determinar el valor catastral de los inmuebles y recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y deberá ajustarse a las directrices dictadas para la coordinación de valores[18].

La STS de 25 de abril de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:1738), sobre las Ponencias de Valores concluye:

1º) Conforme a la Ley del Catastro Inmobiliario, la determinación del valor catastral de cada bien inmueble se inicia con la aprobación de la Ponencia de Valores. Aprobación de Ponencia de Valores y asignación individualizada del valor catastral a cada inmueble, son actos que, estrechamente relacionados, poseen sustantividad propia, por lo que lo procedente es, en principio, que los reparos que se tengan contra la Ponencia de Valores se hagan respecto de dicho acto.

2º) Sin embargo, cuando se individualiza cada valor catastral, y se notifica éste, es cuando el interesado puede valorar los posibles defectos o vicios de la Ponencia de Valores que no se manifiestan más que cuando la misma se proyecta sobre el bien inmueble particular, por lo que no existe inconveniente jurídico alguno que al hilo de la fijación y notificación del valor catastral se extienda la impugnación a aquellos aspectos de la Ponencia de Valores defectuosos en cuanto tienen incidencia en la determinación individualizada del valor catastral.

3º) La Ponencia de Valores goza de presunción de certeza, por lo que corresponde a la parte recurrente desvirtuar la misma asumiendo la carga de la prueba para llevar al convencimiento del órgano jurisdiccional que se ha producido una incorrecta determinación del valor de mercado.

[18] Vid. La resolución del TEAC de 14/09/2017 (01892/2013/00/00) ha modificado su criterio y admite, nuevamente, la impugnación indirecta de las ponencias de valores en el momento de concretarse la asignación individual de valores, si bien limitando esta posibilidad a la aplicación concreta de la ponencia al bien objeto de valoración individualizada.

CC BY NC SA

Con carácter general las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor. Dentro de su ámbito territorial, las ponencias de valores podrán ser:

a) Totales, cuando se extiendan a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.
c) Especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

6.2 Procedimientos de valoración colectiva

Procedimientos de valoración:

-Colectiva

-Valoración individualizada

§9. El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Los procedimientos de valoración colectiva pueden ser:

a) De carácter general: cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. En este procedimiento se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores.
b) De carácter parcial: cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.
c) De carácter simplificado: cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el art. 30 del TRLCI.

El procedimiento de valoración individualizada es la última fase del proceso de asignación del valor catastral a los bienes inmuebles. Dicha atribución se realiza utilizando como instrumento la ponencia de valores, excepto en los casos en los casos que se utilice el procedimiento simplificado que no requiere la aprobación de una nueva ponencia, sino la aplicación de módulos específicos establecidos para el ejercicio correspondiente. El art. 11.2 del TRLCI dispone que la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos: a) declaraciones, comunicaciones y solicitudes, b) subsanación de discrepancias y rectificación, c) inspección catastral y d) valoración.

CC BY NC SA

6.3 La valoración de los bienes inmuebles urbanos

El valor catastral no es el valor de mercado, pero no puede superarlo

§10. El art. 23 del TRLCI recoge los criterios de valoración y límites del valor catastral. Conforme a dicha normativa, el valor catastral de los inmuebles no puede superar el valor de mercado, entendido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, para ello se aplica un coeficiente de relación al mercado (RM) que ha sido fijado por Orden Ministerial de 14 de octubre de 1998 en el 0,5, de manera que al valor catastral resultante de la ponencia de valores se le aplica una reducción del 50% para evitar que pueda exceder del valor de mercado.

STS de 14 de diciembre de 2021, ECLI:ES:TS:2021:4645, declara lo siguiente *"una vez acreditado el valor de mercado y a los efectos de determinar el valor catastral, el coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 debe operar sobre el valor que resulte de la aplicación de la ponencia de valores, teniendo en consideración, además, todos los coeficientes que pudieran resultar aplicables, sin que ello comporte que el valor catastral así obtenido deba tener como límite la mitad del valor de mercado".*

La valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos precisa diferenciar la normativa de valoración en función de la fecha de aprobación de la Ponencia de valores aplicable. Las Ponencias aprobadas de 1994, en adelante, tienen su base en las normas de valoración aprobadas por 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.

FÓRMULA PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL – BASE IMPONIBLE DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS
RD 1020/1993, de 25 de junio, aprueba las normas técnicas de valoración
Norma 16

VC = 1,40 (Vc + Vr) FL x RM

VC	Valor catastral
1,40	Coeficiente que fija los gastos de producción y beneficio
Vc	Valor de la construcción
Vr	Valor de repercusión del suelo
Fl	Factor de localización
RM	Referencia al mercado – (0,5)

CC BY NC SA

La STS de 6 de octubre de 2001 (ECLI:ES:TS:2001:7617) fijó la siguiente doctrina legal *"La fórmula legal empleada por las Gerencias Territoriales del Catastro, aplicando conjuntamente el coeficiente RM y el favor 1,4, sobre la cantidad resultante de la suma del valor de repercusión del suelo y del valor de la construcción, modulada por el factor de localización, es ajustada a Derecho, pues su resultado es el mismo que si el coeficiente RM se hubiese aplicado directamente a los valores resultantes de las ponencias de valores".*

La STS de 25 de febrero de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:605), concluye que: *"(...) para la determinación del valor catastral de la construcción de un inmueble, el coeficiente de 1,40, referido a los "gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción" en lo que respecta a un determinado "producto inmobiliario", conforme a la norma 16 del RD 1020/1993 y el apartado segundo.2 de la OM de 14 de octubre de 1998, en relación con el artículo 23.1 TRLCI, no resulta aplicable en un supuesto como el de autos, en el que el inmueble cuyo valor catastral se discute, no fue construido para su comercialización en el mercado inmobiliario - y, por tanto, en el seno de una actividad empresarial de promoción inmobiliaria- sino para la explotación de un hospital y una residencia de tercera edad, con prohibición de enajenación durante un periodo de 10 años como condición impuesta en la cesión municipal".*

6.4 La valoración de los bienes inmuebles rústicos

§11. La valoración catastral de los bienes inmuebles rústicos se realiza sobre la base de lo establecido en la D.T. 2ª del TRLCI. La citada disposición determina que lo establecido en el Título II de la ley catastral para la determinación del valor catastral queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante ley se establezca la fecha de su aplicación. Hasta ese momento, el valor catastral de los referidos bienes será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que hayan experimentado o experimenten en cada ejercicio. Estos tipos evaluatorios, correspondientes a los distintos cultivos y aprovechamientos, se recogerán para su aplicación en los cuadros nacional, provinciales y municipales, aprobados mediante resolución del director general del Catastro.

CC BY NC SA

Si se trata de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas[19].

6.5 La valoración de los bienes inmuebles de características especiales

§12. El art. 31 del TRLCI dispone que el procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales se iniciará con la aprobación de la correspondiente ponencia especial. Asimismo, recoge que la notificación, efectividad e impugnación de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se regirán por el régimen previsto por la normativa catastral para los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial.

La Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, ha fijado un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0,5 para los bienes inmuebles de características especiales. Este coeficiente se aplica al valor individualizado de los citados bienes resultante de las ponencias de valores especiales que se aprueben o modifiquen a partir del uno de enero de 2003[20].

---

[19] Vid. D.T. 7ª del TRLCI que establece que: *"El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento. Los inmuebles rústicos que a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se encuentren en la situación prevista en el apartado 2 de la disposición transitoria segunda, se podrán valorar de acuerdo con los criterios contenidos en dicho apartado a través del procedimiento simplificado de valoración colectiva previsto en la letra h) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su efectividad, que tendrá lugar el 1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento".*

[20] Vid. La Asociación Española de la Industria Eléctrica (UNESA) presentó recurso de casación contra la Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre. El Tribunal Supremo en la sentencia de 16 de febrero de 2009 (ECLI:ES:TS:2009:1331) desestimó el recurso formulado y declaró ajustada a derecho la citada Orden Ministerial.

