



Universidad de Valladolid

**Facultad de Ciencias
Económicas y Empresariales**

Trabajo de Fin de Grado

Grado en Finanzas, Banca y Seguros

**ANÁLISIS DE LA IMPOSICIÓN
SOBRE BIENES INMUEBLES EN
ESPAÑA**

Presentado por:

Daniel Pastor Santiago

Tutelado por:

Eva Vicente Hernández

Valladolid, 26 de Junio de 2017

ÍNDICE

1. Resumen y summary.....	4
1.1. Resumen.....	4
1.2. Summary	5
2. Introducción del tema y objetivos que se persiguen.....	6
3. Descripción de la metodología.....	7
4. Justificación teórica, antecedentes históricos y regulación actual.....	9
4.1. Justificación teórica del impuesto.....	9
4.2. Antecedes históricos del impuesto en España.....	10
4.3. Regulación actual.	11
5. Explicación y funcionamiento del Impuesto.	11
6. El valor catastral de los bienes inmuebles.....	17
6.1. Clasificación de los bienes inmuebles.....	17
6.2. Cálculo del valor catastral.	18
7. Análisis del impuesto.....	20
7.1. Perspectiva comparada del Impuesto.....	20
7.2. Evolución del impuesto entre el 2004 y el 2014.	21
7.2.1. Bienes de naturaleza urbana.....	21
7.2.2. Bienes de naturaleza rústica.	23
7.3. Análisis de los tipos impositivos.....	24
7.3.1. Evolución anual.	24
7.3.2. Comparación atendiendo al tamaño de la población.....	26
7.3.3. Comparación por Comunidades Autónomas.	27
7.4. Eficacia recaudatoria sobre derechos reconocidos netos por Comunidades Autónomas.....	28
7.5. Importancia recaudatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	29
7.5.1. Por estratos de población.	29
7.5.2. Volumen de ingresos en relación al conjunto de ingresos impositivos municipales.	31
7.6. Recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por Comunidades Autónomas.	32
8. Tendencias actuales en relación con la imposición sobre los bienes inmuebles y posibles líneas de reforma.	34
9. Conclusiones	36
10. Bibliografía	38

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Tabla 5.1: Circunstancias y cuantías de los incrementos de los tipos de gravamen por parte de los Ayuntamientos.....	15
Gráfico 7.1: Peso de la recaudación por IBI respecto al PIB de cada país.	20
Tabla 7.2: Evolución del IBI sobre bienes de naturaleza urbana.....	22
Tabla 7.3: Evolución del IBI sobre bienes de naturaleza rústica.	23
Gráfico 7.4: Media del tipo impositivo anual en España.....	25
Gráfico 7.5: Tipos impositivos del IBI por cada estrato de población	26
Gráfico 7.6: Tipos impositivos medios del IBI por CC.AA.....	27
Tabla 7.7: Porcentaje de recaudación sobre los Derechos Reconocidos Netos de cada CC.AA.....	28
Tabla 7.8: Análisis del Impuesto por estratos de población.	30
Gráfico 7.9: Volumen recaudatorio relativo de los distintos impuestos municipales.	31
Gráfico 7.10: Participación por CC.AA. sobre el volumen total de recaudación por IBI en España.....	32
Gráficos 7.11: Comparación entre bienes de naturaleza rústica y urbana respecto al IBI por CCAA.	33

1. RESUMEN Y SUMMARY.

1.1. Resumen

Este trabajo tiene como objetivo analizar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en España. Partiendo de la legislación actual, se analiza el funcionamiento del impuesto y la relación que éste tiene con el Catastro Inmobiliario para determinar el valor catastral de los inmuebles y así poder calcular mediante el tipo impositivo el importe que se debe ingresar a las arcas municipales. Además, analizaremos a quién corresponde el cálculo y la liquidación del impuesto. Por otra parte, se estudia la evolución histórica del IBI, los distintos tipos impositivos, la presión fiscal del impuesto sobre los contribuyentes, lo que el impuesto supone en la recaudación total de los municipios, del PIB del país y otra serie de datos. Finalmente se revisan las principales cuestiones de actualidad en relación con el impuesto mediante noticias de interés y opiniones de expertos en la materia sobre cómo se podría mejorar el impuesto.

Palabras clave: Presión fiscal, valor catastral, tipo impositivo y financiación local.

Códigos JEL:

- H71 Impuestos, subvenciones e ingresos estatales, autonómicos y locales.
- R51 Financiación en economías urbanas y rurales.
- E62 Política fiscal; gasto, inversión finanzas públicas; impuestos.

1.2. Summary

This work aims to analyze the Property Tax in Spain. Based on current legislation, we analyze the functioning of the Tax and its relationship with the property registry to get the registry value of the properties and in this way be able to calculate the amount of the tax that you have to pay to the Town Halls. Besides, we will analyze who is the responsible to calculate and get the Tax. On the other hand, we will analyze historic evolution, the different tax rates, the tax burden on taxpayer, the total amount of money to be paid to the Town Halls, of the Gross Domestic Product of the country and other data. We will also check the current legislation about this Tax, according to the news of interest and opinions of expert people of this matter of how the tax could be changed.

Key words: Property Tax, Tax Burden, registry value, tax rates and liquidation.

Code JEL:

- H71 State and local taxation, subsidies and revenue.
- R51 Finance in Urban and Rural Economics.
- E62 Fiscal Policy.

2. INTRODUCCIÓN DEL TEMA Y OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI) es la principal fuente de ingresos tributarios para los Ayuntamientos en España, representando el 63,89% de la recaudación total de éstos. El IBI es uno de los tres impuestos obligatorios que deben exigir los Ayuntamientos españoles, junto con el Impuesto sobre Actividades Económicas y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. El IBI depende del Catastro Inmobiliario para su exacción, por lo que los bienes inmuebles deben estar inscritos en el Catastro, con sus características descritas, su titular y un valor catastral adecuado. Con la aprobación del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* (en adelante TRLRHL), se incrementa la autonomía municipal, permitiendo a los Ayuntamientos que, mediante ordenanzas fiscales, puedan aprobar distintos tipos de gravamen para las distintas clases de bienes, diferenciar los citados tipos de gravamen en función de uso del inmueble, así como regular distintas exenciones y bonificaciones y establecer algún recargo en determinados supuestos.

A lo largo de los últimos años, el IBI se ha erigido como la figura más estable y contracíclica del sistema tributario municipal. Desde que se instauró en 1989 en sustitución de tres tributos (*Impuesto sobre la contribución territorial rústica, urbana* y el *Impuesto municipal sobre solares*), los recursos públicos aportados por el IBI no han dejado de aumentar. Sin embargo, los Ayuntamientos durante la crisis también han perdido ingresos por el desplome del *Impuesto sobre instalaciones, construcciones y obras (ICIO)*, el *Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana* y las menores licencias urbanísticas.

Antes de la crisis económica, el IBI era el séptimo impuesto por recaudación del conjunto del sistema tributario; en el año 2014 ocupaba la cuarta posición solo por detrás del *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, el *Impuesto sobre el Valor Añadido* y el *Impuesto sobre Sociedades*.

