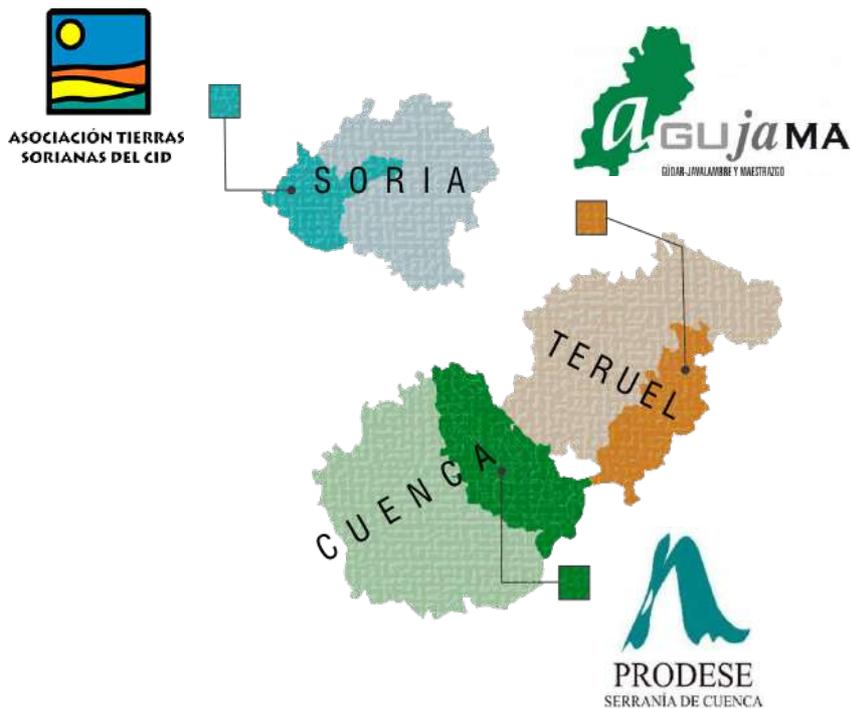




Manual práctico de intervención para la promoción y movilización de la vivienda rural  
PRODUCTO 3 / Hoja de ruta de actuaciones en vivienda rural  
(Actuación 6) Programa de incentivos fiscales en el ámbito local para  
dinamizar el mercado de la vivienda







## Contenidos

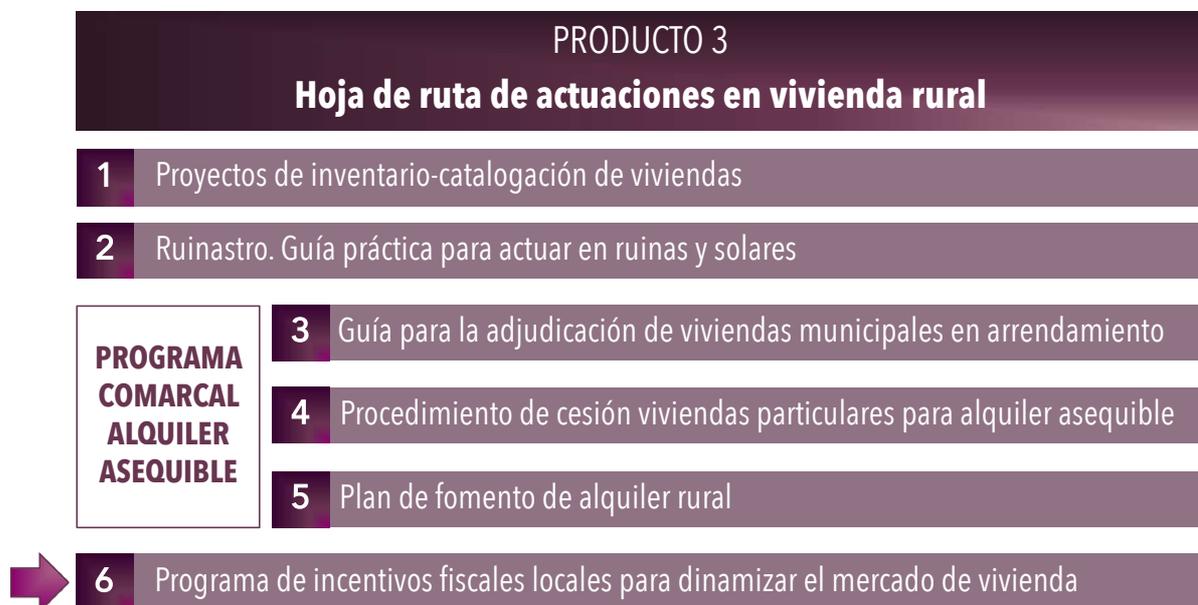
<b>1</b>	<b>MAPEO TERRITORIAL DE LOS IMPUESTOS LOCALES .....</b>	<b>8</b>
	ESTUDIO DE LOS IMPUESTOS LOCALES EN TIERRAS DEL CID .....	8
	ESTUDIO DE LOS IMPUESTOS LOCALES EN AGUJAMA .....	12
	ESTUDIO DE LOS IMPUESTOS LOCALES EN PRODESE.....	15
	RECOMENDACIONES EN LA ESTANDARIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS LOCALES A ESCALA COMARCAL .....	20
<b>2</b>	<b>APLICACIÓN DEL PROGRAMA DE MEDIDAS DE ESTÍMULO FISCAL A ESCALA COMARCAL .....</b>	<b>22</b>
	CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE INCENTIVOS LOCALES .....	22
	BONIFICACIONES PARA VIVIENDAS DESOCUPADAS QUE SE DESTINEN A ALQUILER.....	25
	MODELOS DE REFERENCIA PARA APLICAR BONIFICACIONES LAS ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES .....	27
	OTRAS BONIFICACIONES PARA EL IMPULSO RESIDENCIAL Y SOCIOECONÓMICO .....	30
<b>3</b>	<b>MEDIDAS OPCIONALES DE TRIBUTACIÓN Y CONTROL MUNICIPAL .....</b>	<b>33</b>
	RECARGOS EN EL IBI A LOS INMUEBLES RESIDENCIALES SIN USO, ABANDONADOS Y EN RUINA.....	34
	AUMENTO DEL GRAVAMEN DEL IBI COMBINADO CON UN SISTEMA MODULADO DE BONIFICACIONES.....	35
<b>4</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES ADAPTADAS AL PROGRAMA DE INCENTIVOS RESIDENCIALES.....</b>	<b>40</b>
	ANEXO 1. ORDENANZA FISCAL DEL IBI ADAPTADA AL PROGRAMA DE INCENTIVOS RESIDENCIALES .....	40
	ANEXO 2. ORDENANZA FISCAL DEL ICIO ADAPTADA AL PROGRAMA DE INCENTIVOS RESIDENCIALES .....	49



# Introducción

Este **documento de trabajo** se ha elaborado en el marco del Proyecto “Agencia Supramunicipal de Vivienda en áreas rurales de Cuenca, Soria y Teruel”, financiado por MITECO<sup>1</sup> que Tierras Sorianas del Cid impulsa de manera conjunta con los territorios de AGUJAMA y PRODESE, contando para ello con la Asistencia técnica de SIR SL.

El Programa de incentivos fiscales en el ámbito local para dinamizar el mercado de vivienda es una de las seis actuaciones de la Hoja de ruta en vivienda rural.



El Programa de incentivos tiene como finalidad contribuir a generar **un entorno local más atractivo para las operaciones inmobiliarias, tanto en la oferta como demanda**. En el presente documento se establecen los criterios y procedimientos para facilitar la aplicación de los incentivos fiscales a la vivienda en el ámbito municipal.

<sup>1</sup> ORDEN de 12 de diciembre de 2022 por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones para la financiación de proyectos promovidos por entidades sin ánimo de lucro, para incentivar y desarrollar la participación social en proyectos que tengan como objetivo la transformación territorial, durante el ejercicio de 2022



El principal foco del Programa son las **rebajas fiscales –en el IBI el ICIO– destinadas preferentemente a propietarios que realicen reformas de sus inmuebles para ponerlos en alquiler**, estableciendo el porcentaje y periodo de aplicación.

Su aplicación tendría un especial impacto en las viviendas vacías o infrautilizadas mejor conservadas o que precisan una menor inversión para su rehabilitación (reformas de obras menores e instalaciones necesarias para su alquiler). Siguiendo la clasificación del inventario, se priorizaría las viviendas A2 (en buen estado, pero con déficits y uso ocasional) y B1 (sin uso, pero conservadas o sin daños relevantes).

El Programa va más allá del alquiler. También considera los siguientes incentivos:

- A los **propietarios que reformen sus viviendas y las pongan a la venta**, con bonificaciones en el ICIO y el IBI.
- A las **iniciativas empresariales para la creación de viviendas para trabajadores**; con especial énfasis de vivienda temporal o fórmulas habitacionales temporales (en consonancia con las demandas del tejido productivo de estos territorios).
- Las bonificaciones específicas para el estimular el **acondicionamiento de ruinas-solares** se analizan en Ruinastro-Guía práctica para actuar en ruinas y solares (apartado 2.2, *Herramientas fiscales e incentivos para fomentar las actuaciones en ruinas y solares*).

Asimismo, el Programa tiene en cuenta otros ámbitos prioritarios, o especialmente sensibles en el medio rural, como es el **colectivo de jóvenes o la formación de nuevos hogares** (o el crecimiento de la unidad familiar) de residentes empadronados en los municipios, es decir, demandantes de vivienda habitual.

El Programa evalúa por primera vez a escala comarcal la tipología y cuantía de los incentivos municipales existentes en materia residencial. Al respecto, el primer apartado del documento contiene un diagnóstico de los impuestos y bonificaciones locales, tomando como referencia los estudios de caso de los tres territorios (AGUJAMA, PROCESA y Tierras del Cid). Se trata de conocer primero, para luego poder construir consensos que permitan avanzar en una política de incentivos fiscales a favor de la vivienda de rango comarcal.

Pero independientemente de calibrar el alcance de los incentivos actuales, lo más valioso de este documento es la creación de un Programa de estímulos fiscales para la promoción residencial que **guíe a los ayuntamientos a través de protocolos para su aplicación**. El diseño del Programa, en términos de procedimientos técnicos y mecanismos para su aplicación, se desarrolla en el segundo apartado.



Es preciso tener en cuenta, que la aplicación del Programa de incentivos no va a poder alcanzar la adhesión completa de los ayuntamientos, y ello puede limitar el alcance de una respuesta consensuada a escala comarcal. Por ello, se plantean las siguientes **acciones clave para que el Programa gane en transferencia y proyección**:

- ✓ Demostrar la conveniencia de adoptar medidas fiscales locales frente a situaciones residenciales no deseadas, combinado con el aumento de la masa impositiva, es esencial para movilizar el parque de viviendas infrutilizado.
- ✓ La organización de una Mesa territorial de vivienda que integre a los ayuntamientos facilitaría la coordinación del Programa, particularmente a la hora de establecer consensos y la adopción de una política compartida.
- ✓ El portal web HabitaRural es el vehículo idóneo para visibilizar un marco comarcal de incentivos.

1

**MAPEO TERRITORIAL DE LOS IMPUESTOS  
LOCALES**



## 1 MAPEO TERRITORIAL DE LOS IMPUESTOS LOCALES

Evaluación de impuestos locales para identificar los incentivos económicos que los Ayuntamientos disponen en sus normativas municipales para apoyar la rehabilitación, alquiler de las viviendas o atracción de nuevos residentes.

Consideraciones metodológicas para la elaboración del Mapeo:

- Los datos de los impuestos municipales del IBI e ICIO se han obtenidos de la plataforma digital del Ministerio de Hacienda<sup>2</sup>, actualizados para el año 2024.
- Los datos de las bonificaciones se han recopilado a través de un estudio de campo, con una serie de consultas a los secretarios municipales de los ayuntamientos del territorio.