CC BY NC SA

El Real Decreto 1464/2007 de 2 de noviembre contiene las normas técnicas aplicables a la determinación del valor catastral los inmuebles de características especiales, definidos por el art. 8 del TRLCI y por el art. 23 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril[21].

6.6 Actualización de los valores catastrales

§13. Como hemos expuesto en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general se determina un nuevo valor catastral para la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio correspondiente. Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el art. 28.3 del TRLCI, este procedimiento solo puede iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realiza, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha. Por ello, con el objeto de aproximar los valores catastrales al valor de mercado de los bienes inmuebles, el legislador ha previsto la actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes.

Así, el art. 32 del TRLCI dispone en su apartado primero que las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada uno de los grupos de municipios que se establezcan reglamentariamente o para cada clase de inmuebles.

El "coeficiente de actualización único para todo un municipio" previsto en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificó el art. 32 del TRLCI y estableció la posibilidad de que las leyes de presupuestos asimismo pudieran actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores de municipio cuando concurrieran los siguientes requisitos:

a) Que hubieran transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

b) Que se pusieran de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.

[21] Vid. La Asociación Española de la Industria Eléctrica (UNESA) presentó recurso de casación contra el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. El Tribunal Supremo en la sentencia de 30 de junio de 2010 (ECLI:ES:TS:2010:4736) desestimó el recurso formulado y declaró ajustado a derecho el citado Real Decreto.

BY NC SA

c) Que la solicitud se comunicara a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo del ejercicio anterior a aquel para el que se solicitara la aplicación de los coeficientes.

La aplicación de este coeficiente excluye la de los coeficientes de actualización previstos en el apartado 1 del art. 32 del TRLCI y permite, a solicitud del municipio que haya acreditado el cumplimiento de los requisitos previstos en el precepto, la actualización de los valores, al alza o a la baja, para su adecuación con el mercado inmobiliario[22].

6.7 El establecimiento de un valor de referencia

El "*valor de referencia de mercado*" fue objeto de una primera regulación en la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, que modificó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, incorporando el valor de referencia a la descripción catastral de los bienes inmuebles. La D.F.3ª del TRLCI dispone que la Dirección General del Catastro elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

La Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal ha modificado su configuración y actualmente "*el valor de referencia"* sirve como base imponible en la valoración de inmuebles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) desde el 1 de enero de 2022.

[22] Vid. El Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria, catastral y de seguridad social aprobó los siguientes coeficientes de actualización de valores catastrales para 2020, con arreglo al siguiente cuadro:

Año de entrada en vigor ponencia de valores	Coeficiente de actualización
1984, 1985, 1986, 1987 y 1988.	1,05
1989, 1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 y 2003.	1,03
2011, 2012 y 2013.	0,97

CC BY NC SA

Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente, y no podrá superar el valor de mercado, para lo que se emplean factores de minoración en su determinación. No obstante, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible de estos impuestos la mayor de estas magnitudes. Así, el valor de referencia del inmueble se convierte en la base mínima de tributación en estos impuestos. Además, en el supuesto de sujeción al ITP y AJD en la modalidad de actos jurídicos de las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto inmuebles, cuando la base imponible se determine en función del valor de los mismos, éste no podrá ser inferior a su valor de referencia. Cuando el valor de referencia haya sido base imponible en el tributo que grave la adquisición de un inmueble, también se tomará en cuenta para aplicar la regla de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio al que en su caso, se esté sujeto[23].

En lo que aquí interesa, el valor de referencia no afecta al valor catastral y no tiene efectos en el IBI. El valor catastral de los inmuebles se actualiza en los términos que hemos señalado, sirve de base imponible al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y su revisión se produce, en el caso de inmuebles urbanos, en el marco de procedimientos de valoración colectiva. El valor de referencia de los inmuebles urbanos se determina año a año, de forma simultánea en todos los municipios, y sirve de base imponible a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y sobre Sucesiones y Donaciones.

Con el fin de que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos no supere el valor de mercado en su determinación se ha aprobado un factor de minoración de (0,9)[24].

7. BASE LIQUIDABLE

§14. La realización del proceso de revisión de valores catastrales durante la década (1990-2000) supuso un importante impacto tributario en los municipios revisados, en forma de notables aumentos de la carga fiscal, sin que el instrumento municipal de reducción del tipo de gravamen resultara útil para evitarlo.

[23] El valor de referencia sólo podrá afectar al Impuesto sobre el Patrimonio en lo que se refiera a inmuebles adquiridos a partir de 1 de enero de 2022, en ningún caso al patrimonio preexistente.

[24] Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

CC BY NC SA

Por ello, la ley 53/1997, de 27 de noviembre estableció una reducción en la base imponible, introduciendo en este impuesto la base liquidable, que se determina minorando la imponible con las reducciones establecidas para los inmuebles afectados por procesos de revisión de valores, reducción que va decreciendo en el tiempo, aumentando correlativamente la base liquidable, escalonándose así la incorporación a la tributación de los nuevos valores catastrales, y evitando los bruscos incrementos de la carga tributaria de los inmuebles.

Así, la base liquidable es el resultado de practicar en la base imponible las reducciones previstas en la Ley reguladora de las Haciendas locales. La reducción se aplicará durante un período de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, sin perjuicio de los supuestos especiales de cómputo del período previstos en el art. 70 del TRLRHL.

La Base liquidable en el IBI y la competencia para su determinación

Según determina el art. 66 del TRLRHL en los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable es competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado. En aplicación del art. 77.3 del TRLRHL, los ayuntamientos determinarán la base liquidable cuando la base imponible resulte de la tramitación de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. Las Entidades locales han hecho dejación de esta competencia, por lo que la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015 estableció que la determinación de la base liquidable del IBI, atribuida a los ayuntamientos en el art. 77.3 de la LRHL se realizará por la Dirección General del Catastro, salvo que el ayuntamiento comunique al Catastro el ejercicio de dicha competencia[25].

[25] La Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa catastral ha venido a homogeneizar el tratamiento fiscal de los bienes inmuebles de características especiales con el que ya tenían los inmuebles urbanos y rústicos en relación con la determinación de la base liquidable, al incorporar para los BICES una reducción en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que permite distribuir el impacto tributario derivado de una nueva valoración a lo largo de los años. Así, el art. 67.2 TRLRHL prevé que tratándose de bienes inmuebles de características especiales, la reducción en la base imponible únicamente procederá cuando el valor catastral resultante de la aplicación de una nueva Ponencia de valores especial supere el doble del que, como inmueble de esa clase, tuviera previamente asignado. En defecto de este valor, se tomará como tal el 40 % del que resulte de la nueva Ponencia.

CC BY NC SA

FÓRMULA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA BASE LIQUIDABLE

BASE LIQUIDABLE = VC2 - [VC2 – VC1] x CR

VC 2	Valor catastral final o valor catastral revisado
VC 1	Valor catastral inicial o valor catastral previo a la revisión
[VC2-VC1]	Coeficiente individual de reducción = diferencia entre el valor catastral final e inicial
CR	Coeficiente anual de reducción

8. LAS GARANTÍAS

8.1 La afección real en la transmisión

La afección real en la transmisión (art. 64.1 del TRLRHL)

§15. El art. 64.1 del TRLRHL ha previsto para los supuestos de cambio en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, que los bienes inmuebles objeto de dichos derechos "*queden afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria"* en los términos previstos en la Ley General Tributaria[26]. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por el IBI asociadas al inmueble que se transmite, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias.

El Tribunal Supremo ha ido perfilando los contornos de esta institución. Así, en la STS de 1 de febrero de 1995 (ECLI:ES:TS:1995:9250) interpretó *"que el adquirente de bienes afectos está, respecto a la deuda tributaria garantizada por ellos, en una posición subordinada al deudor principal más próxima, aunque su situación no sea la de un verdadero responsable del tributo, a la del responsable subsidiario que a la del solidario".*

[26] Vid. GONZÁLEZ-CUÉLLAR SERRANO, Mª. L. (2010), pp. 95-97, subraya que el ámbito de aplicación del art. 64.1 del TRLRHL es más amplio que el del art. 79 de la LGT, que también regula la afección de bienes, dado que el primero hace referencia a "los adquirentes de bienes afectos" y la afección en el IBI no abarca solo el derecho de propiedad sino también el de usufructo, superficie o concesión.