El estudio del IBI es un tema de transcendencia porque afecta a un gran número de contribuyentes de este país, ya sea por ser titular de un derecho

real de superficie, usufructo o propiedad de un bien inmuebles o por ser adjudicatario de una concesión administrativa sobre un bien inmueble.

El objetivo principal de este trabajo es el de analizar el funcionamiento del IBI en nuestro país y comparar los tipos impositivos aplicables a los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales respecto el lugar de emplazamiento en el que se encuentren. Analizaremos además la importancia del IBI sobre el total de la recaudación impositiva nacional, así como en relación a impuestos de Europa que son similares y la recaudación que obtienen con ellos en otros países.

También analizaremos distintas opiniones sobre posibles reformas del impuesto realizados por expertos de la Hacienda Local y algunas de los principales temas de actualidad en relación con este impuesto.

En esta época de post-crisis, donde todos los agentes tienen que realizar los ajustes necesarios para garantizar la rentabilidad de sus negocios, también hay que contribuir a las arcas del Estado con el Impuesto sobre bienes inmuebles. Las personas que nos dedicamos a temas relacionados con la compra-venta de fincas y de inmuebles lo tenemos muy presente a la hora de buscar una rentabilidad en el desempeño de nuestro trabajo habitual. Personalmente, al realizar compras de inmuebles en diferentes puntos del Estado español, he constatado como el tipo impositivo que se aplica en el IBI es diferente, sin necesidad de que las dos propiedades estén distantes entre sí. La valoración catastral de las propiedades también es diferente, dependiendo de su ubicación, por lo tanto creí que para que mi empresa siguiese siendo rentable tenía que conocer cómo se valoran los bienes inmuebles.

Este motivo me ha llevado a realizar este trabajo y querer seguir investigando para comprobar si estas desigualdades tributarias están fundamentadas o simplemente es motivo de una casualidad.

3. DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA.

Para realizar este trabajo ha sido necesario buscar información en artículos, noticias de prensa, libros, en las leyes que actualmente regulan el IBI y en las páginas del Ministerio de Hacienda y Función Pública y Del Catastro Inmobiliario.

En primer lugar, se ha analizado la regulación actual, concretamente 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*, para conocer cuál es el funcionamiento del impuesto, sobre quién repercute, cuáles son sus tipos impositivos, además de todas las leyes que regulan el impuesto y el resto de leyes con las que puede tener conexión. Como hemos podido comprobar, el impuesto guarda una estrecha relación con las valoraciones catastrales, cuya regulación se recoge en el *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*. Posteriormente, buscamos los antecedentes históricos del impuesto, puesto que lo que se conoce como Impuesto sobre bienes inmuebles, es el nombre moderno que recibe el impuesto, pero proviene de una evolución de leyes del siglo XIX.

Otro de los puntos que hemos comprobado, es la legislación actual del impuesto y si es una ley que se modifique periódicamente.

Para la parte cuantitativa, hemos utilizado sobre todo dos informes elaborados por el Ministerio de Hacienda: *Haciendas Locales en cifras, año 2014 (2016)* y *Recaudación y estadísticas del sistema español 2004-2014 (2016)*. De estos dos documentos hemos obtenido los datos para analizar los diferentes tipos impositivos por CC.AA. exceptuando las que están en los regímenes forales, debido a que no rinden cuentas al Ministerio de Hacienda y Función Pública (en adelante MINHAFP) y tampoco hemos podido analizar los datos relativos a Ceuta y Melilla por tener beneficios fiscales y no estar incluidas de forma clara en los dos documentos. El porcentaje de cobro efectivo respecto del total que los Ayuntamientos tenían que haber ingresado es otro de los datos que se analizan. También analizaremos y compararemos el IBI respecto a los estratos de población y diferenciamos entre urbanos y rústicos.

Por otro lado, hemos buscado noticias de actualidad en relación con el impuesto tanto en España como en otros países vecinos como Portugal. Por último, hemos recogido opiniones de expertos en financiación de Haciendas Locales sobre cómo podría reformarse o cambiar algunos aspectos del IBI para ser un impuesto más equitativo.

4. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA, ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y REGULACIÓN ACTUAL.

4.1. Justificación teórica del impuesto.

El IBI es un impuesto encuadrado en el sistema tributario local de España, de exacción obligatoria por los Ayuntamientos, que grava el valor de la titularidad y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio que recauda el impuesto.

El impuesto grava la propiedad, porque tiene una base de los inmuebles fiable que está regulada por el Catastro y cada Ayuntamiento tiene potestad para fijar el tipo de gravamen dentro de unos determinados límites. Por lo cual, con este impuesto los Ayuntamientos pueden recaudar para sus arcas municipales una gran cantidad de recursos.

Este impuesto es necesario para la supervivencia de las administraciones locales tal como las conocemos, debido a que como veremos más adelante, es el impuesto que mayor volumen de ingresos recauda para las arcas municipales. Gracias a este impuesto el crecimiento y sostenimiento de las haciendas locales se podrá llevar a cabo, ya que el mantenimiento de los municipios y su desarrollo económico conlleva una gran necesidad de recursos por parte de las administraciones para conseguir la suficiencia financiera. Los municipios tienen un patrimonio que mantener para dar servicio a los habitantes.

La Constitución Española de 1978 en el artículo 142 hace referencia a la suficiencia financiera de las Entidades Locales: "*Las haciendas locales deberán disponer de los medios suficientes para el desempeño de las funciones que la Ley atribuye a las Corporaciones respectivas y se nutrirán fundamentalmente de tributos propios y de participación en los del Estado y de las CC.AA.*". Lo que esto implica, es la obligación de contribuir con nuestros Ayuntamientos. No solo es el Estado Central el que tiene que realizar inyecciones monetarias para la subsistencia de las Haciendas Locales, sino que son los municipios los que tienen que tener un sistema de recaudación para no estar dependiendo ni de las Comunidades Autónomas ni del Estado, debido a esto el papel del IBI es muy importante.

El principio de autonomía en el impuesto se refleja en la potestad de los Ayuntamientos para modular la presión fiscal sobre los inmuebles, que se materializa en permitir a los Ayuntamientos la regulación del tipo impositivo entre unos porcentajes realizados por la administración estatal.

El IBI es importante porque es una manera de dar un sistema de financiación a las Haciendas Locales respecto a las competencias ejercidas y las que pueden ejercer en un futuro.

4.2. Antecedes históricos del impuesto en España.

Los antecedentes de IBI los encontramos en el *Impuesto de Contribución sobre Inmuebles, Cultivo y Ganadería*, cuyo establecimiento se produjo el 23 de mayo de 1845. Antes de este impuesto se intentó establecer otros como el “Nuevo Plan de Contribuciones Públicas” del año 1813, pero su implantación finalmente fue imposible de llevar a cabo.