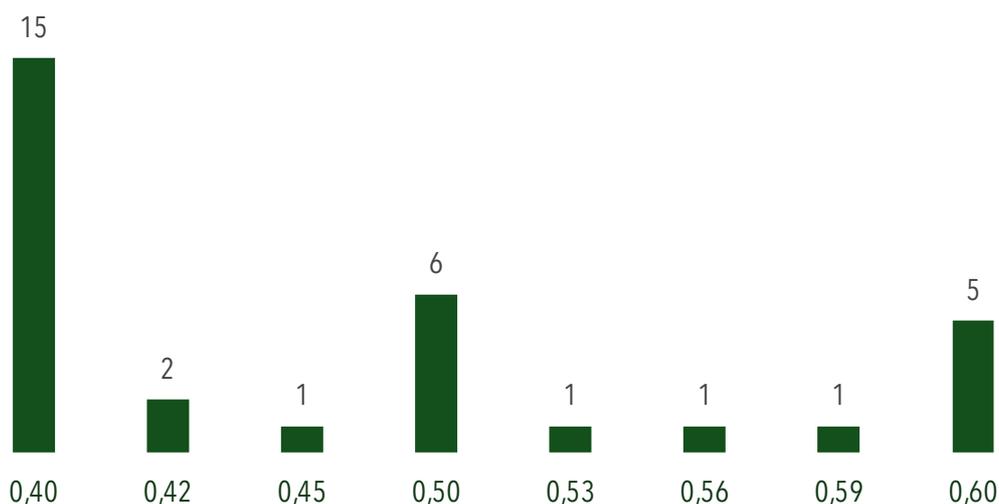
A continuación, se exponen los principales resultados del Mapeo en los tres territorios.

### Estudio de los impuestos locales en Tierras del Cid

#### Análisis de los coeficientes aplicados en IBI e ICIO

De media, el IBI en suelo urbano supone un 0,47% del valor catastral del inmueble, un 57% inferior al máximo permitido (1,1%). El tramo más frecuente se corresponde con un 0,4%, presente en quince municipios, seguido del 0,50%, seis municipios, y el 0,60%, cinco municipios. Los cuatro municipios de mayor tamaño aplican de media un 0,49% de IBI, por 0,47% del resto del territorio.

#### Distribución de los municipios por tramos de aplicación del IBI urbano en Tierras Sorianas del Cid



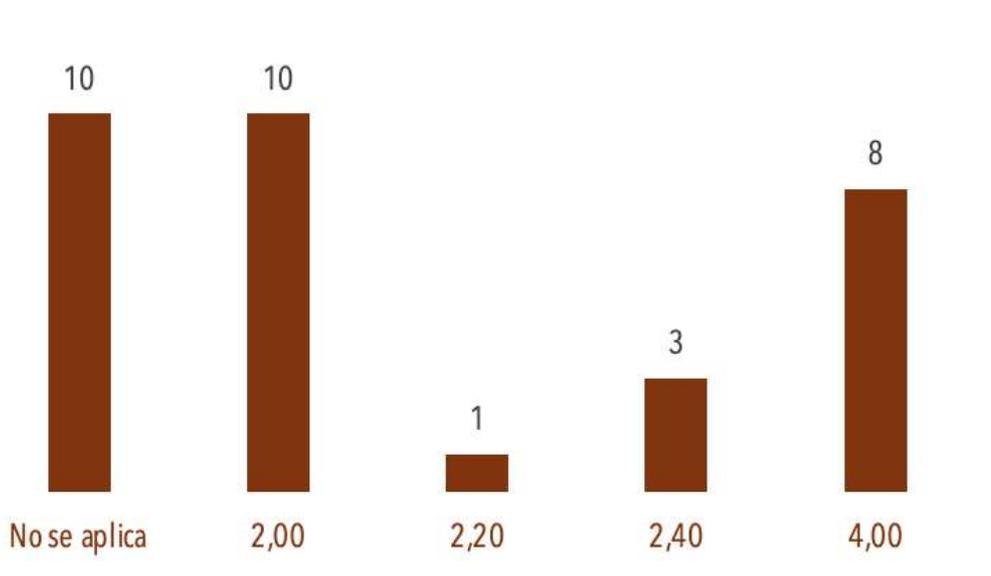
Fuente: Consultas municipales y Ministerio de Hacienda

<sup>2</sup> Véase: [https://serviciotelematicosextr.hacienda.gob.es/SGFAL/ConsultaTipos.aspx/listado\\_municipiosm.aspx](https://serviciotelematicosextr.hacienda.gob.es/SGFAL/ConsultaTipos.aspx/listado_municipiosm.aspx)



El ICIO se aplica en 22 municipios, un 68,8% del total de municipios del territorio (diez municipios no lo aplican). De media el ICIO se corresponde a un 2,61% del coste de las obras e instalaciones, un 35% inferior que el máximo permitido (4%). El tramo más frecuente se corresponde con un 2%, en 10 municipios. Los cuatro municipios de mayor tamaño aplican de media un 2,75% de ICIO, por 2,80% del resto del territorio (16 municipios).

**Distribución de los municipios por tramos de aplicación del ICIO en Tierras Sorianas del Cid**



Fuente: Consultas municipales y Ministerio de Hacienda

En resumen, existen importantes divergencias en la aplicación de los impuestos locales:

- En el IBI, el 0,60% de los cinco municipios con la tasa más alta (Blacos, Fuentecambrón, Licerias, Recuerda y Torreblacos), es un 50% superior a los quince con el gravamen más bajo (0,4).
- En el ICIO, ocho municipios presentan la cifra más alta del 4% (Blacos, Gormaz, Langa de Duero, Montejo de Tiermes, Retortillo de Soria, Rioseco de Soria, Torreblacos y Valdenebro), el doble que la cifra más baja aplicada en diez municipios.

Más adelante se incluye un anexo con el detalle municipal de los impuestos locales tratados.

**Análisis de las bonificaciones en IBI e ICIO**

En el IBI para inmuebles residenciales en suelo urbano, sólo 5 municipios del total de 32 del territorio han aportado información relativa a bonificaciones. A excepción de Alcubilla de Avellaneda, todos los casos se corresponden con los municipios más poblados, lo que



revela la menor incidencia de las bonificaciones en los municipios de menor tamaño demográfico. A continuación, se detallan los conceptos y reducciones encontradas:

- Burgo de Osma-Ciudad de Osma: para familias numerosas, 30% en general y 50% en especial.
- Golmayo: 50% en obra nueva, rehabilitación o vivienda de protección oficial.
- Langa de Duero: 50% en obra nueva o rehabilitación.
- San Esteban de Gormaz: 50% en obra nueva o rehabilitación.
- Alcubilla de Avellaneda: 90% (sin especificar).

En cuanto al ICIO, once municipios han reportado bonificaciones relacionadas con la vivienda, es decir, la mitad de todos los municipios que aplican este impuesto. Los cuatro municipios de mayor tamaño cuentan con bonificaciones, lo que significa que sólo se han contabilizado una cuarta parte de los municipios pequeños del territorio con bonificaciones en el ICIO. Seguidamente, se especifican los conceptos y reducciones de las bonificaciones:

- Blacos: 95% a todos los habitantes del municipio (empadronados o no).
- Burgo de Osma-Ciudad de Osma: 95% en obras de interés especial y por fomento del empleo.
- Castillejo de Robledo: hasta un 95% en obras de interés social.
- Fuentecambrón: 95% en obras de interés público y social.
- Golmayo: 50% en instalaciones de energía solar; 90% reformas para la aconbilidad de la vivienda; 95% por fomento de empleo y circunstancias sociales.
- Langa de Duero: 50% en obras interés especial; 45-95% por fomento de empleo.
- Liceras: 95% obras de interés público y social.
- Retortillo de Soria: hasta 90% por autoconsumo energético (si no es una empresa energética).
- Rioseco de Soria: 96-98% por empadronamiento.
- Valdenebro: 95% obras de interés público y autoconsumo energético; 50% viviendas de protección oficial y reformas para la accesibilidad de la vivienda.
- San Esteban de Gormaz: 50% en conjunto histórico; 95% por sustitución de edificio; 20% en obras mayores y 95% en obras menores en barrios por circunstancias sociales; 45-65-95% en fomento del empleo.



## ANEXO DE IMPUESTOS LOCALES EN TIERRAS SORIANAS DEL CID

Municipios	% IBI urbana	% ICIO
Alcubilla de Avellaneda	0,50	2,00
Blacos	0,60	4,00
Burgo de Osma-Ciudad de Osma	0,42	2,40
Calatañazor	0,40	-
Caracena	0,40	-
Carrascosa de Abajo	0,40	-
Castillejo de Robledo	0,50	2,00
Espeja de San Marcelino	0,40	2,00
Espejón	0,42	2,00
Fresno de Caracena	0,40	-
Fuentearmegil	0,50	2,00
Fuentecambrón	0,60	-
Golmayo	0,40	2,40
Gormaz	0,40	4,00
Langa de Duero	0,53	4,00
Liceras	0,60	2,00
Miño de San Esteban	0,50	2,00
Montejo de Tiermes	0,40	4,00
Muriel de la Fuente	0,45	-
Nafría de Ucero	0,50	-
Quintanas de Gormaz	0,50	2,00
Recuerda	0,60	2,00
Retortillo de Soria	0,40	4,00
Rioseco de Soria	0,56	4,00
San Esteban de Gormaz	0,59	2,20
Santa María de las Hoyas	0,40	-
Torreblacos	0,60	4,00
Ucero	0,40	-
Valdemaluque	0,40	2,00
Valdenebro	0,40	4,00
Villaciervos	0,40	2,40
Villanueva de Gormaz	0,40	-

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos facilitados por los Ayuntamientos y la información recogida en el servicio telemático de información impositiva municipal de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda.

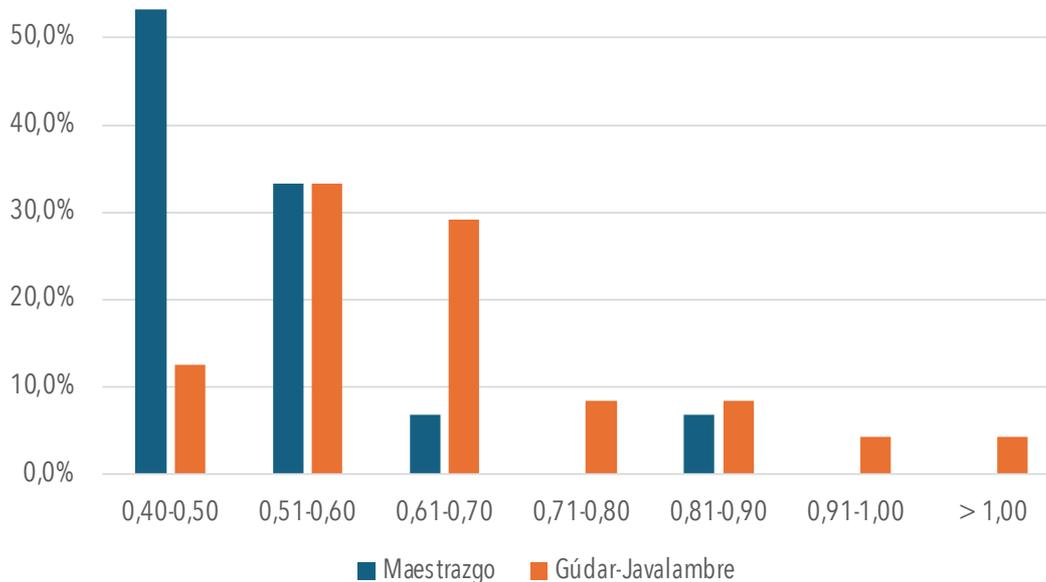


## Estudio de los impuestos locales en AGUJAMA

### Análisis de los coeficientes aplicados en IBI e ICIO

El IBI medio urbano para los 39 municipios que conforman AGUJAMA es del 0,63% un 43% inferior al máximo permitido (1,1%). En el ámbito territorial de Maestrazgo el IBI medio es más bajo, 0,55%, frente a un 0,66% en Gúdar-Javalambre. De hecho, más de la mitad de los municipios del Maestrazgo se mueven en la horquilla del 0,40 y 0,50% del IBI. En Gúdar-Javalambre el grueso de los municipios se encuentran en el intervalo entre el 0,51 y el 0,70%, 62,5%. Abejuela presenta el IBI más alto, 1,16%, y Mosqueruel el IBI más bajo, 0,4%, ambos municipios se localizan en Gúdar-Javalambre. En el Maestrazgo, Bordón alcanza el mayor porcentaje de IBI, 0,83%, y Castellote el más bajo, 0,42%.