CC BY NC SA

Posteriormente, en relación con los elementos cubiertos por la afección prevista en el art. 76 LRHL, en la STS de 18 de diciembre de 1998 (ECLI:ES:TS:1998:7732) estableció que*"(...) la "ratio" de la Ley de Haciendas Locales, al regular las garantías del pago de deudas tributarias en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles va dirigida a ampliar en el tiempo las afecciones anteriormente existentes en el caso de las Contribuciones Territoriales que, tal vez porque recaían sobre las rentas presuntas, las limitaban a la última anualidad y la corriente, de manera que al establecerse un impuesto que venía a sustituir a aquellas y recae sobre los bienes mismos, con evidente naturaleza de gravamen patrimonial, se han ampliado aquellas afecciones a todos los ejercicios pendientes de cobro y no prescritos. Si se hubiera querido ampliar no solo el límite temporal sino también el contenido de las deudas garantizadas, incluyendo otras partidas que no fueran -como antes sucedía- el importe de los recibos pendientes de los impuestos y los recargos de igual naturaleza que aquellos, extendiendo la afección al pago de otros recargos, como el de apremio y de los intereses de demora, el texto legal lo hubiera expresado así literalmente".*

En la STS de 9 de abril de 2003 (ECLI:ES:TS:2003:2499) sobre la cuestión de si los actos interruptivos de la prescripción para exigir el pago de los recibos del IBI al sujeto pasivo eran oponibles al nuevo adquirente de los bienes por derivación de la afección de los mismos prevista en el art. 76 de la LRHL –actual art. 64 del TRLRHL- el Tribunal Supremo fijó como doctrinal legal que *"el art. 76 de la LRHRL ha de ser interpretado en el plano de la responsabilidad, por lo que el nuevo titular adquirente, como sucesor del anterior sujeto pasivo, lo ha de ser con todas sus consecuencias, tanto si le favorecen como si le perjudican, entendiendo, en consecuencia, que no han prescrito para el adquirente las deudas del IBI que tampoco habían prescrito para el sujeto pasivo, y que, asimismo, los actos interruptivos de la prescripción para con el sujeto pasivo pueden oponerse eficazmente contra el nuevo titular adquirente".*

El Tribunal Supremo en la STS de 24 de enero de 2004 (ECLI:ES:TS:2004:303) fijó como doctrina legal que "*en el supuesto de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos objeto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no es precisa la declaración de fallido del adquirente o los adquirentes intermedios para que, declarada la del deudor originario transmitente de los bienes afectos al pago de la deuda tributaria, pueda derivarse la acción contra dichos bienes tras la notificación reglamentaria, al adquirente y titular actual de los mismos, del acto administrativo de derivación".*

BY NC SA

Vid. STS 28 de enero de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:415) concluye que la exclusión de responsabilidad regulada en el artículo 29.4 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión no impide la declaración como responsable tributaria subsidiaria a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. respecto de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aducidas en un procedimiento de ejecución de préstamos hipotecarios, transmitidos previamente y de forma obligatoria en virtud de una disposición legal.

8.2 La responsabilidad solidaria en la cotitularidad

§16. Conforme al art. 64.2 del TRLRHL responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 LGT, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

9. CUOTA ÍNTEGRA Y TIPOS DE GRAVAMEN

9.1 Cuota íntegra

§17. La cuota íntegra de este impuesto es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

9.2 Tipo de gravamen

Tipos de gravamen:

-Tipos generales

-Tipos incrementados

-Tipos reducidos

§18. El tipo de gravamen mínimo y supletorio es el 0,4% cuando se trata de bienes inmuebles urbanos y el 0,3% cuando se trata de bienes inmuebles rústicos, y el máximo es el 1,10% para los urbanos y 0,90% para los rústicos. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, es del 0,6%. Los ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de ellos existentes en el municipio un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4 por 100 ni superior al 1,3 por 100.

CC BY NC SA

Los ayuntamientos pueden incrementar estos tipos fijados con los puntos porcentuales que para cada caso se indican, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes. En el supuesto de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas:

Puntos porcentuales	Bienes urbanos	Bienes rústicos
A) Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07	0,06
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
C) Municipios cuyos ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D) Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 % de la superficie total del término	0,00	0,15

Por excepción, en los municipios en los que entren en vigor nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos podrán establecer, durante un período máximo de seis años, tipos de gravamen reducidos, que no podrán ser inferiores al 0,1 % para los bienes inmuebles urbanos ni al 0,075 %, tratándose de inmuebles rústicos.

9.3. Tipos diferenciados por usos

Tipos por usos distintos del residencial

§19. El art. 72.4 TRLRHL en sus dos primeros párrafos habilita a los Ayuntamientos para que, dentro de los límites establecidos en el referido artículo, puedan establecer en los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, *tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral* para la valoración de las construcciones. En primer lugar, señala que cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal y, en segundo lugar, limita su ámbito objetivo al señalar que estos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por 100 de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

CC BY NC SA

Este nuevo tipo de gravamen fue calificado como *"un IBI comercial"* durante los debates parlamentarios previos a la aprobación de la Ley 51/2002[27] y su implantación se justificó por la supresión parcial del Impuesto sobre Actividades Económicas y, por tanto, por la necesidad de dotar a las Entidades locales de otras alternativas de financiación que les permitiese compensar la pérdida recaudatoria a los efectos de poder garantizar el funcionamiento de los servicios públicos municipales y, en consecuencia, la suficiencia financiera y autonomía local[28].

9.4 Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente

Recargo que afecta a los inmuebles desocupados

§20. El art. 72.4 párrafo tercero del TRLRHL en su redacción originaria disponía que "*tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por 100 de la cuota líquida del impuesto. Dicho recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo y al que resultarán aplicable, en lo no previsto en este párrafo, sus disposiciones reguladoras, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que ésta se declare".*

Este precepto habilitó a los ayuntamientos para exigir un recargo sobre los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, siguiendo la propuesta recogida en el Informe de la Comisión para el estudio y propuesta de medidas para la reforma de la financiación de las Haciendas Locales (Julio 2002). Ahora bien, con esta redacción los ayuntamientos que establecieron este gravamen en sus respectivas ordenanzas fiscales no pudieron exigirlo, al no definir el Gobierno el concepto de "*inmueble residencial desocupado con carácter permanente*", dado que ha sido doctrina jurisprudencial reiterada que para su aplicación la norma reglamentaria definidora de inmueble residencial desocupado debía ser estatal y no una ordenanza fiscal municipal[29].

---

[27] Vid. Diario de sesiones del Congreso de los Diputados, Pleno y Diputación Permanente, año 2002, VII Legislatura, núm. 201, págs. 10030 y 10031).

[28] Vid. El Tribunal Constitucional en el ATC 123/2009, de 28 de abril (ECLI:ES:TC:2009:123A) ha entendido que no existe óbice desde un punto de vista estrictamente constitucional para que un Ayuntamiento fije mediante ordenanza fiscal, dentro de los márgenes fijados por la norma legal habilitante, un tipo de gravamen específico para una concreta clase de bienes inmuebles.