Desde el año 1845, el impuesto ha tenido una evolución positiva, debido a que fue el primer impuesto unificado en nuestro país. En 1900, se llevó a cabo la sistematización del impuesto mediante la reforma tributaria llevada a cabo por Fernández Villaverde, Ministro de Hacienda, a través de la Ley de 27 de marzo de 1900.

Al finalizar la Guerra Civil Española, el Estado tenía que hacer frente a las importantes necesidades económicas y quedó de manifiesto la insuficiencia del sistema fiscal. La forma de llevar a cabo la reforma fue elevar las bases tributarias del impuesto y revisar las valoraciones, puesto que era un impuesto de los que mayor índice de fraude tenía. Esta reforma la llevo a cabo J. Larraz mediante la Ley de 16 de diciembre de 1940.

Posteriormente hubo otras reformas de cierta importancia como la reforma de 1957, o la de 1964.

El IBI tal y como lo conocemos hoy en día, comenzó a aplicarse el 1 de enero de 1990 en toda España. Antes de entrar en vigor este impuesto, estaban los Impuestos de Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, que gravaban las fincas rústicas y la actividad relacionada con el ganado, la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares, que fue abolido con la llegada del IBI.

Con el nuevo tributo se pasa de gravar los rendimientos como en los anteriores impuestos para gravar el valor de los bienes según el catastro.

4.3.Regulación actual.

La regulación actual del IBI se encuentra en el *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por lo que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* (en adelante TRLRHL). En dicha Ley se regula el IBI desde el artículo 60 al 77.

Hay otra ley que también regula en cierta manera el IBI, es la Ley del Catastro Inmobiliario, que se aprobó en el *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo de 2004*. Las dos Leyes están en constante actualización.

5. EXPLICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL IMPUESTO.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la ley. Es un impuesto patrimonial referido al capital inmobiliario que se paga con cargo a la renta y que prescinde del patrimonio global del sujeto pasivo.

Las principales características de este tributo de acuerdo con Aguado *et al.* (2005) son: se trata de un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal, de gestión compartida, directo, de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles.

El IBI es de exacción obligatoria. El TRLRHL, impone a los Ayuntamientos el deber de exigirlo, junto al *Impuesto de Actividades Económicas* y el *Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica*. Deriva esta imposición del principio de suficiencia financiera en las Entidades Locales, ya que gracias a su exacción aporta una gran parte de la financiación local. El carácter obligatorio se justifica también en la estrecha relación que tiene con otras figuras impositivas.

El IBI es de titularidad municipal y la Ley dota a los Ayuntamientos, en desarrollo del principio de autonomía, de un abanico de facultades de imposición del Impuesto, tanto en orden a la fijación de los tipos impositivos por el artículo 72 del TRLRHL, para regular la presión fiscal; como en orden a la fijación de los beneficios fiscales que vienen en los artículos 63.3 y 4, 73 y 74 del TRLRHL. Respecto a su gestión, se prevé que se realice directamente o a

través de fórmulas de colaboración, como viene recogido en el artículo 77 del TRLRHL.

El IBI es un impuesto de gestión compartida, puesto que además de los Ayuntamientos, depende en buena parte del Catastro Inmobiliario.

Es un impuesto de carácter real, como viene indicado en el artículo 60 del TRLRHL, por lo que prescinde de la capacidad económica que puedan tener los sujetos pasivos.

Se trata de un impuesto de cobro periódico por recibo, que se devenga el primer día del periodo impositivo según el artículo 75 del TRLRHL.

El hecho imponible está regulado por el artículo 61 del TRLRHL, en el que se expone que es la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos, urbanos o de características especiales. Este puede ser un derecho real de superficie, de usufructo o del derecho de propiedad. En el apartado que veremos en el catastro diferenciaremos entre bienes urbanos, rústicos y de características especiales.

En el artículo 62 del TRLRHL, están reguladas tres tipos de exenciones:

- Exenciones aplicables de oficio: Son las exenciones obligatorias que se aplican por el Ayuntamiento sin necesidad de que sean solicitadas por los sujetos pasivos.
- Exenciones rogadas: Son las exenciones obligatorias que han de ser solicitadas por los sujetos pasivos para que puedan ser aplicadas.
- Exenciones potestativas: Son aquellas previstas como tal en la LRHL y que para que puedan ser aplicadas en un Ayuntamiento han de estar establecidas de forma expresa en la ordenanza fiscal del impuesto.

Exenciones de oficio:

- Bienes inmuebles de titularidades públicas afectas a servicios de seguridad ciudadana, educativas, penitenciarias y de defensa nacional.
- Bienes comunales y montes vecinales en mano comunes.
- Bienes inmuebles de la Iglesia católica y de otras asociaciones confesionales.
- Bienes inmuebles de la Cruz Roja Española.
- Bienes inmuebles exentos por virtud de convenios y tratados internacionales.

- Montes poblados con especies de crecimiento lento.
- Terrenos ocupados por líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos.

Exenciones rogadas:

- Bienes inmuebles destinados a enseñanza concertada.
- Bienes de interés cultural.
- Montes repoblados.

Exenciones potestativas:

- Bienes de centros sanitarios de titularidad pública.
- Bienes inmuebles de escaso valor.

Por otro lado, se establecen exenciones de este impuesto como son:

- La exención aplicable a las entidades sin fines lucrativos.
- La exención por daños causados en bienes inmuebles por fenómenos meteorológicos adversos, catástrofes o calamidades.

Con las exenciones se quiere beneficiar al patrimonio de los Ayuntamientos, a las asociaciones confesionales y los bienes de titularidad pública.

Las exenciones relacionadas con los montes, tienen como objetivo favorecer la creación de montes vecinales y puntos verdes en los municipios, al igual que lo fue la obligación de poner un árbol por cada hectárea de tierra arable para poder cobrar la PAC¹. Esto es debido a que los montes no suelen ser rentables para municipios ni para propietarios privados.

Las reducciones previstas en la regulación del impuesto se aplicaran a los bienes inmuebles urbanos y rústicos si sucede que su valor catastral se incrementa, como consecuencia de procesos de valoración colectiva o de inmuebles situados en municipios en los que se haya aprobado una ponencia de valores que haya dado lugar a la aplicación de la reducción prevista por procedimientos de valoración colectiva. Si los bienes inmuebles son de categorías especiales la reducción solo se aplicara cuando el valor catastral nuevo supere el doble del que tenía anteriormente. Dichas reducciones se aplicaran de oficio sin necesidad de que los contribuyentes las tengan que solicitar. Por último, la reducción no se aplicara respecto al incremento que

¹ PAC: Acrónimo de Política Agraria Común.

pueda surgir de una actualización de los valores catastrales por los coeficientes establecidos por la ley.

La duración de la reducción durara nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales. La cuantía será el resultado de aplicar un mismo coeficiente reductor a los inmuebles del municipio, a un componente individual de reducción, aplicado para cada inmueble. El coeficiente empezara siendo de 0,9 el primer año e ira reduciéndose hasta llegar al 0,1 el noveno año.

El artículo 63 del TRLRHL regula los sujetos pasivos, señalando que 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*², que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

Según el artículo 65 del TRLRHL, 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.