### Distribución de los municipios por tramos de aplicación del IBI urbano en Gúdar-Javalambre y Maestrazgo



Fuente: Consultas municipales y Ministerio de Hacienda

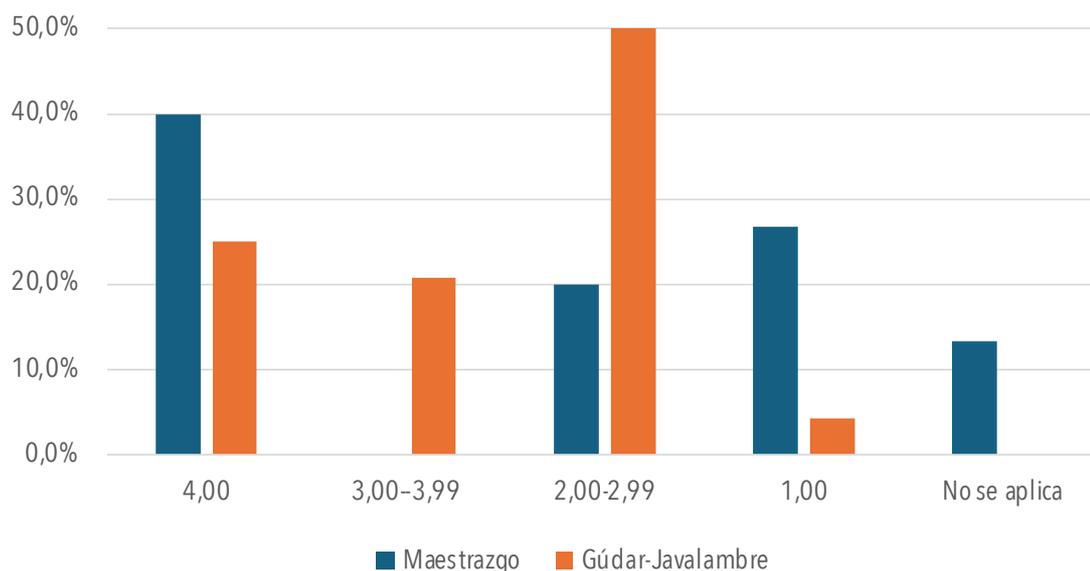
El ICIO se aplica en 32 municipios, a los que hay que sumar 5 municipios más que cuentan con tasas administrativas por gestión de licencia de obras (equivalente a un porcentaje por presupuesto de obra presentado). Es decir, tan sólo 2 municipios no aplican el ICIO o impuesto equivalente), ambos casos en Maestrazgo, La Cuba y Pitarque.

De media el ICIO se corresponde a un 2,74% del coste de las obras e instalaciones para el conjunto del territorio de AGUJAMA, un 31,5% inferior al máximo permitido (4%). La media sube en Gúdar-Javalambre hasta el 3,02%, frente a un 2,27% en el Maestrazgo. Los cinco municipios de Gúdar-Javalambre con tasas administrativas hacen una media del 2%.



El intervalo de ICIO o impuesto equivalente más frecuente se sitúa entre el 2 y el 2,99, con el 38,5% de los municipios de AGUJAMA, seguido del 4,00, 30,8% de los municipios. Por ámbitos territoriales, el tramo del 4,00 es el más representativo en el Maestrazgo (40% de sus municipios), mientras que Gúdar-Javalambre, destaca la horquilla entre el 2 y el 2,99 (la mitad de sus municipios).

#### Distribución de los municipios por tramos de aplicación del ICIO\* en Gúdar-Javalambre y Maestrazgo



\*0 tasa administrativa equivalente

Fuente: Consultas municipales y Ministerio de Hacienda

En resumen, existen importantes divergencias en la aplicación de los impuestos locales:

- En el IBI, los diez municipios con los tramos más altos<sup>3</sup> (entre el 0,7 y el 1,16 y un valor medio del 0,84), casi doblan el porcentaje medio aplicado en los diez con los tramos más bajos (entre el 0,4 y el y un valor medio del 0,47).
- En el ICIO, doce municipios presentan la cifra más alta del 4,00<sup>4</sup>, más del triple que la cifra media de los doce con un porcentaje más bajo, 1,25.

Más adelante se incluye un anexo con el detalle municipal de los impuestos locales tratados.

<sup>3</sup> Por este orden, Abejuela, Cabra de Mora, Torrijas, Castellar (El), Bordón, Arcos de Las Salinas, Valbona, Puebla de Valverde (La), San Agustín, Sarrión. Localizados en el ámbito de Gúdar-Javalambre, a excepción de Bordón en Maestrazgo.

<sup>4</sup> Por ámbitos territoriales: Bordón Fortanete, Mirambel, Molinos, Tronchón y Villarlengu, en Maestrazgo; Abejuela, Arcos de las Salinas, Mosqueruela, Nogueruelas, Puertomingalvo y Valdelinares.



## Análisis de las bonificaciones en IBI e ICIO

En el territorio de AGUJAMA los ayuntamientos no han reportado datos sobre bonificaciones en los impuestos de IBI y ICIO. En base a lo cual se deduce su escasa incidencia o incluso inexistencia.

### ANEXO DE IMPUESTOS LOCALES EN AGUJAMA

Ámbito	Municipios	% IBI urbana	% ICIO
Maestrazgo	ALLEPUZ	0,60	1,00
	BORDÓN	0,83	4,00
	CANTAVIEJA	0,50	2,00
	CAÑADA DE BENATANDUZ	0,50	1,00
	CASTELLOTE	0,42	2,00
	CUBA (LA)	0,55	0,00
	FORTANETE	0,50	4,00
	IGLESUELA DEL CID (LA)	0,60	2,00
	MIRAMBEL	0,45	4,00
	MIRAVETE DE LA SIERRA	0,60	1,00
	MOLINOS	0,50	4,00
	PITARQUE	0,66	0,00
	TRONCHÓN	0,47	4,00
	VILLARLUENGO	0,60	4,00
	VILLARROYA DE LOS PINARES	0,50	1,00
Gúdar-Javalambre	ABEJUELA	1,16	4,00
	ALBENTOSA	0,55	3,00
	ALCALA DE LA SELVA	0,50	3,00
	ARCOS DE LAS SALINAS	0,75	4,00
	CABRA DE MORA	1,00	2,50
	CAMARENA DE LA SIERRA	0,60	2,00
	CASTELLAR EL)	0,90	2,00
	FORMICHE ALTO	0,55	2,00
	FUENTES DE RUBIELOS	0,70	2,00*
	GÚDAR	0,50	3,00
	LINARES DE MORA	0,60	3,50
	MANZANERA	0,55	1,00*
	MORA DE RUBIELOS	0,57	2,25*
	MOSQUERUELA	0,40	4,00
	NOGUERUELAS	0,66	4,00
	OLBA	0,69	2,50
	PUEBLA DE VALVERDE (LA)	0,70	2,70
	PUERTOMINGALVO	0,60	4,00
	RUBIELOS DE MORA	0,70	2,00



## ANEXO DE IMPUESTOS LOCALES EN AGUJAMA

Ámbito	Municipios	% IBI urbana	% ICIO
	SAN AGUSTÍN	0,70	2,50*
	SARRIÓN	0,70	2,25
	TORRIJAS	0,90	3,00
	VALBONA	0,75	2,25*
	VALDELINARES	0,60	4,00

\*Tasa administrativa equivalente al ICIO

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos facilitados por los Ayuntamientos y la información recogida en el servicio telemático de información impositiva municipal de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda.

## Estudio de los impuestos locales en PRODESE

### Análisis de los coeficientes aplicados en IBI e ICIO

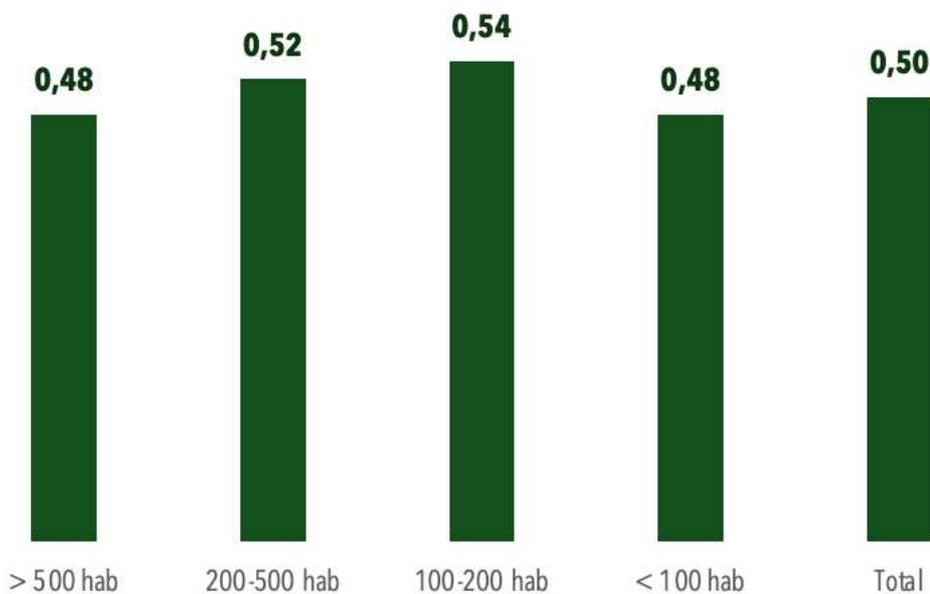
El IBI medio urbano para los 71 municipios que conforman PRODESE es del 0,50, es decir, un 55% menos que el máximo permitido (1,1). Por intervalos de población, la mayor tasa del IBI se registra en los municipios entre 100 y 200 habitantes, 0,54 de media, seguido de los municipios entre 200 y 500 habitantes, 0,52. Mientras que las tasas más reducidas se dan en los dos extremos poblacionales: los municipios de mayor tamaño (por encima de los 500 habitantes) y los municipios más pequeños (menos de 100 habitantes), con una media del 0,48 para ambos intervalos.

El IBI más alto se registra en La Frontera (0,9) seguido de Villora (0,85), Casas de Garcimolina (0,8) y Yémeda (0,8). En el sentido contrario, la tasa más reducida posible (0,4) se aplica en más de un tercio de los municipios (26). En cuanto a las localidades y pedanías ubicadas municipio de Cuenca<sup>5</sup> incluidas en el territorio PRODESE se aplica el IBI municipal del 0,6.

<sup>5</sup> Cölliga, La Melgosa, Mohorte, Nohales, Tondos, Valdecabras y Villanueva de los Escuderos.



**IBI urbano por intervalos de población de los municipios de PRODESE**



Fuente: Consultas municipales y Ministerio de Hacienda

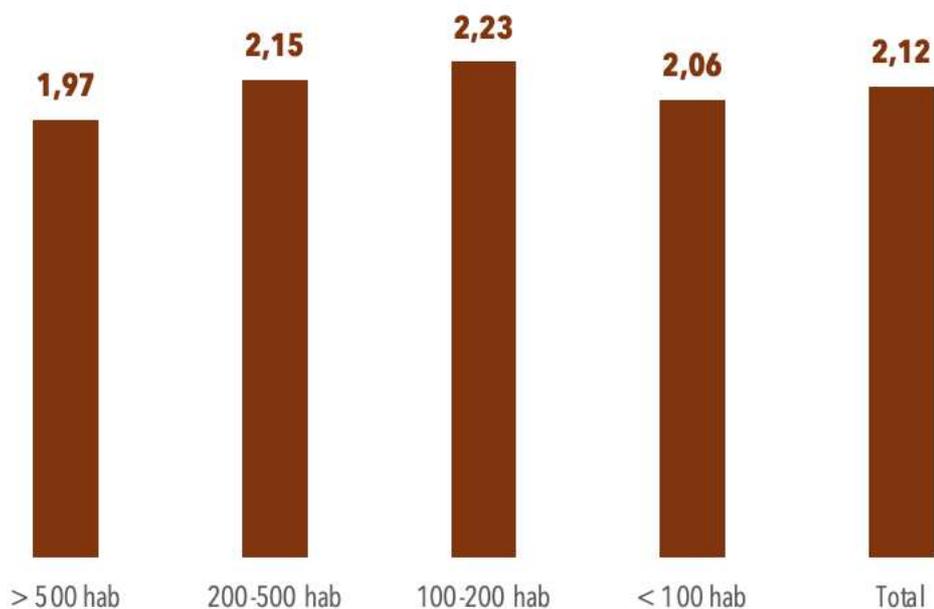
El ICIO está presente en 47 municipios, es decir, un tercio (24) carecen de este impuesto. Más de la mitad de los municipios más pequeños, por debajo de los 100 habitantes, no aplican el ICIO (18 de 34).

De media el ICIO se corresponde a un 2,12% del coste de las obras e instalaciones para el conjunto de municipios que lo aplican, lo que supone un 47,5% menos que el porcentaje máximo permitido, 4%. Tan sólo un municipio, San Martín de Boniches, junto a las localidades y pedanías del municipio de Cuenca consideradas en el territorio PRODESE, aplican el valor máximo posible, 4%. A continuación, se sitúan los municipios de Beteta, Boniches, Fuentes, Villar del Humo, Víllora y Yémeda, todos ellos con una tasa del 3%.