[29] Vid. La sentencia del TSJ de Cataluña de 22 de julio de 2011 (ECLI:ES:TSJCAT:2011:10211), la sentencia del TSJ de Galicia de 7 de noviembre de 2011 (ECLI:ES:TSJGAL:2011:8668) y la sentencia del TSJ de Asturias de 16 de febrero de 2015 ECLI:ES:TSJAS:2015:149 (ECLI:ES:TSJAS:2015:149). Como excepción, y con base a la regulación específica prevista en la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio del Impuesto sobre

El artículo 14.5 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del IBI de Guipúzcoa, en la redacción dada por la Norma Foral 4/2012, de 4 de julio, establece la posibilidad de que los ayuntamientos apliquen un recargo de hasta el 150 por 100 de la cuota líquida del IBI, para aquellos inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual o de terceros por arrendamiento o cesión de uso. La norma foral presume que un inmueble de uso residencial es residencia habitual cuando a fecha de devengo del impuesto, en el padrón del municipio donde radique la vivienda conste que constituye la residencia habitual de sus ocupantes. El ATC 109/2017, de 18 de julio (ECLI:ES:TC:2017:109A) ha considerado viable que, dentro de los inmuebles residenciales, se diferencie entre los que constituyen residencia habitual y los que no, aplicando un mayor gravamen en el IBI a los segundos, desincentivando fiscalmente las viviendas que no son residencia habitual del sujeto pasivo o de un tercero. Este recargo foral presenta diferencias significativas con el recargo estatal previsto en el art. 72.4 del TRLRHL. Este último toma como elemento objetivo que el inmueble residencial *"se encuentre desocupado con carácter permanente"*, en tanto que la norma foral amplía el recargo a todos los inmuebles residenciales "*que no constituyan la residencia habitual del propietario o de terceros por arrendamiento o cesión de uso",* lo que se presume a partir del empadronamiento; y cuantitativamente el recargo foral puede alcanzar hasta el 150 por 100 de la cuota líquida del IBI, mientras que el recargo estatal se cuantifica sobre un máximo del 50 por 100 de la citada cuota y, sobre todo, presenta una diferencia sustancial con respecto al recargo estatal, y es que recoge una delimitación completa de las viviendas a las que va a resultar de aplicación, todo ello sobre la base de la existencia de un régimen especial de los Territorios Históricos del País Vasco en materia tributaria local, que encuentra su anclaje constitucional en la D.A. 1ª de la Constitución.

El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, modificó la regulación de este recargo. No obstante, esta norma resultó derogada por el Acuerdo del Congreso de los Diputados de 22 de enero de 2019.

Actualmente, el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, convalidado el 3 de abril de 2019 ha modificado su regulación señalando que la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente se establecerá por la correspondiente normativa legal sectorial de vivienda, autonómica o estatal, y conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezcan las ordenanzas fiscales[30].

Bienes Inmuebles, la sentencia del TSJ del País Vasco de 26 de noviembre de 2014 (ECLI:ES:TSJPV:2014:4279) desestimó los recursos presentados contra las resoluciones del TEA Foral de Guipúzcoa desestimatorias de los recursos presentados contra la Ordenanza Fiscal del IBI del Ayuntamiento de Hondarribia.

[30] Vid. La STC 4/2019, de 17 de enero que ha declarado constitucional el Impuesto sobre viviendas vacías de Cataluña y que concluye que este impuesto no vulnera lo dispuesto en el artículo 6.3 LOFCA en relación con el recargo para inmuebles residenciales desocupados con carácter permanente previsto en el artículo 72.4 LHL.

CC BY NC SA

9.5 Incremento del tipo impositivo del IBI por el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre. Prórroga para los ejercicios 2014 y 2015 por la Ley 16/2013, de 29 de octubre.

Tipo incrementado por Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre

§21. Con objeto de dotar de mayores recursos a las Administraciones locales, de manera transitoria y excepcional, durante los ejercicios 2012 y 2013, el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, estableció un incremento del tipo impositivo del IBI, para determinados inmuebles urbanos[31].

Tipo incrementado prorrogado 2014 y 2015 por la Ley 16/2013, de 29 de octubre.

La Ley 16/2013, de 29 de octubre por la que se establecieron determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptaron otras medidas tributarias y financieras prorrogó para los años 2014 y 2015 el incremento del tipo previsto inicialmente por el Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, para los años 2012 y 2013. La Exposición de motivos de la citada ley justificó esta medida como consecuencia de los compromisos de estabilidad mantenidos por el Reino de España.

9.6. Municipios con dificultades de financiación de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio y en el Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las Comunidades Autónomas y Entidades locales y otras de carácter económico.

Como especialidades a la regulación general prevista en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales existen condiciones especiales para municipios con dificultades de financiación que se acogieron primero a las medidas contenidas en el Real Decreto-Ley 8/2013, de 28 de junio y, posteriormente, a las establecidas en el Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre.

---

[31] Vid. El informe de la Secretaria de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro) de 20 de febrero de 2012 sobre los criterios de aplicación del art. 8 del Real Decreto-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, en www.meh.es y la STS de 28 de junio de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:3009).

CC BY NC SA

10. CUOTA LIQUIDA Y BONIFICACIONES

10.1 Cuota líquida

§22. La cuota líquida se obtiene minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones.

10.2 Bonificaciones

10.2.1 Bonificaciones obligatorias

- **Bienes Inmuebles pertenecientes a empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria.**

Bonificaciones obligatorias

§23. El art. 73.1 del TRLRHL prevé que tendrán derecho a una bonificación de entre el 50% y el 90 % en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. En defecto de acuerdo municipal, se aplicará a los referidos inmuebles la bonificación máxima prevista en este artículo, es decir, el 90% de la cuota íntegra del impuesto. El plazo de aplicación de esta bonificación comprende desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

Su finalidad es reducir la cuota del impuesto a aquellos bienes inmuebles que, por pertenecer a empresas cuya actividad es la de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria y por no formar parte de su patrimonio permanente, constituyen un verdadero "stok" de existencias, equivalente al que, en otro tipo de entidades mercantiles, integran las mercancías de almacén, es decir, en estos casos las promotoras tienen como existencias de material, estos bienes inmuebles, por lo que se trata de evitar el agravio comparativo respecto de otras actividades empresariales[32].

[32] Vid. STS de 8 de abril de 2002 (ECLI:ES:TS:2002:2476).

CC BY NC SA

- **Viviendas de protección oficial**

También tendrán derecho a una bonificación del 50 % en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva comunidad autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

- **Bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra**

Por último, tendrán derecho a una bonificación del 95 % de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el art. 153 del TRLRHL, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

10.2.2 Bonificaciones potestativas

Las bonificaciones potestativas en el IBI se regulan en el art. 74 del TRLRHL.

STS 19 de mayo de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:1979), confirmó la STSJ de Cantabria que consideró contrario a derecho el art. 13.9 de la Ordenanza Fiscal del IBI del Ayuntamiento de Castro Urdiales que establecía que: *"El importe del recibo a pagar será el resultado de restar de la cuota líquida del impuesto, la subvención que en su caso corresponda según lo establecido en la Ordenanza reguladora de la Subvención al Contribuyente Empadronado en el municipio de Castro Urdiales para el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles".* Razona el Tribunal Supremo que el ayuntamiento carecía de competencia para incluir en la gestión del IBI una minoración de la cuota líquida no contemplada ni en la LGT ni en el TRLRHL, y subraya que los beneficios fiscales no tienen carácter de subvenciones y se rigen por su normativa propia.

CC BY NC SA

- **Bienes inmuebles urbanos ubicados en zonas rurales que dispongan de un nivel de servicios, infraestructuras o equipamientos inferior a la de las áreas consolidadas del municipio**

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra a favor de los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

- **Bienes inmuebles afectados por procedimientos de valoración colectiva de carácter general**

Los ayuntamientos podrán acordar, para cada ejercicio, la aplicación a los bienes inmuebles de una bonificación en la cuota íntegra equivalente a la diferencia positiva entre la cuota íntegra del ejercicio y la cuota líquida del ejercicio anterior multiplicada esta última por el coeficiente de incremento máximo anual de la cuota líquida que establezca la ordenanza fiscal para cada uno de los tramos de valor catastral y, en su caso, para cada una de las diversas clases de cultivos o aprovechamientos o de modalidades de uso de las construcciones que en aquella se fijen y en que se sitúen los diferentes bienes inmuebles del municipio.