La determinación del valor catastral de los bienes inmuebles se realiza mediante la aplicación de las correspondientes ponencias de valores, en las que se recogerán los módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación y que se ajustarán a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

Las ponencias de valores podrán ser:

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

² Artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria: Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición.

La base liquidable está reflejada en el artículo 66 del TRLRHL. El cálculo de 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 y 69 del TRLRHL.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen que veremos a continuación. Mientras que la cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

El tipo de gravamen está en el artículo 72 del TRLRHL. El tipo impositivo lo determina el Ayuntamiento a través de su ordenanza fiscal y pueden ser los siguientes:

- En los inmuebles de naturaleza urbana: mínimo y supletorio, el 0,4%; máximo, el 1,1%.
- En los inmuebles de naturaleza rústica: mínimo y supletorio, el 0,3%; máximo, el 0,9%.
- En los inmuebles de características especiales: mínimo, 0,4%; supletorio, el 0,6%, y máximo, el 1,3%.

Los Ayuntamientos podrán incrementar los tipos fijados cuando ocurra alguna de las circunstancias del cuadro, si fuesen varias, se puede hacer el incremento de todas las que se quisiese, desde una, a todas ellas.

Tabla 5.1: Circunstancias y cuantías de los incrementos de tipos de gravamen por parte de los Ayuntamientos.

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

Fuente: TRLRHL, artículo 72.

En el caso de los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los Ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto. En caso de que en

un municipio entre en vigor los nuevos valores catastrales resultantes de valoración colectiva, los Ayuntamientos podrán establecer hasta un máximo de seis años gravámenes reducidos, no inferiores a 0,1% en inmuebles urbanos y a 0,075% en inmuebles rústicos.

Las bonificaciones están reguladas por los artículos 73 y 74 del TRLRHL. Las bonificaciones pueden ser obligatorias o potestativas.

Las bonificaciones obligatorias son:

- Inmuebles que constituyen el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria. Esta bonificación se tiene que solicitar antes del inicio de la obra. La bonificación puede ser del 50% hasta el 90% de la cuota íntegra del impuesto, quedando el porcentaje a establecer como potestad del Ayuntamiento. El periodo de disfrute de esta bonificación será, como máximo, de 3 ejercicios.
- Las viviendas de protección oficial también tienen derecho a una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto durante los tres periodos impositivos siguientes a la calificación como vivienda protegida. Esta bonificación se otorgará a solicitud del interesado y siempre a partir del ejercicio posterior a su solicitud.

Las bonificaciones potestativas son aquéllas que se encuentran reguladas en la ley, pero que únicamente pueden establecerse por ordenanza fiscal, permitiendo el legislador que sea el municipio quien decida cómo aplicar la política fiscal. Se caracterizan porque, tanto la duración como el porcentaje, vienen regulados en las ordenanzas fiscales de los Ayuntamientos. Las más habituales son:

- En el caso de las viviendas de protección oficial, los Ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50%, a aplicar a partir de los 3 años establecidos en el apartado anterior.
- También se pueden establecer bonificaciones de hasta el 90% de la cuota íntegra del impuesto para los titulares de familias numerosas. Los Ayuntamientos pueden utilizar diferentes criterios para su otorgamiento, los más comunes son:
 - Otorgamiento únicamente a la residencia donde esté empadronado.
 - En función de la renta familiar.
 - En función del valor catastral del bien.

- Un mixto entre algunos de los criterios anteriores.
- Bonificaciones de hasta el 50% de la cuota íntegra para aquellos inmuebles que tengan instalados sistemas de aprovechamiento térmico. Los Ayuntamientos las acostumbran a establecer para aquellos inmuebles que los instalen sin estar obligados por la normativa vigente

El impuesto se devenga el primer día del periodo impositivo, el cual coincide con el año natural, como está regulado en el artículo 75 del TRLRHL.

La gestión tributaria del impuesto como es la liquidación y recaudación es competencia de los Ayuntamientos. El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro.

6. EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES.

El artículo 65 del TRLRHL dispone que la base imponible esté constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles. El Catastro es un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Contiene la descripción de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, cuya inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la propiedad. El Catastro es global porque tiene datos de todos los inmuebles del territorio nacional y está actualizado. Siguiendo a Izard (1999), al estar el IBI estrechamente relacionado con el Catastro Inmobiliario, podemos decir que el impuesto tiene una gestión compartida, debido a que la gestión tributaria es municipal, pero para el cálculo del impuesto hace falta el valor catastral, por lo tanto, una parte le corresponde al Estado.

Como hemos visto anteriormente, los bienes a efectos del IBI se clasifican en bienes de naturaleza urbana, rústicos y características especiales.

6.1. Clasificación de los bienes inmuebles.

Un inmueble es urbano a efectos catastrales si el suelo en que se ubica es de naturaleza urbana y lo recoge la normativa catastral.

El inmueble es rústico a efectos catastrales cuando el suelo en que se ubica es de naturaleza rústica, siempre que dicho suelo no sea de naturaleza urbana y

tampoco forme parte de un bien inmueble de características especiales. Siguiendo a Alcaraz (2016), la última modificación del TRLCI³ por la *Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria*, el suelo denominado antes urbanizable, pasará a ser rústico a no ser que cumpla unos determinados requisitos.

Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado (integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora) que, sin embargo, tiene carácter unitario y el conjunto de todo ello es imprescindible para su funcionamiento, de modo que se configura a efectos catastrales como un único inmueble, además, tiene que estar dentro de la siguiente relación:

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

6.2. Cálculo del valor catastral.

El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente.

Para calcular el valor de cada uno de los bienes inmuebles de un municipio es necesario que el Catastro realice cálculos complejos de los siguientes puntos:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

³ TRLCI acrónimo de Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- Las circunstancias y valores del mercado, valor del suelo, valor de la construcción y gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.

Con carácter general, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante Orden Ministerial se ha fijado un coeficiente de referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. En los bienes inmuebles con precio de venta acotado administrativamente, el precio de venta siempre debe ser mayor al valor catastral.