Por intervalos de población, el ICIO adopta un patrón similar al impuesto de bienes inmuebles. Los valores más altos se registran en los municipios intermedios: 2,23% en los municipios entre 100 y 200 habitantes, y 2,15% en los municipios de 200 a 500 habitantes. A la inversa, el ICIO más reducido se encuentra en los municipios más grandes o por encima de 500 habitantes, 1,97%, mientras que los municipios más pequeños de menos de 100 habitantes se sitúan por debajo de la media, 2,12%.



### ICIO por intervalos de población de los municipios de PRODESE



Fuente: Consultas municipales y Ministerio de Hacienda

En resumen, existen importantes divergencias en la aplicación de los impuestos locales:

- En el IBI, los diez municipios con los tramos más altos (entre el 0,65 y el 0,9%, y un valor medio del 0,7%), casi doblan el porcentaje medio aplicado en los diez con los tramos más bajos (todos ellos, con un 0,4%).
- En el ICIO, los diez municipios con los tramos más altos (entre el 2,5 y el 4%, y un valor medio del 3%), doblan el porcentaje medio aplicado en los diez con los tramos más bajos (entre el 1 y el 2% y un valor medio del 1,5%).

Más adelante se incluye un anexo con el detalle municipal de los impuestos locales tratados.

### Análisis de las bonificaciones en IBI e ICIO

En el territorio de PRODESE los ayuntamientos no han reportado datos sobre bonificaciones en los impuestos de IBI y ICIO. En base a lo cual se deduce su escasa incidencia o incluso inexistencia.



## ANEXO DE IMPUESTOS LOCALES EN PRODESE

Municipios	% IBI urbana	% ICIO
ALCALÁ DE LA VEGA	0,6	2,0
ALGARRA	0,42	0,0
ALIAGUILLA	0,4	2,0
ARCOS DE LA SIERRA	0,4	0,0
ARGUISUELAS	0,4	2,0
BEAMUD	0,65	2,0
BETETA	0,5	3,0
BONICHES	0,6	3,0
BUENACHE DE LA SIERRA	0,42	2,0
CAMPILLOS-PARAVIENTOS	0,5	0,0
CAMPILLOS-SIERRA	0,4	0,0
CAÑADA DEL HOYO	0,4	1,0
CAÑAMARES	0,4	2,0
CAÑETE	0,6	1,0
CAÑIZARES	0,4	2,0
CARBONERAS DE GUADAZAÓN	0,4	2,0
CARDENETE	0,65	2,5
CARRASCOSA	0,4	0,0
CASAS DE GARCIMOLINA	0,8	2,0
CASTILLEJO-SIERRA	0,4	0,0
CIERVA (LA)	0,45	2,0
CUEVA DEL HIERRO	0,42	0,0
FRESNEDA DE LA SIERRA	0,4	0,0
FRONTERA (LA)	0,9	2,5
FUENTELESPINO DE MOYA	0,55	0,0
FUENTES	0,65	3,0
FUERTECUSA	0,5	2,0
GARABALLA	0,4	0,0
GRAJA DE CAMPALBO	0,4	2,0
HENAREJOS	0,58	2,0
HUÉLAMO	0,62	0,0
HUÉRGUINA	0,42	2,0
HUERTA DEL MARQUESADO	0,4	2,0
LAGUNA DEL MARQUESADO	0,4	0,0
LAGUNASECA	0,4	0,0
LANDETE	0,6	2,0
MAJADAS (LAS)	0,4	2,0
MARIANA	0,52	2,0
MASEGOSA	0,4	0,0



## ANEXO DE IMPUESTOS LOCALES EN PRODESE

Municipios	% IBI urbana	% ICIO
MIRA	0,42	0,0
MONTEAGUDO DE LAS SALINAS	0,42	2,0
MOYA	0,5	2,5
NARBONETA	0,6	1,0
PAJARÓN	0,4	2,0
PAJARONCILLO	0,6	2,0
PALOMERA	0,42	0,0
PORTILLA	0,5	1,0
POYATOS	0,42	0,0
POZUELO (EL)	0,4	0,0
REÍLLO	0,6	2,0
SALINAS DEL MANZANO	0,56	2,0
SALVACAÑETE	0,66	2,0
SAN MARTÍN DE BONICHES	0,4	4,0
SANTA CRUZ DE MOYA	0,7	2,0
SANTA MARÍA DEL VAL	0,4	0,0
SOTORRIBAS	0,56	2,0
TALAYUELAS	0,4	0,0
TEJADILLOS	0,42	2,0
TRAGACETE	0,4	0,0
UÑA	0,65	2,0
VALDEMECA	0,4	0,0
VALDEMORILLO DE LA SIERRA	0,42	2,0
VALDEMORO-SIERRA	0,46	2,0
VALSALOBRE	0,56	0,0
VEGA DEL CODORNO	0,65	2,4
VILLALBA DE LA SIERRA	0,45	2,8
VILLAR DEL HUMO	0,4	3,0
VÍLLORA	0,85	3,0
YÉMEDA	0,8	3,0
ZAFRILLA	0,42	0,0
ZARZUELA	0,6	1,0
Localidades y pedanías del Municipio de Cuenca: Cólliga, La Melgosa, Mohorte, Nohales, Tondos, Valdecabras y Villanueva de los Escuderos	0,6	4,0

**Fuente:** Elaboración propia a partir de los datos facilitados por los Ayuntamientos y la información recogida en el servicio telemático de información impositiva municipal de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda.



## Recomendaciones en la estandarización de los impuestos locales a escala comarcal

El Mapeo territorial de los impuestos proporciona una base de partida para **implementar una política de incentivos locales** más ambiciosa y coordinada en los tres territorios

El margen de actuación es especialmente amplio en el desarrollo de incentivos que estimulen a los propietarios de vivienda desocupadas a ponerlas en el mercado, tanto en alquiler como en venta. En el momento actual no están considerados en las bonificaciones recopiladas del IBI e ICIO.

Para adoptar una **estrategia de incentivos fiscales de rango supramunicipal o comarcal** se recomienda que todos los municipios adopten criterios compartidos en la aplicación en el IBI y el ICIO. Al respecto, se proponen que los ayuntamientos tengan como punto de referencia las cifras más frecuentes en el territorio, que en el ejercicio de 2024 son: 0,40% para el IBI y 2,00% para el ICIO.

En el caso de los municipios que actualmente no aplican el ICIO, se aconseja que incorporen dicho impuesto a través de la respectiva ordenanza fiscal municipal, para luego incluir bonificaciones que estimulen la promoción residencial.

También se recomienda que los municipios se pongan de acuerdo en seguir un mismo patrón de actualización de los impuestos locales, evitando en lo posible que se acentúen las divergencias.

La puesta en común de los datos de tributación local actualmente existentes es un paso previo necesario. Para ello, se procederá a la difusión entre los responsables de los ayuntamientos del Informe del Mapeo de los impuestos locales y bonificaciones aplicadas en materia de IBI e ICIO. De manera complementaria al Informe y a modo de resumen, se incluirá en la plataforma web de HabitaRural una tabla interactiva en la que se pueda consultar las diversas bonificaciones locales.

En definitiva, la adopción de criterios comunes en la fiscalidad local facilitaría la adopción de un programa comarcal de incentivos locales, posibilitando así la sistematización de deducciones sobre una base tributaria compartida. En el siguiente apartado se profundiza en el diseño y aplicación de un Programa comarcal de estímulos fiscales locales destinado a fomentar el acceso a la vivienda.

# 2

## **APLICACIÓN DEL PROGRAMA DE MEDIDAS DE ESTÍMULO FISCAL A ESCALA COMARCAL**



## 2 APLICACIÓN DEL PROGRAMA DE MEDIDAS DE ESTÍMULO FISCAL A ESCALA COMARCAL

### Criterios seguidos para la elaboración y ejecución del Programa de incentivos locales

El Programa establece las recomendaciones para aplicar bonificaciones en los impuestos de las corporaciones locales del territorio con el objetivo de incentivar la rehabilitación y alquiler de las viviendas. En este sentido, las reducciones del gravamen propuestas se centran en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO).

La **competencia municipal en los impuestos considerados** (IBI, ICIO, IAE) facilita la viabilidad o ejecución del Programa.

No se considera que la rebaja en dichos impuestos locales tenga un impacto negativo para la financiación de las entidades locales. Todo lo contrario, puede suponer un revulsivo por el aumento de las operaciones inmobiliarias y el número de contribuyentes que se instalen de forma permanente en el municipio, así como una mayor recaudación fiscal asociada a una mayor transparencia y control (por ejemplo, en el cobro del ICIO o un IBI más alto para viviendas vacías).

Las **bonificaciones en el IBI de tipo potestativo**<sup>6</sup> que se incluyen en el presente Programa contribuirán a reforzar las **bonificaciones obligatorias**, es decir, aquellas que los ayuntamientos deben establecer y aplicar<sup>7</sup> cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90 por ciento en la cuota íntegra del impuesto (es decir, sobre el valor catastral multiplicado por el tipo de gravamen correspondiente), 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 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, un 90%). El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a la terminación de las mismas, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de

---

<sup>6</sup> Las bonificaciones del IBI potestativas son aquellas bonificaciones que pueden establecer los Ayuntamientos en sus Ordenanzas fiscales, solamente si así lo deciden los mismos. Por tanto, cada Ayuntamiento (dentro de las bonificaciones habilitadas por la ley) habrá establecido las que considere convenientes.

<sup>7</sup> En base a las normas del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.



urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

- Tendrán derecho a una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial. Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo de 3 años anterior. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación.
- Tendrán derecho a una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra.

Asimismo, es preciso tener en cuenta que la ley faculta a los ayuntamientos a establecer bonificaciones potestativas en su correspondiente ordenanza fiscal, concretamente:

- Bonificación en la cuota íntegra del impuesto 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.
- Bonificación de hasta el 50 por ciento de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol<sup>8</sup>.
- Bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto a favor de los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que 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.
- Bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales.
- Bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.
- Bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles de organismos públicos de investigación y los de enseñanza universitaria.
- Bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de

---

<sup>8</sup> Se recomienda que esta bonificación se aplique exclusivamente a instalaciones de autoconsumo, y no se incentive sistemas de baterías virtuales u otras instalaciones para la producción de energía no destinada al autoconsumo de las viviendas. En esa línea, conviene la elaboración de Ordenanzas municipales que regulen las zonas aptas y no aptas para la instalación de placas solares en casco urbano, así como las indicaciones sobre la colocación en las cubiertas en los edificios que minimice su impacto visual.



especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del 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.

- Bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica<sup>9</sup>.

Es importante subrayar que **este Programa se plantea como un documento de partida, que deberá ser retroalimentado y consensuado a través de un proceso participativo** que involucre a los representantes de los ayuntamientos del respectivo territorio. La organización de la Mesa comarcal de la vivienda facilitaría el proceso.

Como punto de partida, se recomienda la organización de dos sesiones participativas, que combinen el formato presencial y online para garantizar el máximo número de participantes:

- La primera se dedicaría a presentar el Informe inicial del Programa. Entre la primera y la segunda sesión se dejaría un tiempo (en torno a 4 semanas) donde se vayan recogiendo los cambios y nuevas propuestas que trasladen los Ayuntamientos.
- La segunda sesión se ocupará de la puesta en común de todas estas aportaciones y la validación de un documento de propuestas consensuado.

---

<sup>9</sup> A tal fin, se recomienda que las viviendas se integren dentro de un programa de vivienda autonómico de vivienda en alquiler social y/o asequible, donde se establezca una regulación de los precios. Este es el caso del Programa de fomento del alquiler de la Junta de Castilla y León (<https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/programa-fomento-alquiler.html>), donde los propietarios pueden inscribir su vivienda que será ofertada en alquiler asequible (cuyo precio no podrá superar el 80% del precio de alquiler de una vivienda de protección pública de régimen general). En cualquier circunstancia, conviene que los ayuntamientos regulen en sus respectivas ordenanzas las condiciones para calificar una vivienda en alquiler asequible (en base a una limitación de su renta) y poder así acceder a esta bonificación.



## Bonificaciones para viviendas desocupadas que se destinen a alquiler

La **bonificación potestativa de hasta el 95 por ciento en el IBI para un inmueble de uso residencial que se destine a alquiler social** establecida en la Ley<sup>10</sup> encaja con la finalidad del Programa de incentivar el alquiler asequible, adaptado a las circunstancias del entorno rural, donde pese a predominar un elevado stock de viviendas desocupadas o sin apenas uso, el mercado de alquiler es prácticamente inexistente.