Dicha bonificación, cuya duración máxima no podrá exceder de tres períodos impositivos, tendrá efectividad a partir de la entrada en vigor de nuevos valores catastrales de bienes inmuebles de una misma clase, resultantes de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de ámbito municipal. Asimismo, la ordenanza fijará las condiciones de compatibilidad de esta bonificación con las demás que beneficien a los mismos inmuebles.

- **Bienes inmuebles de organismos públicos de investigación y de enseñanza universitaria**

La Disposición Final Cuarta de la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, modificó a su vez el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, adicionando un nuevo apartado 2.bis al artículo 74 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, con la siguiente redacción: *"2.bis Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 % de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles de organismos públicos de investigación y los de enseñanza universitaria".*

BY NC SA

La bonificación en la cuota íntegra del IBI es aplicable a todos los inmuebles en los que el sujeto pasivo del impuesto sea un organismo público de investigación o de enseñanza universitaria. A diferencia de la exención del artículo 80 Ley Orgánica 6/2001 no se exige la afección del bien inmueble a los fines propios del organismo público de investigación o de enseñanza universitaria, ni que se trate de una universidad pública, pudiendo ser un centro de enseñanza universitaria privada[33].

- **Bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico**

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica añadió un nuevo apartado 2 *ter* al art. 74 del TRLRHL por el que se crea una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra para que los ayuntamientos puedan continuar bonificando fiscalmente a los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico en los que se lleven a cabo explotaciones económicas.

- **Bienes inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento de empleo**

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica también añadió un nuevo apartado 2 *quárter* al art. 74 del TRLRHL, que hace extensiva al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y al Impuesto sobre Actividades Económicas, la bonificación existente en el art. 103.2 del TRLRHL para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Se trata de una bonificación potestativa de hasta el 95% por ciento de la cuota cuando se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento de empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

[33] Vid. CV 0027-16, de 7 de enero de 2016, de la Subdirección General Tributos Locales.

CC BY NC SA

- **Bienes inmuebles de características especiales**

Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 90 % de la cuota íntegra a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales. La ordenanza deberá especificar la duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales relativos a esta bonificación.

- **Bienes inmuebles de sujetos pasivos titulares de familias numerosas**

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa. La ordenanza deberá especificar la clase y características de los bienes inmuebles a que afecte, duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

- **Viviendas que dispongan de sistemas de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo.**

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 50 % de la cuota íntegra 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.

- **Viviendas de protección oficial a partir de los tres años desde su calificación definitiva**

Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 % en la cuota íntegra, aplicable a las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 73.2 del TRLRHL para la bonificación obligatoria. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación.

CC BY NC SA

- **Inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica**

El art. 4.3 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo estableció una bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

- **Inmuebles en los que se hayan instalado puntos de recarga para vehículos eléctricos**

Con el objeto de contribuir al despliegue de los puntos de recarga de vehículos eléctricos, el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables ha añadido un apartado 7 al art. 74 del TRLRHL para que las ordenanzas fiscales puedan regular una bonificación de hasta el 50 por ciento de la cuota íntegra del IBI a favor de los bienes inmuebles en los que se hayan instalado puntos de recarga para vehículos eléctricos, condicionada a que las instalaciones dispongan de la correspondiente homologación por la administración competente.

11. DEVENGO Y PERÍODO IMPOSITIVO

§24. El IBI se devenga el primer día del período impositivo, y el período impositivo coincide con el año natural. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 75.3 del TRLRHL los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo del IBI inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales[34]. La efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales coincide con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario[35].

[34] Vid. La Circular 03.03/09/P, de 2 de abril de la Dirección General de Catastro sobre tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio y la modificación operada por la Circular 01.03/2021/P, de 24 de febrero.

[35] Vid. El ATS de 4 de febrero de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:1143A) que admite el recurso de casación para determinar, teniendo en cuenta que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles tiene un periodo impositivo que coincide con el año natural y se devenga el primer día del periodo impositivo, si los efectos de la exención del artículo 15.1 de la Ley 49/2002 , se producen, a

CC BY NC SA

Procedimiento catastral	Eficacia catastral
Declaraciones, comunicaciones, solicitudes	Desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio (Art. 17.6 TRLCI)
Subsanación de discrepancias y rectificación (*)	Desde el día siguiente a la fecha en que el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia (Art. 18.1TRLCI)[36].
Inspección catastral	Desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio (Art. 20.2 TRLCI)
Regularización catastral	Desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio (D.A. 3ª TRLCI)
Valoración colectiva, general y parcial, valoración especial	1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia y de la notificación (Arts. 29 y 31 TRLCI)
Valoración simplificada	1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la modificación del planeamiento del que traigan causa (Art. 30 TRLCI)
Renovación del catastro rústico	El día siguiente al de publicación de la resolución por la que se aprueben las nuevas características (D.A. 1ª TRLCI)

la luz del artículo 1.2 del Reglamento ESFL (i) en el ejercicio en que se opta por el régimen previsto en dicha norma aun cuando el devengo del impuesto haya acaecido con anterioridad; (ii) sólo desde el ejercicio impositivo siguiente; o, en fin, (iii) resultaría posible arbitrar otra exégesis distinta a las anteriores.

[36] La STS de 28 de mayo de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:1440) recoge que no cabe interpretar el art. 18 TRLCI que regula los efectos temporales del procedimiento de subsanación de discrepancias contra su expreso tenor literal, y reconocer un carácter retroactivo que la norma no prevé, sino que expresamente prohíbe.
En las SSTS de 3 de junio de 2020, (ECLI:ES:TS:2020:1752 y ECLI:ES:TS:2020:1907), el Tribunal Supremo, más que matizar, corrige la jurisprudencia anterior en relación con los efectos temporales del procedimiento de subsanación de discrepancias. Señala que la irretroactividad del art. 18 del TRLCI *"despliega sus efectos en el ámbito estrictamente catastral, no así en el tributario"*[36]. En estas sentencias el Alto Tribunal concluye que "*el procedimiento de devolución de ingresos indebidos (art. 221 LGT) es idóneo como instrumento jurídico para recuperar el exceso de lo satisfecho por tales impuestos aquí concernidos - IBI y IIVTNU- cuando, por resolución administrativa posterior a su autoliquidación, el valor catastral sobre cuya base se abonaron resulta disconforme con el valor económico o la realidad física o jurídica de la finca"*.
En el ATS de 18 de marzo de 2021, (ECLI:ES:TS:2021:3333ª), el Tribunal Supremo ha admitido un nuevo recurso de casación para *"aclarar, matizar, reforzar -o, eventualmente, corregir o rectificar- la doctrina ya fijada en STS n.º 588/2020, de 28 de mayo (RCA 4740/2017), sobre los efectos, retroactivos o a futuro, del artículo 18.1 del TRLCI"*.

CC BY NC SA

12. GESTIÓN CATASTRAL Y GESTIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO

12.1 Declaraciones y comunicaciones ante el Catastro Inmobiliario

§25. De acuerdo con el art. 13 del TRLCI, los titulares catastrales están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en la ley catastral[37]. La Ley 11/2021, de 9 de julio mantiene su regulación, si bien ha modificado el art. 17.6 del TRLCI para establecer la efectividad de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud desde la fecha en que se produjo el hecho, acto, o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, y no, como se recogía anteriormente, desde el día siguiente a aquel en que se produjeron dichos hechos, actos o negocios.

Las comunicaciones catastrales se regulan en el art. 14 del TRLCI y son también un procedimiento de incorporación catastral, si bien la incorporación al registro catastral del hecho, acto o negocio que provoca la alteración catastral no se realiza por los titulares catastrales sino por otros agentes como notarios, registradores de la propiedad y distintas administraciones públicas (Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración Tributaria y Ministerio Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente)[38].

Conforme a lo expuesto, las declaraciones y comunicaciones catastrales son vasos comunicantes, dado que estas últimas, en los supuestos y condiciones legalmente previstas, evitan que los titulares catastrales tengan que presentar las primeras. Desde una perspectiva local, la gestión compartida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles provoca que la regulación catastral de las declaraciones y comunicaciones afecte directamente a la gestión tributaria de este impuesto y, en consecuencia, al control de su cumplimiento[39].