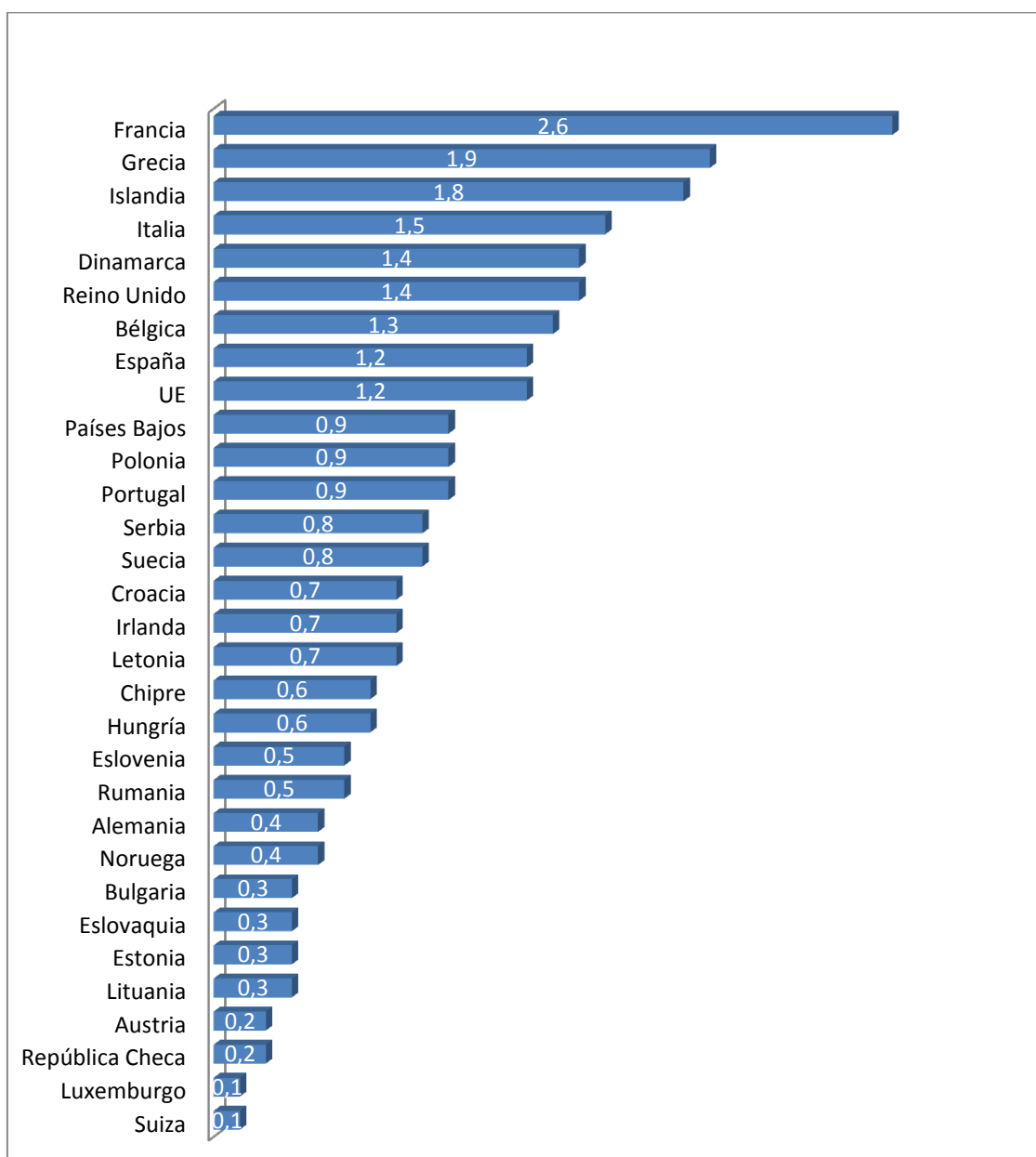
Los valores catastrales pueden ser actualizados de manera anual mediante coeficientes aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

7. ANÁLISIS DEL IMPUESTO.

7.1. Perspectiva comparada del Impuesto.

El IBI está presente en todos los países de la UE, aunque el peso del impuesto sobre el PIB es diferente entre unos países y otros.

Gráfico 7.1: Peso de la recaudación por IBI respecto al PIB de cada país en 2015 (en porcentaje).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Alameda (2016) y Eurostat.

En el gráfico 7.1 se puede observar la diferente presión fiscal que supuso el impuesto en distintos países de Europa en comparación con su PIB. Cabe destacar Francia como el país que más recauda respecto a su PIB en 2015. Grecia e Islandia también están por encima de la media; el caso de Grecia es poco habitual, debido a que hasta 2011 no tenía apenas ingresos derivados de este impuesto, pero ese año, debido a la crisis impusieron un impuesto para los bienes inmuebles que ha reportado un volumen de ingresos importantes a la Hacienda Local. España está en la media de la UE, recauda por IBI un volumen equivalente al 1,2% del PIB del país por medio de este tributo, lo que refleja la importancia que tiene dentro de la economía global del país. Hay un mayor número de países por debajo de la media de la UE, pero especialmente llaman la atención: Alemania, que solo recauda el 0,4% respecto a su PIB, Suiza que es el país que menos recauda junto a Luxemburgo por este impuesto. Tanto Suiza y Alemania son dos grandes potencias de la UE que no gravan los bienes inmuebles como lo hace España o su país vecino como es Francia.

7.2. Evolución del impuesto entre el 2004 y el 2014.

En los siguientes cuadros vamos a ver la evolución del IBI en el periodo comprendido entre los años 2004 y 2014, diferenciando entre bienes de naturaleza urbana y rústica.

7.2.1. Bienes de naturaleza urbana.

Como podemos observar en el cuadro, durante la evolución de estos diez años, el número de unidades urbanas se ha incrementado en un 28,26%, mientras que el valor catastral de dichos inmuebles, ha experimentado un aumento del 106,56% durante este periodo. Por lo cual, podemos decir que no se ha incrementado paralelamente el valor total de los bienes inmuebles con la cantidad de unidades urbanas, sino que ha sufrido un incremento superior. Debido a esto, la recaudación del impuesto en 2004 tiene una cuota líquida de 5.379,9 millones de euros, mientras que en el año 2014 es de 12.032,5 millones de euros, por lo que se ha incrementado en más del doble.

Tabla 7.2: Evolución del IBI sobre bienes de naturaleza urbana.

Años	Número de unidades urbanas (miles)	Valor catastral (millones euros)	Base imponible (millones euros)	Base liquidable (millones euros)	Cuota íntegra (millones euros)	Cuota líquida (millones euros)
2004	29.595	1.101.150,0	1.051.625,0	856.456,0	5.540,4	5.379,9
2005	30.533	1.193.263,0	1.138.460,0	937.021,0	6.189,0	5.932,1
2006	31.591	1.333.231,2	1.267.266,7	1.002.213,7	6.748,0	6.481,7
2007	32.595	1.436.885,7	1.373.474,7	1.113.425,1	7.471,5	7.132,5
2008	33.663	1.647.175,1	1.573.664,8	1.230.987,7	8.284,1	7.863,9
2009	34.835	1.834.768,3	1.769.577,2	1.362.591,0	9.440,5	9.021,0
2010	35.928	1.973.264,9	1.913.133,6	1.507.683,7	10.044,3	9.498,1
2011	36.705	2.028.425,4	1.976.834,1	1.624.529,6	10.700,7	10.220,0
2012	37.252	2.220.187,2	2.142.806,4	1.712.687,0	11.860,8	11.200,3
2013	37.623	2.297.962,4	2.220.966,3	1.797.188,3	12.540,0	11.906,5
2014	37.960	2.274.620,9	2.199.200,9	1.887.371,4	12.948,7	12.032,5

Fuente: Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2004-2014.