Atendiendo a la Ley estatal por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023), una **vivienda desocupada** se define por aquel inmueble que permanezca desocupado de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años (cuatro años en el caso de segunda residencia). El concepto de vivienda desocupada se asimila al concepto de vivienda vacía o deshabitada manejado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), es decir, un inmueble que no sea la residencia habitual de una persona ni se utilice de manera estacional, periódica o esporádica. No obstante, el INE no publica datos sobre viviendas vacías desde el Censo de 2011, aunque en el Censo de 2021 se pueden extrapolar a través de los consumos eléctricos en los municipios de más de 1.000 habitantes<sup>11</sup>.

Asimismo, la nueva ley faculta a los ayuntamientos a establecer los requisitos, medios de prueba y procedimientos a seguir en los inmuebles desocupados, a través de las respectivas ordenanzas municipales. Para comprobar que una vivienda se encuentra desocupada, los ayuntamientos disponen de la siguiente información:

- Viviendas que hay en su término municipal (padrón del IBI).
- Personas empadronadas en cada inmueble (padrón de habitantes).
- Los consumos de agua potable (dado que el servicio de agua es una potestad municipal, independientemente de que se suministre de forma agrupada a través de las Mancomunidades o se externalice en empresas privadas).
- Legalmente los ayuntamientos están habilitados para obtener datos de consumo de electricidad y gas de las compañías suministradoras.

El cruce de toda esta información permite obtener una base objetiva para definir una vivienda desocupada/vacía o sin apenas uso. Al respecto, se recomienda aplicar los siguientes criterios de forma combinada:

- No cuenta con ninguna persona empadronada en el municipio.
- No está conectada a la red de suministro eléctrico.

---

<sup>10</sup> El Real Decreto-Ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, establece una nueva bonificación en el IBI por la cual "los Ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del IBI de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica".

<sup>11</sup> En el Censo de 2021 el INE ha publicado datos municipales de intensidad de uso por consumo eléctrico en municipios de más de 1.000 habitantes, y sólo de forma agregada para los pequeños municipios se pueden deducir valores de referencia. Véase: <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=59531&L=0>.



- No está conectada a la red de abastecimiento de agua.
- Un consumo mínimo inferior a la tercera parte del consumo medio anual del municipio en agua.
- Un consumo anual inferior a los 250 kWh anuales o el equivalente al consumo de un mes de una vivienda media de su municipio.

Estos criterios son un referente para que los ayuntamientos regulen las posibles bonificaciones. Además, las localidades que cuenten con un inventario-catalogación de viviendas disponen de una herramienta útil para identificar dichos inmuebles.

A continuación, se expresan las **recomendaciones para aplicar reducciones** de los gravámenes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y del Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) en viviendas destinadas al alquiler:

- Se propone una **reducción del IBI de al menos un 50% para aquellas viviendas actualmente desocupadas/vacías o sin apenas uso** (en base a consumos bajos de agua y electricidad anteriormente considerados) **que se destinen al alquiler** durante el tiempo efectivo que estén arrendadas. Se recomienda que esta reducción **se incremente al 95% del IBI si además estas viviendas se incorporan al Programa de Alquiler Asequible** y, por tanto, establezcan una limitación en el precio máximo de su renta.
- Se podrá aplicar una doble bonificación en el IBI y el ICIO, si además en la vivienda se van a realizar **obras de mejora y acondicionamiento para su alquiler**. En este sentido, se propone una **exención del pago del ICIO**, o que se aplique una reducción del 75% sobre el importe del impuesto que se iba a cargar en relación con el presupuesto de la obra.

Las bonificaciones se aplicarán a los propietarios u usufructuarios de la vivienda.

Las bonificaciones al alquiler deberán incorporar el **requisito de que el arrendatario destine la vivienda a un uso principal** o sea su residencia habitual, para lo cual se exigirá su empadronamiento en el municipio.



## Modelos de referencia para aplicar bonificaciones en las ordenanzas fiscales municipales

Para facilitar el proceso de aplicación de las bonificaciones de los ayuntamientos, a continuación, se aporta una ordenanza tipo para el IBI.

### **ORDENANZA TIPO REGULADORA PARA LA REDUCCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**

#### **Artículo 1º.- Las bonificaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se regirán:**

a) Por las normas reguladoras del mismo, contenidas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.

b) Por la presente Ordenanza Fiscal.

#### **Artículo 2º.- Bonificaciones del IBI para inmuebles destinados a alquiler:**

1.- Se aplicará una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda de uso habitual, que se encuentren alquiladas a la fecha del devengo del impuesto.

(Otros tramos a barajar por los ayuntamientos son ampliar la bonificación al 75% o reducirla al 25%; se recomienda bonificaciones altas en municipios de pequeño tamaño, de menos de 1.000 habitantes)

2.- En el caso de que la vivienda se incorpore al Programa de Alquiler Asequible-HabitaRural, se aplicará una bonificación del 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda principal con renta limitada por el Programa en base al marco normativo de los regímenes de protección pública en alquiler, y que se encuentre alquilada a la fecha del devengo del impuesto -con el correspondiente contrato de alquiler-

(Este supuesto sólo se plantea para las viviendas localizadas en Municipios adheridos al Programa de Alquiler Asequible-HabitaRural).

#### **Artículo 3º.- Documentación requerida**

Para tener acceso a la bonificación del IBI se deberá presentar la oportuna solicitud debidamente firmada con anterioridad al ejercicio en el que deberá producir efectos la bonificación, acompañada de la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI del sujeto pasivo titular de la vivienda.
- Identificación correcta de la vivienda por su referencia catastral.



- Declaración de que la vivienda se encuentra al corriente del IBI, este extremo se comprobará por el Ayuntamiento en el expediente de concesión.
- Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre el arrendador y arrendatario, en el que acredite que la vivienda en la fecha del devengo del Impuesto se encuentra alquilada, con la identificación de los contratantes y la identificación de la vivienda con la referencia catastral.
- Será necesario que el arrendatario esté empadronado en la vivienda alquilada, para lo cual el Ayuntamiento comprobará el empadronamiento del arrendatario en la vivienda.
- En el caso de que la vivienda se incorpore al Programa de Alquiler Asequible-HabitaRural, se deberá aportar el documento acreditativo.

#### Artículo 4º.- Periodo y condiciones de aplicación

El propietario o usufructuario de la vivienda tendrá derecho al disfrute de la bonificación mientras se encuentre en vigor el contrato de alquiler, tomándose como fecha de finalización de la bonificación la fecha de finalización de dicho contrato.

(En caso de que el Ayuntamiento quiera limitar el tiempo de la bonificación en el IBI, se recomienda un periodo de diez años).

La bonificación se concederá a petición de los interesados, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación del periodo de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquél en el que se solicite, salvo lo dispuesto en el apartado segundo y cuarto.

El Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ comprobará de oficio anualmente el empadronamiento del arrendatario.

Se perderá el derecho de disfrute de la bonificación del IBI con la finalización de los contratos de alquiler.

También se perderá si el inmueble no se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias o si el arrendatario deja de estar empadronado. Estas circunstancias serán comprobadas con posterioridad a la fecha del devengo del impuesto.

En el caso de que la vivienda se incorpore al Programa de Alquiler Asequible-HabitaRural, el Ayuntamiento adherido comprobará de oficio anualmente la inclusión de la vivienda en el Programa, así como el empadronamiento del arrendatario. Se perderá el derecho de disfrute a la máxima bonificación del 95% con la salida del Programa. En esta circunstancia, si la vivienda se mantiene en arrendamiento podrá solicitar la bonificación correspondiente al 50%.

#### Artículo 5º.- Incompatibilidades

Esta bonificación no será compatible con ningún otro beneficio fiscal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para la misma vivienda.

Si concurriese más de una bonificación previstas del texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas locales, aprobado por el real decreto legislativo 2/2004 de 5 de marzo, el sujeto pasivo deberá optar por cualquiera de ellas sin que en ningún caso pueda simultanearse su aplicación.



### **Artículo 6º.- Control**

El Ayuntamiento se reserva el derecho de comprobar de oficio el cumplimiento de los requisitos necesarios para el otorgamiento y concesión de la bonificación y de requerir la presentación de cuantos documentos sean necesarios para acreditar el derecho del sujeto pasivo a la bonificación.

### **Artículo 7º.- Fecha de aprobación y vigencia de la Ordenanza**

La presente Ordenanza Fiscal aprobada por el Pleno en sesión celebrada en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 22\_\_ entrará en vigor el día de su publicación en el "Boletín Oficial de la Provincia" y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 22\_\_ permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.



## Otros incentivos para el impulso residencial y socioeconómico

Las bonificaciones al alquiler están condicionadas a un uso principal –con el respectivo empadronamiento de los arrendatarios–. No obstante, en consonancia con los perfiles de demanda detectados en estos ámbitos rurales<sup>12</sup>, también se combina incorporar **bonificaciones en torno al 50% de IBI para viviendas de alquiler destinadas a trabajadores temporales**. Ello favorecería las iniciativas impulsadas por empresas de estas zonas de promover viviendas para sus trabajadores, para resolver el déficit de oferta o adecuarse los picos productivos del sector agroalimentario y otras actividades que elevan las plantillas.

Si se refleja este supuesto, se recomienda que la Ordenanza tipo incorpore en su Artículo 2 el siguiente párrafo: *Se aplicará una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda destinada a trabajadores temporales.*

Las bonificaciones no se circunscriben al alquiler. Más si cabe, teniendo en cuenta la preponderancia de las operaciones de compraventa. En este sentido, para la dinamización residencial de los municipios rurales se recomienda que las ordenanzas municipales incluyan **bonificaciones en el IBI a los propietarios que ejecuten obras de reforma** de su vivienda para su puesta en el mercado, tanto en alquiler como venta. Para ello se propone una reducción de al menos un 50% del IBI durante el tiempo que duren las obras (con un límite máximo de dos años).

Esta bonificación del IBI reforzaría la recomendación anteriormente reflejada de suprimir el ICIO para obras para el acondicionamiento de la vivienda para su alquiler, o una reducción sustancial de al menos el 75%. Para aquellas viviendas reformadas en venta se podría contemplar una bonificación del 50% del ICIO para el propietario sobre el presupuesto de la obra.

Por último, hay que recordar que los incentivos a particulares para el **acondicionamiento y venta de sus ruinas-solares** se analiza en detalle en la *Guía para actuar en ruinas y solares* (Ruinastro).

---

<sup>12</sup> Véase el informe del *Estudio del mercado de alquiler y compraventa de vivienda en tres territorios rurales*.



El presente Programa se ha ceñido a las bonificaciones planteadas en el IBI y ICIO. Pero es preciso subrayar que estas medidas se podrán **completar o reforzar con otras acciones** –a explorar conjuntamente por HabitaRural y los ayuntamientos– que se vayan implementando en los próximos años en el marco del Programa de Alquiler Asequible, como son: los seguros de impagos o financiar el certificado energético para las viviendas en la bolsa de alquiler, junto con la financiación de las obras de mejora y adecuación de las viviendas para su alquiler.

► El detalle de los incentivos complementarios para fomentar el alquiler se recoge en el **Programa Alquiler Asequible-Cesión Viviendas Particulares** (Actuación 4 del PRODUCTO 3 / Hoja de ruta de actuaciones en vivienda rural)

En una fase posterior, una vez consolidado el Programa comarcal de incentivos fiscales, se podrá valorar la incorporación de **rebajas o deducciones en las tasas de los servicios municipales** (basura o recogida de residuos y abastecimiento y tratamiento de agua). Ello supone una mayor complejidad, porque requiere llegar a acuerdos entre los ayuntamientos que conforman las Mancomunidades con competencias en la materia.

Asimismo, los ayuntamientos podrán realizar **convocatorias específicas de ayudas**, especialmente aquellas viviendas desocupadas que se destinen a un alquiler de residencia habitual. Al respecto, la reciente convocatoria de ayudas del Ayuntamiento de Ágreda en la provincia de Soria es un interesante referente<sup>13</sup> (esta iniciativa se analiza en el documento *Banco de iniciativas y buenas prácticas en vivienda rural*, PRODUCTO 2).

---

<sup>13</sup> Acuerdo del Pleno de fecha 5 de marzo de 2025 de la entidad de Ágreda por el que se aprueban las Bases Reguladoras de las Ayudas a propietarios o usufructuarios de viviendas deshabitadas que se re-habiten fomentando el empadronamiento de nuevos residentes en el municipio de Ágreda.

