



¿Qué es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles?

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de ahora en adelante IBI, es uno de los tres **impuestos obligatorios que exigen los ayuntamientos**.

El régimen jurídico (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) lo califica como un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles. **El tributo es exigido a todos aquellos propietarios** que tienen a su nombre locales, garajes, casas, pisos o, en general, cualquier bien inmueble.

Constituye el hecho imponible del impuesto, la titularidad de determinados derechos sobre bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

Estos derechos son:

- 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.

La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en él previstas.

¿Qué se considera bien inmueble?

El artículo 6 de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI) refiere el **concepto de bien inmueble a los efectos del IBI**, de tal manera que *"a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble"*.

¿Quiénes deben pagar el IBI?

La mayoría de los propietarios de cualquier local o vivienda pagan el IBI. Es decir, si una persona tiene a su nombre un piso y una plaza de garaje, deberá pagar el impuesto de ambos bienes.

De un modo más formal, podemos decir que están obligados al pago del IBI todas las personas físicas y jurídicas y las Entidades que, en relación con bienes inmuebles gravados sean propietarios, titulares de un derecho real de usufructo o de superficie, o titulares de una concesión administrativa.

En el caso de transmisiones, siempre que se produzcan con posterioridad al primero de enero de cada año, el obligado tributario para dicho ejercicio será el transmitente, sin que surta efecto respecto de la Administración cualquier pacto o convenio entre particulares.

En los supuestos de existencia de más de un titular en relación con el inmueble gravado (cotitularidad), éstos quedarán solidariamente obligados frente a la Administración Tributaria al cumplimiento de todas las prestaciones, lo que implica que la Administración puede dirigirse contra cualquiera de ellos o contra todos simultáneamente.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 75.1 y 2 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, **el devengo de este impuesto se produce el primer día del periodo impositivo, que coincide con el día 1 de cada año natural.**

¿Quiénes están libres de pagar el IBI?

Aunque, como se ha indicado, la mayoría de los propietarios de bienes inmuebles deben hacer frente al IBI, sí es cierto que **existen excepciones de inmuebles que no tienen la obligación de pagar este impuesto:**

- 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.
- Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:
 - Los de dominio público afectos a 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.
- 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.
- Los bienes comunales y los montes vecinales.
- Inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica.

- Edificaciones que usan los miembros de la Cruz Roja Española.
- Edificios usados por gobiernos extranjeros u organismos oficiales.
- La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas.
- 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.
- Asociaciones no católicas que estén reconocidas y que tengan acuerdos con el municipio.
- Los espacios declarados como monumentos o espacios de interés cultural/social.

¿Cuál es la cuantía del Impuesto?

El cálculo de la cantidad que resulta a pagar por este impuesto parte del valor catastral del inmueble, que es la base imponible del impuesto.

El valor catastral viene fijado por la Dirección General del Catastro. Está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones (en su caso) y es corregido en función de las características particulares de cada inmueble.

Para aquellos inmuebles en los que el valor catastral se ha visto incrementado por una revisión colectiva, la Dirección General del Catastro aplica durante 9 años una reducción a la base imponible, repartiendo dicho incremento durante esos años. El resultado de aplicar esta reducción es la base liquidable. Para aquellos inmuebles que no les resulta de aplicación tal reducción, la base imponible coincide con la base liquidable.

A la base liquidable se le aplica el tipo de gravamen legalmente establecido por el Ayuntamiento y el resultado es la cuota íntegra.

A la cuota íntegra se le deduce el importe de las bonificaciones que sean aplicables y obtenemos la cuota líquida, que es el importe que hay que pagar.



Observatorio

Tributario

Andaluz

Para conocer el tipo de gravamen que aplica cada municipio, el **OBSERVATORIO TRIBUTARIO ANDALUZ (OTA)** pone a disposición del ciudadano el acceso directo a dicha información sobre los municipios de Andalucía, así como de las grandes capitales de España, a través del portal web (<http://ota.malaga.eu>). También ofrece información sobre variables catastrales del municipio (valor catastral, superficie, número de inmuebles, parcelas,...) y número de inmuebles urbanos por usos.