El mayor salto en cuanto a la evolución anual de la recaudación en estos diez años está en la época del comienzo de la crisis, entre los años 2008 y 2009, que experimenta un incremento de 14,71%. En cuanto a los bienes inmuebles de carácter urbano, hay que destacar que en estos diez años la recaudación se ha incrementado durante todos ellos, siendo el menor crecimiento entre los años 2013 y 2014, con un incremento de 1,01%.

Como se puede comprobar, durante el periodo analizado ha sido la evolución del valor lo que ha marcado en mayor medida el volumen de ingresos recaudatorios mientras que las unidades urbanas no tienen una estrecha relación entre su aumento y el aumento de la cuota líquida que es claramente superior. Esta diferencia puede deberse también a unos tipos impositivos cada vez mayores, por unas valoraciones catastrales que van en aumento y en cierta parte, un mayor número de unidades urbanas.

7.2.2. Bienes de naturaleza rústica.

El siguiente cuadro refleja la evolución del impuesto respecto a los bienes de naturaleza rústica entre los años 2004 y 2014.

Tabla 7.3: Evolución del IBI sobre bienes de naturaleza rústica.

Años	Número de parcelas	Número de recibos	Valor catastral (millones euros)	Base imponible (millones euros)	Base liquidable (millones euros)	Superficie (hectáreas)	Cuota íntegra (millones euros)	Cuota líquida (millones euros)
2004	41.693.941	8.232.994	25.971,7	23.497,7	-	48.328.927	163,2	159,8
2005	41.649.935	6.260.910	26.597,1	24.047,4	-	48.403.969	169,0	164,3
2006	41.532.476	6.177.002	27.205,3	25.009,7	-	48.436.030	177,0	171,7
2007	40.625.127	6.291.860	30.751,7	28.431,3	27.174,7	47.731.815	191,1	184,4
2008	40.335.131	6.344.620	35.648,4	33.344,6	31.264,7	47.658.404	217,8	209,1
2009	40.146.730	6.500.760	39.852,5	36.945,2	34.915,1	47.615.358	246,1	232,5
2010	39.957.113	6.673.073	43.121,8	39.923,4	36.209,2	47.560.593	254,4	241,6
2011	39.861.294	6.827.358	44.989,4	42.566,5	38.805,9	47.540.979	262,7	246,8
2012	39.699.686	6.973.007	46.829,9	43.977,8	40.734,2	47.503.030	283,8	274,2
2013	39.552.504	7.369.723	51.338,4	47.987,5	44.576,8	47.469.145	312,8	302,0
2014	39.417.869	5.951.906	53.388,9	49.628,5	46.237,4	47.422.016	324,7	313,1

Fuente: Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2004-2014.

Llama la atención que a lo largo del periodo la cuota líquida casi llega a duplicarse durante estos años mientras el número de parcelas rústicas disminuye el 5,45%. La disminución de parcelas ha venido motivada por dos factores. En primer lugar, el aumento de los núcleos urbanos, con la consecuente disminución de parcelas rústicas, y en segundo lugar, la tendencia a las concentraciones parcelarias⁴, que se llevan a cabo para la mayor rentabilidad de las fincas rústicas. En el año 2004 la superficie media por parcela es de una hectárea, quince áreas y noventa y una centiáreas, mientras que en el año 2014 pasa a ser de una hectárea, veinte áreas y treinta centiáreas. Analizando los datos vemos como cada vez hay menor número de parcelas y tienden a ser cada vez más grandes para reducir costes y poder poner cultivos que tengan una mayor rentabilidad. El número de recibos también desciende, lo que significa que cada vez hay menos propietarios de fincas, esto puede deberse a la modernización del campo y la necesidad de tener más fincas para que las familias puedan vivir de un negocio agrario. Las personas que se dedican a los negocios agrarios tienen una tendencia a capitalizarse mediante la compra de fincas rústicas. Por otra parte vemos que el valor catastral crece, lo cual puede ser impulsado por las actualizaciones del catastro y el aumento del valor de mercado de las fincas debido al aumento de

⁴ Concentración parcelaria: es una actividad situada en el ámbito de la ingeniería civil agronómica, consistente en agrupar las parcelas de un propietario en el menor número posible de ellas.

rentabilidad de estas, gracias en parte a la PAC. La superficie decrece debido a lo que mencionábamos anteriormente, cada vez los núcleos urbanos crecen más y esto hace que la superficie rústica disminuya.

Cabe destacar, que al igual que pasaba con los bienes urbanos, la recaudación del impuesto sobre bienes rústicos tampoco ha descendido nunca durante estos diez años

7.3. Análisis de los tipos impositivos.

En este apartado vamos a analizar los tipos impositivos del tributo. Concretamente se analizará su evolución en el tiempo, atendiendo a los distintos estratos de población y por último por CC.AA., de cada una de las categorías de bienes inmuebles

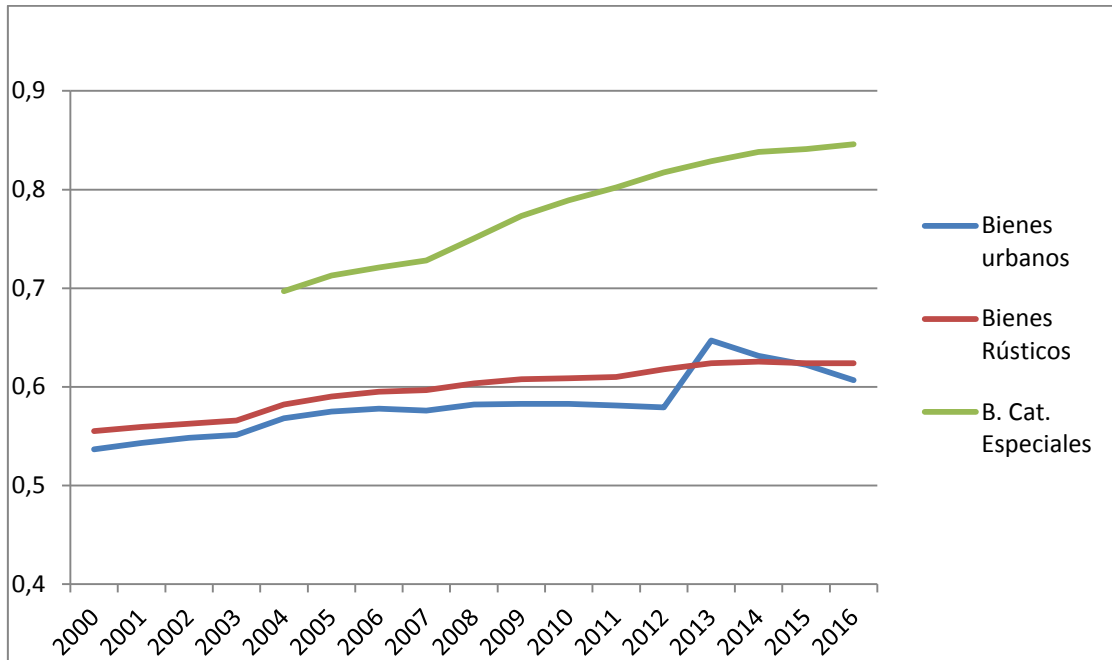
7.3.1. Evolución anual.