---

[37] Vid. El art. 28 del RD 417/2006, de 7 de abril y la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración catastral 900D de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales.

[38] Vid. Los arts. 29 a 38 del RD 417/2006, de 7 de abril.

[39] Vid. El art. 76.1 del TRLRHL que dispone que: *"1. Las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras. 2. Sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte*

CC BY NC SA

Los planes estratégicos del Catastro configuran las comunicaciones como una herramienta esencial para la incorporación de las alteraciones catastrales y son expresión del vigente modelo catastral, que ha evolucionado hacia la colaboración, la anticipación y la eliminación de cargas al ciudadano[40]. Las comunicaciones son el eje del mantenimiento catastral y se apoyan en los denominados mapas de gestión, que tienen por objeto gestionar todo el flujo de información procedente de las distintas administraciones[41].

La Ley 11/2021, de 9 de julio ha ampliado los supuestos de incorporación de nuevas construcciones y alteraciones mediante comunicación sin necesidad de que se obliguen por ordenanza fiscal**,** en lo que se refiere a actos sujetos a licencia o autorización administrativa. También ha habilitado un régimen adicional de comunicaciones en virtud del cual la información suministrada por deber de colaboración queda amparada por la exención de la obligación de declarar, siempre que se cuente con toda la documentación acreditativa de la correspondiente alteración.

12.2. Gestión catastral y gestión tributaria del IBI

§26. Una de las características esenciales del IBI es que se trata de un impuesto de gestión compartida: a la Dirección General del Catastro le corresponden las competencias de gestión catastral y a las Entidades locales la gestión tributaria del Impuesto.

---

pertinente, en los municipios acogidos mediante ordenanza fiscal al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, las declaraciones a las que alude este artículo se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en la correspondiente licencia o autorización municipal, supuesto en el que el sujeto pasivo quedará exento de la obligación de declarar antes mencionada.3. Los ayuntamientos podrán exigir la acreditación de la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia que autorice la primera ocupación de los inmuebles. En el caso de que el ayuntamiento se hubiera acogido al procedimiento de comunicación a que se refiere el apartado anterior, en lugar de la acreditación de la declaración podrá exigirse la información complementaria que resulte necesaria para la remisión de la comunicación".

[40] Vid. El Plan Estratégico de la Dirección General del Catastro para el período 2021–2023 aprobado por resolución de 1 de julio de 2021, de la Dirección General del Catastro y publicado en http://www.catastro.minhap.gob.es/.

[41] Vid. La Circular 02.04/2020P, de 6 de marzo, sobre el mapa de gestión.

CC BY NC SA

Las competencias de gestión catastral incluyen, entre otras, las siguientes funciones:

A) La descripción de los bienes inmuebles que comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral (que constituye la base imponible del IBI) y el titular catastral.
B) La clasificación de los bienes en urbanos, rústicos y de características especiales, de acuerdo con la legislación urbanística y catastral, el planeamiento urbanístico y las características de los inmuebles.
C) La determinación de los titulares catastrales.
D) La valoración catastral de los bienes inmuebles, a través de cualquiera de los procedimientos que establece el TRLCI, funciones que incluyen la coordinación de valores, la elaboración y aprobación de las Ponencias de valores, la asignación individualizada de los valores, la determinación de la base liquidable en los procedimientos de valoración colectiva.
E) La inspección catastral.
F) La elaboración y gestión de la cartografía catastral.
G) La formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

El IBI se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro. El padrón, que se forma anualmente para cada término municipal, contiene la información relativa a los bienes inmuebles (descripción, referencia catastral, localización, valor catastral que coincide con la base imponible del IBI y, en su caso, la base liquidable), separadamente para los de cada clase, datos identificativos de los sujetos pasivos. Es remitido a las entidades gestoras del impuesto (las encargadas de la gestión tributaria) antes del 1 de marzo de cada año. Se emite anualmente recoge las altas y bajas de bienes inmuebles así como la alteración de sus características catastrales que se hubieran incorporado al Catastro Inmobiliario durante el último año natural.

CC BY NC SA

Por su parte, el art. 77 del TRLRHL contiene las normas específicas de la gestión tributaria del IBI que se atribuye a los ayuntamientos, estableciendo en su apartado primero que la liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a estas materias.

12.3 La inspección catastral y la inspección tributaria del IBI

§27. En su redacción originaria el art. 78.3 de la Ley reguladora de las Haciendas locales residenció la inspección catastral en los órganos competentes de la Administración del Estado, sin perjuicio de las fórmulas de colaboración que se pudieran establecer con las Entidades locales, y en su apartado segundo omitió la referencia a la inspección tributaria del IBI. Esta incompleta regulación dio lugar a interpretaciones contrapuestas sobre la relación existente entre la inspección catastral y la inspección tributaria del IBI.

La inspección catastral y la inspección tributaria del IBI son potestades administrativas diferentes, aunque estrechamente relacionadas. La primera tiene por objeto la regularización de la descripción catastral de los bienes inmuebles, a resultas de las actuaciones de comprobación e investigación de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el catastro inmobiliario. La segunda tiene por finalidad la regularización de la situación tributaria del obligado tributario en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Ahora bien, son procedimientos interdependientes y su nexo de unión está conformado por el acuerdo de modificación de los datos descriptivos del inmueble inspeccionado, que culmina el procedimiento de inspección catastral, y que constituye presupuesto necesario para el inicio del procedimiento de inspección tributaria del IBI[42].

[42] Sobre la inspección catastral y su relación con la comprobación del IBI nos permitimos reenviar a ALONSO GIL, M. (2012), pp. 219-334.

BY NC SA

Las normas reglamentarias catastrales limitaron injustificadamente a las Entidades locales los mecanismos de delegación y colaboración en materia de inspección catastral, al excepcionar del régimen de delegación, la asignación individualizada de los valores catastrales y, consecuentemente, derivar la inspección catastral a la encomienda de gestión, convirtiendo la inspección tributaria del IBI en una sucesión encadenada de relaciones interadministrativas que se demostraron claramente ineficaces[43].

El vigente Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, con apoyo legal en el art. 21 del TRLCI abrió, teóricamente, una nueva etapa diferenciando[44]:

- El ejercicio de la inspección catastral por la Subdirección General de Valoración e Inspección y por las Gerencias Regionales. Históricamente, los resultados obtenidos en materia de inspección catastral no pueden calificarse como satisfactorios, y evidencian su configuración como una función residual del resto actuaciones de gestión catastral. Por ejemplo, si analizamos las Memorias de la Administración Tributaria más recientes, el Catastro ha dado preferencia al procedimiento de regularización catastral sobre el procedimiento de inspección catastral, al desplazar los trabajos de control catastral al procedimiento de regularización catastral[45].
- El ejercicio de la inspección catastral a través de las "actuaciones de inspección conjunta" con ayuntamientos y entidades públicas que ejerzan la gestión tributaria del IBI. Las Entidades locales pueden llegar a extender actas de colaboración en la inspección catastral, pero mantienen cierta tutela catastral en la adopción del acuerdo de alteración catastral[46].

[43] Vid. El derogado Real Decreto 1390/1990, de 2 de noviembre, sobre colaboración de las Administraciones Públicas en materia de gestión catastral y tributaria e inspección catastral.

[44] Vid. Los arts. 19 a 21 del TRLCI, los arts. 47 a 61, 64.3 letra e) y 65 del RD 417/2006, de 7 de abril, la Orden HAC/2318/2003, de 31 de julio, la Resolución de 16 de julio de 2007 de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban los modelos de documentos para recoger los resultados de las actuaciones inspectoras, y la Circular 04.04/10/P, de 10 de julio de la Dirección General del Catastro sobre el procedimiento de inspección catastral.

[45] Vid. Pueden consultarse los datos referidos a la inspección catastral en las Memorias de la Administración Tributaria, en www.minhac.es .

[46] Vid. Los arts. 59 a 61 del RD 417/2006, de 7 de abril.