# 3

## **MEDIDAS OPCIONALES DE TRIBUTACIÓN Y CONTROL MUNICIPAL**



### 3 MEDIDAS OPCIONALES DE TRIBUTACIÓN Y CONTROL MUNICIPAL

Es importante remarcar que un aumento de la masa impositiva junto a la adopción de medidas impositivas a situaciones residenciales no deseadas puede contribuir a dar mayor eficacia al Programa de incentivos fiscales de vivienda.

Se trata de adoptar medidas opcionales de incremento de los gravámenes de los impuestos que los ayuntamientos pueden aplicar para abordar la problemática de las viviendas vacías, abandonadas o ruinas.

Al igual que el caso de las bonificaciones, se recomiendan la adopción de medidas consensuadas por el mayor número de ayuntamientos posibles, que faciliten su transparencia y grado de aplicación.

Para lo cual se ha establecido un protocolo que guíe la adaptación de las Ordenanzas fiscales municipales, donde se indique el gravamen en el IBI y las circunstancias que lo justifican.

La propuesta de medidas de tributación y control debe ser entendida como un apéndice al documento del Programa de incentivos, y su implementación se puede postergar (una vez comprobado el efecto de las bonificaciones aplicadas).

Las medidas opcionales se han centrado en las tributaciones del IBI y del ICIO. Pero los ayuntamientos también podrán explorar otras vías para afrontar el problema de los inmuebles vacíos, especialmente a través de la aplicación de una tasa o un canon específico que grave estas viviendas<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Al respecto, sirva de ejemplo el Ayuntamiento de Azpeitia (Guipúzcoa), que va a aplicar a las viviendas vacías una tasa de 10 euros por cada metro cuadrado. Dicha tasa aumentará un 10% cada año que se siga en esa situación. Las segundas residencias quedan exentas de pagar este impuesto. Esta iniciativa se ampara en el Decreto 149/2021 del País Vasco, que contempla el alquiler forzoso y la expropiación en casos extremos, junto con los recargos por mantener una vivienda deshabitada (de hasta 30 euros por metro cuadrado al año). Sin embargo, hasta ahora ningún consistorio ha aplicado este canon por la dificultad que existe para concretar qué viviendas están realmente deshabitadas y cumplen las condiciones recogidas en la normativa. Los propietarios –previamente informados por el Ayuntamiento a través de una carta– tendrán un mes para presentar las pruebas que entienda más pertinentes y, si al final del proceso se declara esa vivienda como deshabitada, se le aplicará el canon". Asimismo, los propietarios tendrán la opción de acudir a la Oficina de Vivienda del Ayuntamiento en busca de asesoramiento para alquilar su vivienda vacía, así como iniciar los trámites para destinar sus viviendas a Bizigune (programa de gestión de viviendas vacías del Gobierno vasco) o ponerlas en el mercado libre. El



## Recargos en el IBI a los inmuebles residenciales sin uso, abandonados y en ruina

► **Objetivos:** incentivar la salida al mercado en alquiler o compraventa de las viviendas desocupadas o de baja ocupación (clasificadas en el inventario como A2 y B1), así como la conversión de edificios en ruina (C1) en solares aptos para edificar.

El **recargo del IBI** está permitido por la Ley de Haciendas Locales para los municipios que deciden aplicarlo, como medida para incentivar la ocupación de viviendas vacías y desincentivar el stock de viviendas deshabitadas.

Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, en su disposición tercera, modula el recargo en el IBI de los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente (más de dos años)<sup>15</sup>, pudiendo incrementarla hasta el 150 por ciento de la cuota líquida del impuesto (el recargo máximo permitido en el artículo 72.4 del TRLRHL era del 50%). El incremento puede alcanzar el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando la vivienda supera los tres años de desocupación. Además, los ayuntamientos podrán añadir 50 puntos porcentuales más en caso de propietarios que cuentan con dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el municipio.

Pero esta novedad de la Ley de vivienda tiene un impacto prácticamente nulo en la tributación local de los pequeños municipios, porque **la consideración de inmueble desocupado se restringe a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial**. En el ámbito rural, exceptuando algunas áreas de interés turístico o próximas a entornos urbanos, están ausentes los grandes tenedores de vivienda, y es habitual la propiedad fraccionada por herencias familiares. El margen de maniobra se estrecha aún más, al considerar la Ley otras causas justificadas para los propietarios de varias viviendas<sup>16</sup>. Además, la aplicación

---

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco anima a extender esta medida pionera de Azpeitia a otros municipios vascos, con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda en alquiler,

<sup>15</sup> La Ley por el derecho a la vivienda define un inmueble desocupado como aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal de cada Ayuntamiento, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

<sup>16</sup> Concretamente: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la



del recargo del IBI lleva aparejado unos procedimientos administrativos difícilmente asumibles por los ayuntamientos pequeños con menos recursos<sup>17</sup>.

En consecuencia, el problema de las viviendas vacías que aqueja a estos territorios rurales difícilmente se puede corregir a través de los hipotéticos recargos en la tributación del IBI que faculta la nueva Ley de vivienda.

Siempre que el Ayuntamiento lo considere factible, se recomienda que al menos se aplique un recargo del 50% del IBI para las viviendas desocupadas durante más de dos años. Más adelante, en la Ordenanza tipo propuesta para el IBI se incluye algunos criterios para evaluar la desocupación.

## Aumento del gravamen del IBI combinado con un sistema modulado de bonificaciones

► Teniendo en cuenta las limitaciones en la aplicación de los recargos, la vía tributaria más eficaz pasa por elevar el gravamen del IBI, en combinación con la aplicación de sistema de bonificaciones extenso y modulado, con el objetivo de favorecer a los residentes locales y, al mismo tiempo, dinamizar el mercado de la vivienda.

Adoptando un coeficiente del IBI del 0,8%<sup>18</sup>, tres décimas más que el valor promedio del del ámbito territorial de Tierras Sorianas del Cid, a continuación, se propone un sistema modular según las casuísticas de las viviendas:

---

vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad pública, se considerará también como causa justificada un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

<sup>17</sup> Requiere de desarrollo reglamentario, vía modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La norma obliga a constatar la desocupación de la vivienda todos los años, antes del 31 de diciembre de cada ejercicio, fecha en que se devenga el recargo, lo que implica costes de gestión para los Ayuntamientos: "La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro".

<sup>18</sup> En base al artículo 72.1 de la LRHL, los ayuntamientos, en la ordenanza fiscal del IBI, podrán establecer el tipo de gravamen del impuesto en suelo urbano entre el 0,4% y el 1,1%. La cantidad que se obtiene de aplicar el tipo de gravamen a la base liquidable del impuesto se denomina cuota íntegra. La base imponible del IBI es el



- En primer lugar, se bonificaría a los propietarios de viviendas principales residentes y empadronados en el municipio, conjuntamente con los propietarios que arrienden sus viviendas desocupadas. Se recomienda una desgravación del 75% sobre el tipo máximo considerado del 0,80%, lo que supondría una cuota del IBI efectiva del 0,20%. A modo de ejemplo, para una vivienda tasada en el catastro en 80.000 euros y aplicando un IBI bonificado del 0,20%, el propietario pagaría un total anual de 160 euros, un 60% menos (o un ahorro de 240 euros) respecto al coeficiente estándar aplicado en la zona en torno al 0,5%. Algunos ayuntamientos podrían optar a un máximo de desgravación del 95% (quedando el coeficiente en 0,04%), justificada por la falta de servicios asociada al pequeño tamaño municipal.
- La bonificación sería de menor cuantía para las viviendas secundarias parcialmente ocupadas durante el año. La ocupación se comprobaría a través del consumo eléctrico de la vivienda (en base al consumo medio municipal). Se propone dos coeficientes según el grado de ocupación:
  - En viviendas secundarias de alta ocupación, al menos con cuatro meses de un consumo eléctrico medio municipal, se aplicaría una bonificación del 50%, quedando el gravamen efectivo en un 0,40%.
  - En viviendas secundarias de baja ocupación, con un consumo eléctrico entre 1 y 4 meses de un consumo eléctrico medio municipal, la desgravación se limitaría al 25%, lo que dejaría el gravamen del IBI en un 0,60%.
- De esta forma, las viviendas vacías/desocupadas (o con un consumo energético inferior a un mes del promedio del municipio) al estar exentas de bonificación tendrían que asumir el tipo máximo considerado del 0,8%
- Las viviendas en edificios en ruina y solares en suelo urbano no están exentas de pagar el IBI<sup>19</sup>, aunque debido a su bajo valor catastral, la cuota íntegra a pagar es reducida. Se trataría de estimular el acondicionamiento de los inmuebles en ruina y solares para su venta, o que sean destinados como alquiler asequible o espacios comunitarios. Para ello, se propone aplicar bonificaciones en el IBI del 75% (y hasta el 95% en municipios pequeños con escasos servicios)<sup>20</sup>. En contraposición, la

---

valor catastral de los bienes inmuebles y el tipo de gravamen es el que determinen los ayuntamientos en la ordenanza fiscal del IBI, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 71 de la LRHL.

<sup>19</sup> Si el solar no está en uso o está vacío, el propietario sigue obligado a pagar el IBI, ya que el impuesto no depende del uso, sino del valor catastral del inmueble. En el caso de un edificio en ruina, si sigue estando registrado como propiedad en el Catastro, también estará sujeto al IBI. La cuota dependerá del valor catastral del edificio, que puede ser reducido si la construcción está muy deteriorada. Se recomienda verificar el valor catastral del inmueble en el Catastro, porque a menudo no refleja el estado de ruina o inutilidad del edificio y, en consecuencia, es preciso hacer una solicitud de la revisión del valor catastral ante la Dirección General del Catastro.

<sup>20</sup> Para ampliar la información sobre incentivos fiscales para fomentar las actuaciones en ruinas y solares, véase el apartado el apartado 2.2 del documento de Ruinaastro.



inacción en los inmuebles en ruina y solares conllevaría pagar el coeficiente máximo del IBI considerado.

En base al sistema modular propuesto de bonificaciones, en la siguiente tabla se hace una simulación de la aplicación del IBI en siete casuísticas de inmueble residencial.

**Modelo de simulación del IBI**

	Coeficiente máximo aplicado	Valor catastral (€)	Cuota IBI (€) sin bonificación	Desgravación por bonificación	Cuota final a pagar (€)	Ahorro / incremento en € respecto a un coeficiente del 0,5% sin bonificaciones
Vivienda principal residentes	0,80%	80.000	640	75%	160,0	-96,0
Vivienda arrendada	0,80%	80.000	640	75%	160,0	-96,0
Vivienda secundaria alta ocupación	0,80%	80.000	640	50%	320,0	+64,0
Vivienda secundaria baja ocupación	0,80%	80.000	640	25%	480,0	+224,0
Vivienda vacía	0,80%	50.000	400	-	400,0	+240,0
Solar en venta	0,80%	20.000	160	75%	40,0	-24,0
Vivienda en ruina	0,80%	15.000	120	-	120,0	+72,0

La conclusión es ilustrativa: este sistema modular de bonificaciones incentiva a que los propietarios de una vivienda vacía –o apenas sin ocupar– las pongan en el mercado a través del alquiler o venta. De hecho, en la práctica, es la vía fiscal más efectiva para fomentar el alquiler del stock de viviendas en propiedad inmovilizadas de las zonas rurales, porque los descuentos del IRPF contemplados en la Ley de Vivienda se limitan a los propietarios con viviendas en alquiler en zonas tensionadas (básicamente áreas urbanas y turísticas densamente pobladas)<sup>21</sup>, aunque las normativas autonómicas cuentan con algunas deducciones específicas para el alquiler, adquisición y rehabilitación de viviendas en áreas rurales<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda incluye una serie de incentivos fiscales en el IRPF para los propietarios de viviendas en alquiler, que pueden llegar a deducir hasta el 90% del rendimiento neto del IRPF. Pero sólo se aplica en las denominadas zonas tensionadas, área geográfica donde los precios de alquiler han experimentado un crecimiento desproporcionado en comparación con los ingresos de los residentes, que coinciden con las áreas urbanas densamente pobladas y turísticas. Es decir, excluye los ámbitos rurales menos poblados.