En primer lugar, en relación con los bienes de naturaleza urbana, tenemos que destacar el aumento de los tipos impositivos entre el año 2012 y 2013, el cual pasa de 0,57896 en 2012 a 0,6469 en 2013. Este aumento puede deberse a la *Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica*, en la cual se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas, como son las tasas por la utilización privada o el aprovechamiento especial del dominio público. El no tener que notificar de manera individualizada las modificaciones de carácter general de los elementos integrantes de los tributos de cobro periódico por recibo y sobre todo, por lo que al IBI respecta, por la modificación del artículo 32.2 del TRLCI, por la cual las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio, que tengan las siguientes condiciones:

- Que cumplan más de cinco años desde la última entrada en vigor del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general
- Que se ponga de manifiesto diferencias entre el valor de mercado y los que sirvieron de base para el cálculo del valor catastral.

- Que la solicitud se comunique antes del 31 de mayo a la Dirección General del Catastro.

Gráfico 7.4: Evolucion de la media del tipo impositivo anual en España del IBI.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MINHAFP.

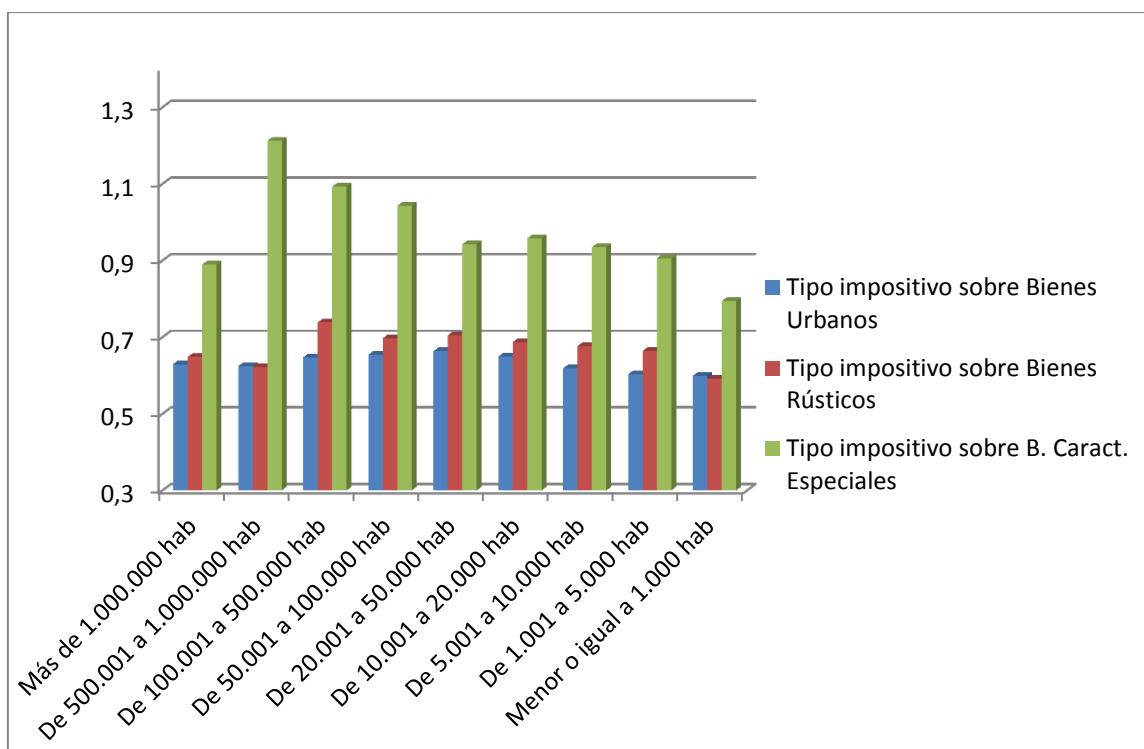
En segundo lugar, el tipo impositivo de los bienes rústicos también ha experimenta un aumento desde el año 2000, año en que era de 0,55508%. El año en el que la media de este tipo de gravamen ha sido mayor es el 2014, con un porcentaje de 0,62547%. La única vez que ha bajado el tipo ha sido entre los años 2014, 2015 y 2016 en los cuales ha pasado de 0,62547% en el año 2014 a 0,62399% en el año 2015 y finalmente en 2016 tiene un 0,62396%. Se puede comprobar en el gráfico que dichos porcentajes son cercanos, debido a que en años anteriores la pendiente es más pronunciada, mientras que durante esos años la línea es casi horizontal.

En tercer lugar, en relación con los bienes de características especiales, como se puede apreciar en el gráfico 7.4, no existen datos anteriores al año 2004. Esto es debido a que hasta el TRLHL no se incorporó dicho impuesto. El tipo impositivo de dichos bienes ha pasado del 0.69% en el año 2004 hasta el 0,84% en el año 2016; lo que supone un incremento del 21% entre ambos años de referencia.

7.3.2. Comparación atendiendo al tamaño de la población.

En el gráfico 7.5 se recoge el tipo impositivo medio calculado por tamaño de la población.

Gráfico 7.5: Tipos impositivos del IBI por estratos de población en 2015 (en porcentaje).



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Haciendas locales en cifras 2014 (2016).

Los bienes de naturaleza urbana están equilibrados, puesto que la media está en 0,6323%, los que menores tipos impositivos tienen con un 0,5993% son los municipios de menos o igual a mil habitantes, mientras que los mayores tipos impositivos están en un 0,6636% y se encuentran en los municipios que están comprendidos en la franja de 20.001 a 50.000 habitantes. Como se puede apreciar, los tipos impositivos aplicables a los bienes rústicos son mayores que los urbanos en siete de las nueve franjas de población que estamos analizando, el cual tiene una media de 0,6702%.

El gráfico 7.5 muestra como en el año 2014 en las ciudades más grandes los tipos impositivos eran en términos medios más bajos que en el resto de poblaciones para los bienes de características especiales, excepto en los municipios de mil habitantes o menos. Las dos poblaciones de España con