CC BY NC SA

- La delegación de competencias a través de los convenios de colaboración para que las Entidades locales y entidades que ejerzan la gestión tributaria del IBI puedan realizar actuaciones de investigación en el seno de un procedimiento de inspección catastral, de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario. La delegación de la inspección catastral se corresponde con el nivel máximo de colaboración, aunque la norma reglamentaria limita las actuaciones delegadas en el art. 64.3 apartado e) del Real Decreto 417/2006 a las actuaciones de investigación catastral[47].

  A partir de 2018 se están suscribiendo una nueva generación de convenios de colaboración en materia catastral entre la Dirección General del Catastro y las Entidades locales. Los nuevos convenios contienen una significativa omisión, la referida a la delegación de la inspección catastral para realizar actuaciones de investigación catastral. Resulta criticable que, salvo contadas excepciones[48], las Entidades locales y entidades públicas que ejercen la gestión tributaria del IBI no hayan implementado estas vías de inspección conjunta y de delegación de la inspección catastral habilitadas por el vigente reglamento catastral.

[47] El art. 64 apartados 1 y 3 del RD 417/2006, de 7 de abril, recoge que: "*1. En virtud del convenio de colaboración, la entidad colaboradora podrá asumir en régimen de delegación de competencias, de encomienda de gestión, o mixto, el ejercicio de alguna de las funciones a que se refiere el apartado 3 de este artículo (...) 3. Podrá ser objeto de los convenios a que se refiere este capítulo el ejercicio de las siguientes funciones: (...) e) Actuaciones de inspección catastral, exceptuadas las funciones recogidas en los párrafos e), f), y g) del artículo 47. No obstante, la delegación de funciones inspectoras sólo alcanzará a las actuaciones de investigación".*

[48] Vid. El Convenio suscrito entre la Secretaria de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro) y el Ayuntamiento de Madrid en materia de inspección catastral, en régimen de delegación de competencias, publicado en el BOE Nº 44, de 20 de febrero de 2020, que sustituye a la adenda formalizada entre ambas Administraciones el 10 de mayo de 2007 para ampliar el contenido del Convenio de colaboración en materia de gestión catastral suscrito el 19 de octubre de 2004, a la colaboración en la inspección catastral, en régimen de delegación de competencias.

CC BY NC SA

12.4 El procedimiento de regularización catastral

§28. Este procedimiento fue creado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, según su exposición de motivos *"con el objetivo de mejorar la lucha contra el fraude fiscal que supone la falta de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles y de sus alteraciones físicas"* y se regula en la D.A. 3ª del TRLCI**.**

Conforme recoge la Memoria de la Administración Tributaria correspondiente al ejercicio 2018, el Plan de Regularización Catastral finalizó en diciembre de 2018 con los siguientes resultados globales 2013-2018:

Tipo de fraude	Nuevas construcciones	Ampliaciones y rehabilitaciones	Reformas y cambios uso	Piscinas	Total
Inmuebles regularizados	309.309	523.002	229.599	67.525	1.129.165

(Fuente: Memoria Administración Tributaria 2018)

Resultan notables los resultados obtenidos por la Dirección General del Catastro a través de este procedimiento de regularización , aunque también ponen de manifiesto la deficiente comprobación desplegada anteriormente a través del procedimiento de inspección catastral.

La Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018 modificó su título y el apartado segundo para suprimir su carácter temporal y convertirlo en un procedimiento permanente de comprobación catastral.

El procedimiento de regularización catastral como el procedimiento de inspección catastral, a diferencia del de subsanación de discrepancias, se inician de oficio en los supuestos de incumplimiento, por parte del titular catastral, de su obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación.

Las diferencias entre los procedimientos de inspección catastral y regularización catastral son las siguientes:

- El vencimiento del plazo máximo de resolución del procedimiento de regularización catastral determina la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones (D.A.3ª.3 letra e) del TRLCI).
- Las actuaciones objeto de regularización catastral están excluidas de su tramitación a través de fórmulas de colaboración (D.A.3ª. 2 del TRLCI)
- La regularización de la descripción catastral de los inmuebles en virtud del procedimiento de regularización catastral excluye la aplicación de las sanciones catastrales e incorpora la exigencia de una tasa catastral (D.A. 3ª apartados 5 y 8 del TRLCI).

CC BY NC SA

La Ley 11/2021, de 9 de julio ha modificado el apartado 4 de la DA 3ª del TRLCI para establecer que la incorporación de los bienes inmuebles o la modificación de su descripción catastral derivada de este procedimiento de regularización catastral tendrá eficacia desde la fecha en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originen la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen, en línea con la reforma operada también en el art. 17.6 del TRLCI, que fija la misma eficacia de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud, y no desde el día siguiente a aquél en que se produjeron los hechos, actos o negocios como se recogía anteriormente.

El Tribunal Supremo ha interpretado que la tramitación de un procedimiento de regularización catastral, que conlleva la modificación del valor catastral en virtud del cual se fija la base imponible del IBI, interrumpe el plazo de prescripción del derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación de las cuotas de ese tributo[49], razonando que la regularización catastral produce un doble efecto: en el Catastro, desde el día siguiente a aquel en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originen la incorporación o modificación catastral, independientemente del momento en que se notifiquen, y en el IBI, en el periodo impositivo siguiente a partir del cual tengan efectos catastrales, y que al tener el procedimiento de regularización catastral también naturaleza tributaria, las actuaciones realizadas con conocimiento formal del interesado interrumpen la prescripción para liquidar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

12.5 Régimen de impugnación de los actos de gestión catastral y gestión tributaria del IBI

§29. En general "*los actos de gestión catastral"* son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el Capítulo IV del Título V de la LGT:

1. Recurso de reposición de carácter potestativo y previo a la reclamación económico-administrativo ante el órgano que lo dictó (las Gerencias catastrales).
2. Reclamación económico-administrativa ante los Tribunales Económico-Administrativas Estatales correspondientes. Su resolución pone fin a la vía administrativa.
3. Posteriormente, recurso contencioso administrativo ante los órganos jurisdiccionales.

[49] Vid. STS de 6 de julio de 2021, ECLI:ES:TS:2021:2746.

CC BY NC SA

La competencia en el ámbito jurisdiccional para resolver la impugnación de los actos catastrales y, en particular de las ponencias de valores catastrales ha resultado conflictiva. El Tribunal Económico-Administrativo Central, tras la última jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha modificado su criterio admitiendo la impugnación indirecta de las ponencias de valores en el momento de concretarse la asignación individual de valores, si bien limitando esta posibilidad a la aplicación concreta de la ponencia al bien objeto de valoración individualizada[50].

Los actos de gestión tributaria, es decir, los actos de liquidación, de determinación de la base liquidable (cuando el ayuntamiento tenga competencia para ello), de recaudación, de concesión o denegación de beneficios fiscales son impugnables mediante la interposición de un recurso de reposición previo al contencioso-administrativo en los términos establecidos en el art. 14 del TRLRHL. En los municipios de gran población, tal y como los define el art. 121 de la Ley 7/1985, que hayan creado sus propios órganos para la resolución de las reclamaciones económico-administrativas conforme al art. 137 de la Ley 7/1985, contra los actos de gestión, liquidación y recaudación que sean de competencia municipal, cabra interponer reclamación económico-administrativa en el plazo de un mes. La resolución que se dicte por dichos órganos pone fin a la vía administrativa. No obstante, los interesados podrán, con carácter potestativo, presentar contra dichos actos y previamente a la reclamación económico-administrativa, el recurso de reposición regulado en el art. 14 TRLRHL, contra cuya resolución cabe la reclamación económico-administrativa.

Gestión Tributaria	**Vía impugnatoria**
Ordenanza Fiscal del IBI	(Recurso directo) Recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia correspondiente. (Recurso indirecto). Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso. Competencia Tribunal Superior de Justicia correspondiente.
Liquidación del IBI	(Municipios de gran población art. 121 LRBRL). Recurso de reposición potestativo. Reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Municipal. Recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo.
Liquidación del IBI	(Resto de municipios) Recurso de reposición obligatorio (Art. 14 TRLRHL). Recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo.