<sup>22</sup> Al respecto, Castilla y León cuenta con las siguientes deducciones: por alquiler de vivienda habitual para jóvenes, el 25% de las cantidades satisfechas, con el límite de 612 euros, cuando la vivienda habitual se encuentre situada en un municipio o en una entidad local menor; por adquisición o rehabilitación de vivienda por jóvenes en núcleos rurales, del 15% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda; y para los propietarios de núcleos rurales un 15% de las cantidades invertidas en actuaciones de rehabilitación de viviendas destinadas a alquiler. En Aragón se contempla el 5% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual en núcleos rurales o análogos. Castilla-La Mancha establece una deducción del 15% de las cantidades a satisfacer por el contribuyente por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que



Asimismo, las bonificaciones propuestas no serían un perjuicio para las arcas municipales, ya que la subida del gravamen del IBI efectiva para los inmuebles residenciales sin bonificación o con una reducida desgravación supondría un incremento de la recaudación. Siguiendo la simulación anterior, de forma agregada la recaudación del IBI por los siete ejemplos de inmuebles considerados subiría un 30%.

---

constituya o vaya a constituir su residencia habitual en zonas rurales. Para más información, véase las deducciones autonómicas del IRPF contempladas en la Agencia Tributaria: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/irpf-deducciones-autonomicas.html>.

# 4

## **PROPUESTA DE ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES ADAPTADAS AL PROGRAMA DE INCENTIVOS RESIDENCIALES**



## 4 PROPUESTA DE ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES ADAPTADAS AL PROGRAMA DE INCENTIVOS RESIDENCIALES

A continuación, se recogen las propuestas de **ordenanza fiscal municipal prototipo para el IBI y el ICIO, diseñadas en base al sistema modular de bonificaciones**, anteriormente propuesto en el apartado 3.

### Anexo 1. Ordenanza fiscal del IBI adaptada al Programa de incentivos residenciales

#### **ANEXO. ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

##### ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y FUNDAMENTO

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) aprobado por R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo,

Se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas se adaptan a las disposiciones contenidas en los artículos 60 a 77 del TRLRHL, y por la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda que en su disposición final tercera modifica el artículo 72.4 del TRLRHL.

##### ARTÍCULO 2º.- HECHO IMPONIBLE

1. Constituye el hecho imponible del impuesto, conforme al art. 61 TRLRHL, la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- 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.

2. 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 el mismo previstas.

3. 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.

4. En caso de que un mismo inmueble se encuentre localizado en distintos términos municipales se entenderá, a efectos de este impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.



### ARTÍCULO 3º.- NO SUJECIÓN AL IMPUESTO

No están sujetos a este impuesto:

- 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.
- b) 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.

### ARTÍCULO 4º.- EXENCIONES

1. Estarán exentos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 TRLRHL 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.
- 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 artículo 16 de la Constitución.
- 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.

Todas estas exenciones serán de aplicación una vez que el contribuyente acredite que cumple con los requisitos señalados legalmente.

2.- Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

- 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. Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.
- 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.

- Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:
- En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

No estarán exentos los bienes inmuebles a que se refiere esta letra b) cuando estén afectos a explotaciones económicas, salvo que les resulte de aplicación alguno de los supuestos de exención previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, o que la sujeción al impuesto a título de contribuyente recaiga sobre el Estado, las Comunidades Autónomas o las entidades locales, o sobre organismos autónomos del Estado o entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales.

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.

3.- A parte de estas exenciones legales, también estarán exentos del impuesto:

a) Los bienes inmuebles de titularidad de entidades sin ánimo de lucro en los términos previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las Entidades Sin Fines Lucrativos y de los Incentivos Fiscales al Mecenazgo. Con la excepción de los bienes afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades.

b) Por razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, los inmuebles urbanos y el conjunto de bienes rústicos de cada sujeto pasivo cuya cuota líquida no supere la cuantía de 3 euros.

4.- Las exenciones recogidas en los apartados 2 y 3 a) son de carácter rogado con periodicidad anual, y surtirán efectos en el período impositivo siguiente al de su solicitud, y una vez que el contribuyente acredite que cumple con los requisitos legales para su concesión. El plazo de solicitud finalizará el 31 de enero del período impositivo en el que ha de aplicarse.

#### ARTÍCULO 5º.- SUJETOS PASIVOS

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto: Personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y otras entidades que, sin personalidad jurídica, constituyan una unidad



económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, que ostenten la titularidad de un derecho constitutivo del hecho imponible del impuesto, en los términos previstos en artículo 2 de esta Ordenanza.

2.- Los recibos de IBI se podrán dividir por la concurrencia de varios obligados tributarios en el mismo hecho imponible, siempre que así se solicite por los interesados, y surtirá efectos en el período impositivo siguiente al de su solicitud.

3.- Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

#### ARTÍCULO 6º.- RESPONSABLES

1.- En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria.

2.- 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 la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

#### ARTÍCULO 7º.- BASE IMPONIBLE Y BASE LIQUIDABLE

1.- La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

2.- La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos 67, 68, 69 y 70 TRLRHL.

#### ARTÍCULO 8º.- CUOTAS Y TIPO DE GRAVAMEN

1.- La cuota íntegra del impuesto es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

2.- La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

3.- El tipo de gravamen será:

- Bienes de naturaleza urbana, 0,80 % (propuesta HabitaRural para el conjunto del territorio)-
- Bienes de naturaleza rústica, el \_\_\_\_% (a definir por el respectivo Ayuntamiento)
- Bienes inmuebles de características especiales, el \_\_\_\_% (a definir por el respectivo Ayuntamiento)

#### ARTÍCULO 9º.- BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES SUJETOS A RECARGO POR ENCONTRARSE DESOCUPADOS

Los bienes inmuebles de uso residencial desocupados quedarán sujetos al recargo del 50% de la cuota líquida del impuesto del IBI para aquellos bienes inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados permanentemente.

Se entenderá por desocupados los inmuebles de uso residencial que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias, salvo que se encuentren inscritos la bolsa de alquiler dentro del Programa de Alquiler Asequible, o estén ofertados en el mercado en venta o alquiler.



- Permanecer sin habitantes empadronados en la fecha del devengo del IBI en el padrón de habitantes del municipio.
- No tengan contratado durante un periodo superior a ocho meses, dentro del año del devengo, el servicio de abastecimiento y saneamiento de agua.
- No haya constancia de consumo de los contratos suministro de electricidad y agua.

A dichos efectos, se podrá elaborar un registro de inmuebles de uso residencial desocupados de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá a notificar a los sujetos pasivos de los inmuebles su condición de titulares como titulares de viviendas de uso residencial sujetas a recargo, con objeto de puedan interponer las alegaciones que estimen oportuno, en orden a determinar definitivamente la situación del inmueble.

El Ayuntamiento, a la vista de las alegaciones, dictará resolución sobre la aplicación o no del recargo, que será notificada al sujeto pasivo, procediéndose al giro de la liquidación correspondiente.

En caso de una resolución de recargo el inmueble quedará incorporado al padrón de viviendas de uso residencial sujetas a recargo. Mientras permanezca en esta situación, se procederá al giro conjunto del impuesto y el de su recargo, sin necesidad de notificación individual. El cobro se realizará en documentos independientes, en orden a facilitar la gestión, así como la información a los sujetos pasivos.

No se aplicará el presente recargo a las viviendas propiedad del Ayuntamiento, de sus Organismos Autónomos, entidades públicas empresariales y sociedades mercantiles de capital íntegramente municipal.

#### ARTÍCULO 10º.- BONIFICACIONES

##### 1. Obra nueva y rehabilitación

Tendrán derecho a una bonificación del 50 % 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.

Para disfrutar de la bonificación establecida en el apartado anterior, los interesados deberán acreditar: -

- La fecha de inicio de las obras de urbanización o construcción de que se trate, mediante certificado del técnico director competente de las mismas, visado por el Colegio Profesional.
- Que la empresa se dedica la actividad de urbanización, construcción y/o promoción inmobiliaria, para lo que se deberá acompañar los estatutos de la sociedad.
- Que el inmueble sobre el que se van a realizar las obras es de su propiedad y no forma parte del inmovilizado, mediante escritura pública, certificación catastral de los inmuebles donde conste claramente su referencia catastral, y certificación del administrador de la sociedad, o, en su caso, el último balance presentado ante al AEAT a efectos del Impuesto de Sociedades.
- Documento de alta en IAE.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a la terminación de las mismas, 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. De forma que esta bonificación no podrá acumularse a la concedida por construcción sobre el mismo inmueble, siempre que se haya agotado ese periodo máximo de tres años.



Si durante el periodo de vigencia de la bonificación finalizaran las obras de urbanización, construcción o promoción inmobiliaria, por venta del inmueble, el sujeto pasivo beneficiario estará obligado a comunicar esta circunstancia al órgano encargado de la gestión tributaria. El incumplimiento de esta obligación constituye infracción tributaria de acuerdo con la Ley General Tributaria.

Anualmente deberá aportarse un certificado expedido por la dirección facultativa de las obras sobre su estado de ejecución y sobre las obras de urbanización y construcción efectivamente realizadas, cuando se pretenda renovar la bonificación pasado el primer ejercicio.

Esta bonificación no será compatible con el resto de los beneficios fiscales potestativos establecidos en los siguientes apartados, respecto del propio IBI.

#### 2. Viviendas de Promoción Pública (VPP) y equiparables

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 autonómica, así como las incluidas dentro del Programa comarcal de Alquiler Asequible HabitaRural.

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 de aquella y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite. Junto con la solicitud, los interesados deberán aportar la siguiente documentación:

- Documento de la alteración catastral.
- Certificado de calificación definitiva de VPP.
- Escritura pública y nota simple registral del inmueble.
- Si no constase la referencia catastral en los documentos anteriores, recibo del IBI del ejercicio anterior, o certificación catastral.

#### 3. Bienes rústicos de cooperativas.

Tendrán derecho a una bonificación del 95 % de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 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.

#### 4. Familia numerosa y otras situaciones asimiladas

Tendrán derecho a una bonificación en la cuota íntegra del impuesto, los inmuebles de uso residencial, cuando el sujeto pasivo del impuesto ostente la condición de titular de familia numerosa de acuerdo con la normativa autonómica, a uno de enero de cada ejercicio fiscal, se reúnan todos los requisitos siguientes:

- Todos los miembros de la unidad familiar se encuentren empadronados en dicha vivienda.
- Constituya su residencia habitual, en los términos fijados por la normativa del IRPF.
- El valor catastral no exceda de 120.000 Euros.
- No tenga reconocido el beneficio para otra vivienda.

a) Porcentajes de bonificación. Se aplicará una bonificación, cuando los ingresos de la unidad familiar no excedieran de 40.000 €, con arreglo a los siguientes porcentajes y situaciones:

- Familia numerosa general, una deducción de un 70 %.



- Familia numerosa especial una deducción de un 80 %.

A los efectos de la clasificación en categoría general o especial, se estará a lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 40/2003 de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. Se entenderá que constituye la vivienda habitual aquella en la que la totalidad de los miembros de la unidad familiar fueron empadronados.

Cada hijo discapacitado o incapacitado para trabajar, computará como dos a efectos de determinar el número de hijos. De conformidad con la Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a Familias Numerosas, se entenderá por discapacitado aquél que tenga reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100 y por incapaz para trabajar, aquella persona que tenga reducida su capacidad de trabajo en un grado equivalente al de la incapacidad permanente absoluta o gran invalidez.

b) Situaciones asimiladas. A los efectos de esta bonificación, se asimila a las familias numerosas de carácter general con una bonificación del 70 %, si el sujeto pasivo del IBI ostenta la condición de:

- Hogares unipersonales de personas jubiladas, perceptoras de una pensión, cuyos ingresos de cualquier tipo no excedan del 70% del SMI o índice que legalmente le sustituya.
- Víctima de violencia de género con hijos menores de edad y/o con discapacidad legalmente declarada. Se deberá aportar resolución judicial u orden de protección dictada a favor de la víctima o, en su defecto, informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de ser víctima de violencia de género, hasta tanto se dicte la orden de protección, o cualquier otra documentación acreditativa de tal condición, de conformidad con la normativa vigente en la materia.
- Titular de familia monoparental, con dos menores de edad y/o con discapacidad legalmente declarada, que no ingresa pensión alimenticia y/o compensatoria, o en su caso de orfandad. Si tiene tres o más hijos, se asimilará a la familia numerosa especial. Se acreditará mediante la presentación de los siguientes documentos: certificado de empadronamiento familiar que acredite la no convivencia con otro progenitor o pareja de progenitor, o cualquier otra persona; libro de Familia; sentencia judicial de separación, divorcio o nulidad, o de relaciones paterno-filiales, siempre y cuando no se establezcan en la misma, pensiones compensatorias o de alimentos, o, habiéndose establecido se acredite el impago de las mismas mediante sentencia, denuncia o demanda; En su caso, certificado del organismo correspondiente que acredite que sus hijos menores no tienen reconocida una pensión de orfandad.

c) Plazo solicitud. Esta bonificación tendrá carácter rogado con periodicidad anual, y surtirá efectos en el período impositivo siguiente al de su solicitud. El plazo de solicitud finalizará el 31 de enero del periodo impositivo en el que ha de aplicarse.

d) El beneficiario quedará obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento, inmediatamente, y siempre dentro de los 30 días naturales siguientes a la notificación, cualquier situación que pudiera afectar a la concesión del beneficio. Su incumplimiento producirá la revocación de la bonificación.

#### 5. Energía solar.

Tendrán derecho a una bonificación del 50% la cuota íntegra del impuesto, los inmuebles de destinados a vivienda habitual, 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, a la aceptación por parte del Ayuntamiento de la comunicación de la obra correspondiente, y a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.



El plazo para presentar la solicitud de bonificación será de tres meses a contar desde la finalización de la instalación. Para ello el interesado deberá aportar la comunicación de obras, el certificado final y de especificaciones técnicas de la instalación.

No procederá la presente bonificación cuando la instalación de los sistemas para el aprovechamiento término o eléctrico de la energía proveniente del sol sea obligatoria de acuerdo con la normativa específica de la materia.

Esta bonificación se aplicará durante los tres periodos impositivos siguientes al de la instalación.

#### 6. En alquiler

Se aplicará una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda de uso principal, que se encuentren alquiladas a la fecha del devengo del impuesto.

(Otros tramos a barajar por los ayuntamientos son ampliar la bonificación al 75% o reducirla al 25%; se recomienda bonificaciones altas en municipios de pequeño tamaño, de menos de 1.000 habitantes)

En el caso de que la vivienda se incorpore al Programa de Alquiler Asequible-HabitaRural, se aplicará una bonificación del 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda principal con renta limitada por el Programa en base al marco normativo de los regímenes de protección pública en alquiler, y que se encuentre alquilada a la fecha del devengo del impuesto -con el correspondiente contrato de alquiler-

(Este supuesto sólo se plantea para las viviendas localizadas en Municipios adheridos al Programa de Alquiler Asequible-HabitaRural).

Se aplicará una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda destinada a trabajadores temporales.

Se aplicará una bonificación del 50 por ciento a los propietarios empadronados en el municipio que ejecuten obras de reforma de su vivienda para su puesta en el mercado, tanto en alquiler como venta, durante el tiempo que duren las obras (con un límite máximo de dos años).

#### ARTÍCULO 11º.- TRAMITACIÓN DE LAS BONIFICACIONES.

- 1.- Las bonificaciones las debe solicitar el sujeto pasivo.
- 2.- Las bonificaciones que conceda este Ayuntamiento, surtirán efectos desde el periodo impositivo siguiente a aquél en que se hubiera efectuado la solicitud.
- 3.- En ningún supuesto se podrá disfrutar más de una bonificación en relación a un periodo impositivo.
- 4.- Al solicitar las bonificaciones se declarará la concesión de cualquier otro beneficio fiscal, a efectos de que se resuelva sobre su compatibilidad.

#### ARTÍCULO 12º.- PERÍODO IMPOSITIVO Y DEVENGO

El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.

El período impositivo coincide con el año natural.

Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario, tendrán efectividad en el ejercicio de devengo del IBI inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales. 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 coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

#### ARTÍCULO 13º.- FRACCIONAMIENTO DE PAGO

1- Con el fin de facilitar el cumplimiento de la obligación tributaria, se establece un sistema especial de pago de las cuotas del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana e inmuebles de características especiales que consiste en el fraccionamiento de la deuda sin devengo de intereses de demora para el sujeto pasivo.

2- Este sistema especial de pago será de aplicación para los recibos del citado impuesto cuya cuota sea superior a 30 euros.

3- El acogimiento a este sistema de pago requerirá que se formule la correspondiente solicitud de fraccionamiento en el impreso que se establezca al efecto y que se domicilie el pago del impuesto en una entidad financiera.

4- La solicitud debidamente cumplimentada deberá presentarse en el Ayuntamiento antes del 20 de marzo de cada año, y se entenderá automáticamente concedida desde el mismo día de su presentación, surtiendo efecto en el mismo ejercicio y teniendo validez por tiempo indefinido, salvo manifestación en contrario del sujeto pasivo o que deje de realizarse el pago de alguna fracción.

5- En aquellos casos en los que el sujeto pasivo ya cuente con el impuesto domiciliado a la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza, pasará a disfrutar automáticamente de este sistema de pago, salvo que expresamente haya comunicado por escrito al Ayuntamiento su deseo de no hacerlo.

6- Con este sistema especial de pagos el importe total anual del impuesto se fraccionará en dos plazos:

- Primer plazo, del 50% de la cuota líquida del impuesto, será cargado en cuenta el día 15 de junio o inmediato hábil posterior. Cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, podrá modificarse esta fecha de cargo por Resolución de Alcaldía, siempre que esté comprendida dentro del periodo voluntario de cobro del impuesto.
- Segundo plazo, 50% restante, será cargado en cuenta el día 20 de noviembre o inmediato hábil posterior. Cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, podrá modificarse esta fecha de cargo por Resolución de Alcaldía.

7- Si por causas imputables al interesado, no se hiciera efectivo el pago de la primera fracción, supondrá la no aplicación de este sistema especial de pago y en consecuencia, si el importe total del impuesto no es abonado antes de finalizar el periodo voluntario, se iniciará el periodo ejecutivo para la totalidad del impuesto, con los recargos, intereses y costas inherentes a dicho período.

Si habiéndose hecho efectivo el importe de la primera fracción y por causas imputables al interesado no se hiciera efectivo el importe de la segunda, se iniciará el procedimiento de apremio por la cantidad pendiente.

8- La falta de pago de cualquiera de las fracciones, supondrá, además de lo señalado en el apartado anterior, la no aplicación de este sistema especial de pago para ejercicios sucesivos, manteniéndose en todo caso la domiciliación bancaria.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Para todo lo no expresamente previsto en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el 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; la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo



por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección aprobada por este Ayuntamiento, y demás disposiciones que resulten de aplicación.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, cuya modificación fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del \_\_\_ de \_\_\_ de 20\_\_\_, entrará en vigor el día 1 enero de\_\_\_, permaneciendo vigente mientras por el Excmo. Ayuntamiento no se acuerde su modificación o derogación.

Fecha y firma del responsable del Ayuntamiento

## Anexo 2. Ordenanza fiscal del ICIO adaptada al Programa de incentivos residenciales

### **ANEXO. ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

#### Artículo 1. Establecimiento del impuesto y normativa aplicable

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 15.1 y 59.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) en el municipio de\_\_\_\_\_.

2. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se regirá en este municipio:

a) Por las normas reguladoras del mismo contenidas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.

b) Por la presente Ordenanza fiscal.

#### Artículo 2. Hecho imponible.

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al Ayuntamiento de Adradas.

#### Artículo 3. Construcciones, instalaciones y obras sujetas.

Son construcciones, instalaciones y obras sujetas al ICIO todas aquéllas cuya ejecución implique la realización del hecho imponible definido en el artículo anterior y, en particular, las que a continuación se relacionan:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.



- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso y siempre que no afecten a la estructura.
- e) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- f) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriego para la preparación de terrenos de cultivos.
- g) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- h) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- i) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- j) Las instalaciones que se ubiquen en el subsuelo o afecten al mismo.
- k) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
- l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- m) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- n) Las obras de mera reforma que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.
- o) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- p) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- q) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- r) La instalación de invernaderos.
- s) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- t) La construcción de vados para la entrada y salida de vehículos de las fincas en la vía pública.
- u) Las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública por particulares o por las empresas suministradoras de servicios públicos, que corresponderán tanto a las obras necesarias para la apertura de calas y pozos, colocación de postes de soporte, canalizaciones, conexiones y, en general, cualquier remoción del pavimento o aceras, como las necesarias para la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que haya podido estropearse con las mencionadas calas.
- v) Las obras de cierre de los solares o de los terrenos, los andamios y los andamiajes de precaución.
- w) Obras de viabilidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse y no supongan la ejecución de proyectos de urbanización aprobados en el proceso de ejecución del planeamiento urbanístico.
- x) La construcción, instalación, modificación o reforma de parques eólicos, molinos de viento e instalaciones fotovoltaicas.
- y) La realización de cualesquiera otras actuaciones que, de acuerdo con la legislación urbanística o las Ordenanzas Municipales, estén sujetas a concesión de licencia urbanística o de obras, declaración responsable o comunicación previa, siempre que se trate de construcciones, instalaciones u obras.

#### Artículo 4. Exenciones.

Está exenta del pago del ICIO la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades Locales que, estando sujetas al mismo, vayan a ser



directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por Organismos Autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

#### Artículo 5. Sujetos pasivos.

1. Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla. A estos efectos, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente, tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o presenten las pertinentes declaraciones responsables o comunicaciones previas, o quienes realicen las construcciones, instalaciones u obras. El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

3. Los obligados tributarios que no residan en España deberán designar un representante con domicilio en territorio español. Tal designación se deberá comunicar a este Ayuntamiento en el momento de solicitar la preceptiva licencia de obras o urbanística, o de presentar la declaración responsable o comunicación previa, en cualquier caso antes del inicio de la construcción, instalación u obra.

#### Artículo 6. Responsables tributarios.

1. Son responsables tributarios las personas físicas y jurídicas determinadas como tales en la Ley General Tributaria.

2. La derivación de responsabilidad requerirá que, previa audiencia del interesado, se dicte acto administrativo en los términos dispuestos en la mencionada Ley General Tributaria.

#### Artículo 7. Base imponible.

1. La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

2. En todo caso, forma parte de la base imponible el coste de todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad objeto de la instalación o construcción, siempre que figuren en el proyecto de obras y no tengan singularidad o identidad propia respecto de la construcción o instalación realizadas.

3. No forman parte de la base imponible: el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

#### Artículo 8. Tipo de gravamen y cuota tributaria.



1. El tipo de gravamen será del 2%. 2. La cuota del ICIO será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen a que se refiere el apartado anterior.

#### Artículo 9. Bonificaciones.

1. Se regulan las siguientes bonificaciones sobre la cuota del ICIO:

a) Bonificación a obras de interés municipal: Se establece una bonificación del 75% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del 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.

b) Bonificación a obras para aprovechamiento térmico: Se establece una bonificación del 75% a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

c) Bonificación en el caso de que se precise realizar obras para el acondicionamiento de la vivienda para su alquiler, la vivienda quedará exenta del pago del ICIO durante el tiempo de ejecución de las obras (con un máximo de un periodo de dos años) / (o se aplique una reducción superior al 75%)

#### Artículo 10. Devengo.

El ICIO se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

#### Artículo 11. Gestión.

1. La gestión de este impuesto se llevará a cabo por el Órgano de la Administración que resulte competente, bien en virtud de competencia propia, o bien en virtud de convenio o acuerdo de delegación de competencias; todo ello conforme a lo preceptuado en los artículos 7, 8 y 103.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; así como en las demás disposiciones que resulten de aplicación.

2. La gestión, liquidación, recaudación e inspección del ICIO se cumplirán de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.2, 10, 12 y 13 del mencionado Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; y en las demás normas que resulten aplicables.

#### Artículo 12. Revisión.

Los actos de gestión, liquidación, recaudación e inspección de este impuesto serán revisables de conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### Artículo 13. Comprobación e investigación.



La Administración Municipal podrá, por cualquiera de los medios recogidos en los artículos 57 y 131 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, llevar a cabo los procedimientos de verificación de datos, comprobación de valores y comprobación limitada.

Artículo 14. Régimen de infracciones y sanciones.

En los casos de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza fiscal, en virtud de lo previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se aplicará el régimen de infracciones y sanciones regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementen y desarrollen.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Normativa de aplicación. Para todo lo no expresamente regulado en la presente Ordenanza fiscal será de aplicación la Ley General Tributaria, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, así como la normativa de desarrollo y demás que resulten de aplicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Modificaciones del Impuesto.

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del impuesto por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras leyes o disposiciones y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza fiscal.

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que hayan transcurrido treinta días desde la publicación de su texto definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicha aprobación podrá ser impugnada ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio.

Fecha y firma del responsable del Ayuntamiento

2

NOTAS

z