[50] Vid. La resolución del TEAC de 14/09/2017 (01892/2013/00/00).

BY NC SA

Con carácter general el Tribunal Supremo mantiene que los actos catastrales y tributarios del IBI deben ser objeto de impugnaciones autónomas, sin que puedan imputarse en la fase de gestión tributaria vicios que sean achacables a la fase de gestión catastral. Excepcionalmente, el Tribunal Supremo admite supuestos de permeabilidad entre la gestión catastral y la gestión tributaria, por ejemplo, cuando no se han notificado en vía de gestión catastral los valores catastrales y el obligado tributario los conoce al tiempo de la liquidación del IBI, que en una jurisprudencia reciente ha extendido a aquellas situaciones sobrevenidas que reflejan la incorrección del valor catastral y que al tiempo de su determinación eran circunstancias desconocidas[51].

[51] Vid. Entre otras, SSTS de 19 de febrero de 2019, ECLI:ES:TS:2019:579; de 4 de marzo de 2019, ECLI:ES:TS:2019:804; de 2 de abril de 2019, ECLI:ES:TS:2019:1131 y de 30 de enero de 2020, ECLI:ES:TS:2020:228.

CC BY NC SA

Bibliografía

ABERTURAS RAMOS, A.; GARCÍA VARQUERO SORIANO, M.I.; NIETO EMBID,A. (2014): *La actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de las ponencias de valores.*CT Catastro. Agosto.

AGUADO FERNÁNDEZ, M.D. y PUYAL SANZ, P. (2005): *Cap. V El impuesto sobre bienes inmuebles.* Guía de las Haciendas Locales. 1ª. Ed. CISS. Bilbao.

ALONSO GIL, M. (2010): *El impuesto sobre bienes inmuebles,* en "Tributos Locales" (Dirs. Chico de la Cámara, P., Galán Ruiz, J, y Rodríguez Ondarza, J.A.) en Fiscalidad-Práctica.Civitas.

– (2012): *Los procedimientos de comprobación en los tributos locales (Cap. II "Especialidades en la comprobación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La inspección catastral",* El Consultor de los Ayuntamientos. La Ley. Grupo Wolters Kluwer.

-(2013): *El procedimiento de regularización catastral 2013-2016: el reconocimiento legal de la deficiente inspección catastral y tributaria del IBI,* en Tributos Locales nº 110.

- (2017): *La anómala tributación de la vivienda vacía: especial referencia a las medidas de gravamen en el ámbito local,* en Tributos Locales Nº 132.

-(2018): *¿El Impuesto sobre bienes inmuebles debe ser un impuesto real y objetivo "químicamente puro"?,* en http://www.idluam.org/blog/. Instituto de Derecho Local. UAM.

ARNAL SURÍA, S. (1991): *El impuesto sobre Bienes Inmuebles.* Madrid. Publicaciones Abella.

ARNAL SURÍA, S. y GONZÁLEZ PUEYO, J.M. (2005): *Comentarios al Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.* El Consultor. Madrid.

BARQUERO ESTEVAN J.M. (1998a): *La organización de las Administraciones locales para el ejercicio de sus competencias de gestión tributaria,* REALA n.-276.

- (1998b): *La gestión de los tributos locales: aspectos competenciales,* Civitas, Madrid.

- (1999): *Gestión tributaria y relaciones interadministrativas en los tributos locales*. Madrid. Edit. Montecorbo SA.

DEL BLANCO GARCÍA, A. (2015): *Conflictos jurídicos en el Catastro Inmobiliario,* en https://ecjleadingcases.wordpress.com.

GARCÍA-MONCÓ MARTÍNEZ, A. (1991): *El Impuesto sobre Bienes Inmuebles,* en La reforma de las Haciendas Locales, (Dr. CALVO ORTEGA). Editorial Lex Nova.

- (1995): *Impuesto sobre Bienes Inmuebles y los valores catastrales.* Lex Nova 1995.

GONZALEZ-CUELLAR SERRANO, M.L. (2010): *El impuesto sobre bienes inmuebles,* en "Los Tributos Locales" (Coord. Marín-Barnuevo Fabo, D.) 2ª Edición, Thomson, Civitas.

JABALERA RODRÍGUEZ, A. (2005): *La gestión impositiva municipal.* Marcial Pons. Madrid.

- (2006): *La notificación del valor catastral,* en Tributos Locales N.- 61.Abril. Editorial REGRESA.

LÓPEZ FERNÁNDEZ, R. (2013): *Problemas de la impugnación de las Ponencias de Valores Catastrales,* Revista CT Catastro. Agosto 2013.

MARÍN-BARNUEVO FABO, D. (2019): *La impugnación de los valores catastrales firmes con ocasión de la impugnación de la liquidación del IBI,* Revista de Contabilidad y Tributación, 435, CEF.

MIRANDA HITA J.S. (1992): *Reflexiones y propuestas acerca de la inspección catastral.* CT N.-12. Catastro.

- (2003): *La Ley del Catastro Inmobiliario I* CT. Julio.

- (2006a): *La Ley del Catastro Inmobiliario II* CT Catastro. Octubre.

- (2006b): *Perspectivas de la Hacienda local,* en La Justicia en el Diseño y Aplicación de los Tributos, L Semana de Estudios de Derecho Financiero. Fundación para la promoción de los estudios financieros. IEF. Madrid.

- (2007): *El sistema catastral español: Aspectos organizativos e institucionales. Su relación con el sistema registral inmobiliario,* en Régimen Jurídico de los Tributos Locales. Especial referencia al Catastro y a los órganos de revisión locales (Dir.) CHAMORRO GONZÁLEZ, J. en Estudios de Derecho Judicial N.-126. CFPJ. Madrid.

- (2008): *El Catastro y las Haciendas locales,* en Papeles de Economía Española "Competencias, financiación y gestión de los Entes Locales" N.-115. Fundación de las Cajas de Ahorro.

NIETO MONTERO, J.J. (1997): *La Gestión de los Impuestos Municipales.* EDITORIAL ARANZADI. Pamplona.

- (2000): *La competencia estatal sobre el Catastro,* CT Catastro Abril.

- (2003): *La nueva regulación del catastro. Análisis de la Ley 48/2002,* en Dereito. Revista Xurídica de Universidade de Santiago de Compostela. Vol. 12 nº1.

PORTILLO NAVARRIO, Mª. J. (2010): *Desde la contribución de inmuebles, cultivo y ganadería hasta el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Evolución histórica. Situación actual y perspectivas de futuro,* en Documento Nº 14/10. Instituto de Estudios Fiscales, en www.ief.es .

RUBIO DE URQUÍA, J.I. (1991): *Las competencias de las Entidades Locales en la gestión tributaria: delegación de competencias. Colaboración interadministrativa en la gestión fiscal* en La Gestión Tributaria en la Hacienda Local. Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Interprovincial. Granada.

- (2008): *El IBI en la perspectiva reformista de la FEMP.* Tributos Locales N.- 82. Julio. REGRESA. Madrid.

RUBIO DE URQUÍA, J.I. y ARNAL SURÍA, S. (1996): *Ley Reguladora de las Haciendas Locales,* Ed. Abella. El consultor de los ayuntamientos y juzgados.

SESMA SÁNCHEZ, B. (2020): *La invalidez sobrevenida del IBI: causas y alternativas de revisión,* Revista Quincena Fiscal 1/2020, Aranzadi

VARONA ALABERN, J.E. (2001): *El valor catastral: su gestión e impugnación.* Navarra: Aranzadi Editorial 3ª Ed.

- (2003): *Luces y sombras de la nueva normativa catastral.* Quincena Fiscal Aranzadi n.- 16/2003.
- (2019): *Dificultades para impugnar el valor catastro que ha devenido firme y la STS de 19 de febrero de 2019,* Revista Quincena Fiscal 13/2019, Aranzadi.

.