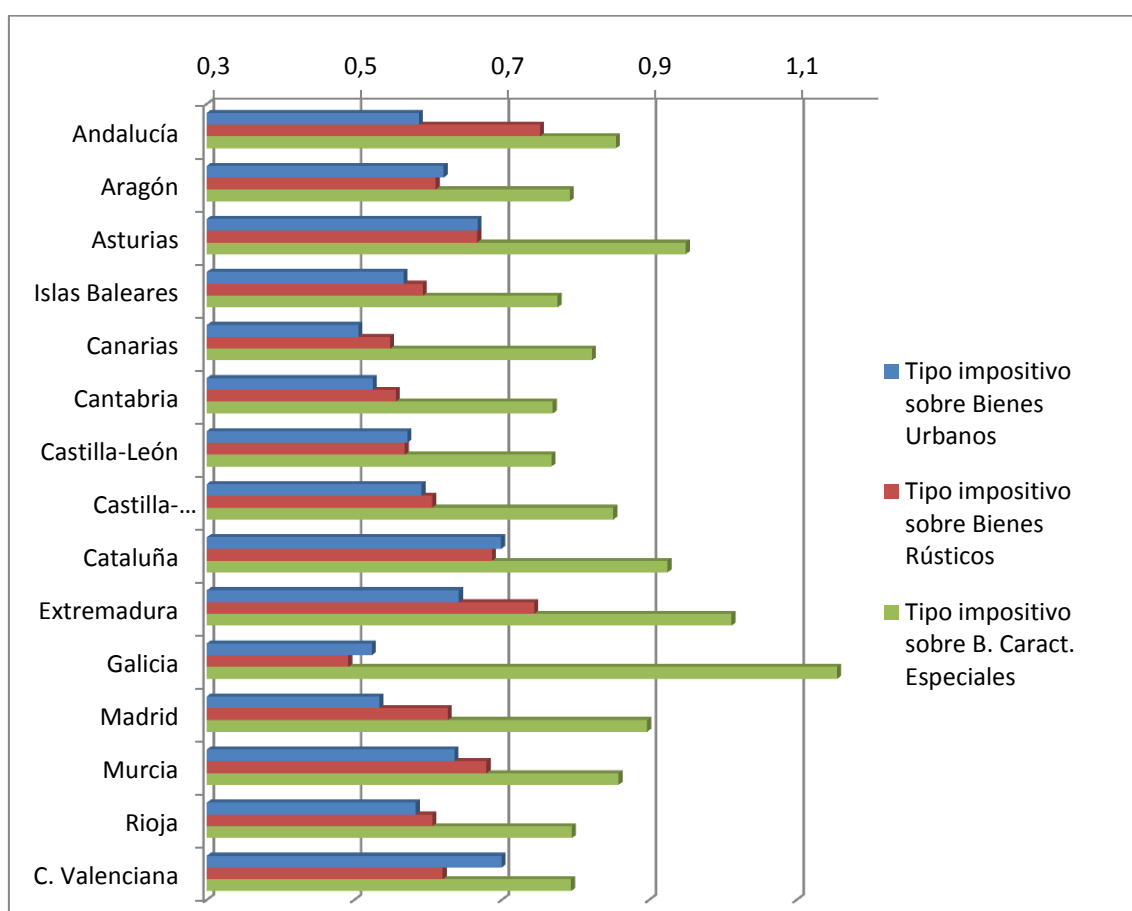
más de un millón de censados son Madrid y Barcelona, por lo tanto son ciudades con tipos bajos respecto a casi todos los demás estratos de población. Cabe destacar que las ciudades que de media en su conjunto tienen el tipo impositivo de características especiales más elevado son Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga. Estas ciudades tienen un tipo impositivo medio de 1,2125%, muy por encima de la media que se encuentra en 0.9748%.

Los municipios de la franja de población que tienen mil o menos habitantes son los que tienen los tipos impositivos más reducidos en todos los bienes.

7.3.3. Comparación por Comunidades Autónomas.

En el gráfico 7.6 se recoge el tipo impositivo medio aplicado a cada tipo de bienes inmuebles por CCAA.

Gráfico 7.6: Tipos Impositivos medios del IBI por CC.AA.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Haciendas locales en cifras 2014.

Los tipos impositivos más altos sobre bienes inmuebles de carácter urbano son los de Comunidad Valenciana que es la única que pasa el 0,7%, con un

0,7001%, seguido de Cataluña que se queda en 0,69924%. Las CCAA que tienen los tipos más bajos para inmuebles urbanos son las Islas Canarias, Cantabria, Galicia y en cuarto lugar la Comunidad de Madrid, hecho este último que llama la atención al ser una de las comunidades que más recauda en total del IBI como veremos en los epígrafes posteriores.

En cuanto a los bienes de naturaleza rústica, destaca Andalucía, que es la CCAA con mayor superficie rústica del país y la que tiene de media el mayor tipo impositivo y a la que sigue Extremadura. El tipo medio en ambas supera el 0,7%. Galicia, está en la posición contraria, puesto que es la única cuyos tipos medios impositivos se encuentran por debajo del 0,5%.

Los bienes de características especiales tienen el tipo impositivo más alto en Galicia, seguido de Extremadura y Asturias; mientras que Castilla y León se encuentra como el sitio con el tipo impositivo más bajo de media para estos bienes.

Galicia es la CCAA que más destaca, puesto que los tipos impositivos en relación con los bienes urbanos y rústicos son los más bajos en comparación con las demás CCAA. Mientras que en los bienes de características especiales es la que le tiene más alto. Esto puede ser debido a que quieren gravar con intensidad la cantidad de puertos comerciales que la comunidad tiene.

7.4.Eficacia recaudatoria sobre derechos reconocidos netos por Comunidades Autónomas.

Tabla 7.7: Recaudación sobre los Derechos Reconocidos Netos de cada Comunidad Autónoma en 2014 (en porcentaje).

Andalucía	75,58	Cataluña	91,65
Aragón	93,15	Extremadura	76,29
Asturias	95,71	Galicia	91,66
Islas Baleares	80,12	Madrid	88,55
Canarias	82,93	Murcia	80,89
Cantabria	92,25	Rioja	86,36
Castilla-León	91,86	C. Valenciana	86,02
Castilla-Mancha	86,53	Media	86,24

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Haciendas locales en cifras 2014 (2016).

La tabla nos muestra el porcentaje de recaudación del año 2014 que tiene cada Comunidad Autónoma respecto al total que tendría que tener ingresado por los derechos de cobro del IBI. Asturias es la que mejor índice de pago tiene con un 95,71%, por lo tanto en esta Comunidad Autónoma los habitantes son de media los que mayor índice de contribución del impuesto tienen sobre el total de lo que tendrían que recaudar los Ayuntamientos de dicha comunidad. Por encima de la media, tenemos nueve de las quince comunidades que estamos analizando, mientras que por debajo de esta media, la cual es el 86,24%, solo tendremos seis comunidades autónomas. Andalucía y Extremadura se llevan las peores posiciones, puesto que son las que menos recaudan en proporción a lo que tendrían que recaudar; lo que significa que el trabajo que las haciendas locales están llevando a cabo de media en estas dos CCAA, no está siendo suficiente para la recaudación del impuesto, ya que casi se pierde una cuarta parte de la recaudación impositiva que tendrían que ingresar las arcas de los municipios.

7.5.Importancia recaudatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En este apartado vamos a analizar la importancia recaudatoria del IBI en España atendiendo a dos parámetros: tamaño de población y volumen de ingresos en relación a otros ingresos y tributos de las Haciendas Locales. El año de referencia que se toma es el 2014, puesto que es el último del que se disponen datos.

7.5.1. Por estratos de población.

Atendiendo a la clasificación por tramo de tamaño fiscal del municipio, se puede apreciar la relación que hay entre lo que contribuyen los habitantes de grandes urbes con respecto a lo que aportan las pequeñas y medianas poblaciones.

Tabla 7.8: Recaudación por estratos de población del año 2014.

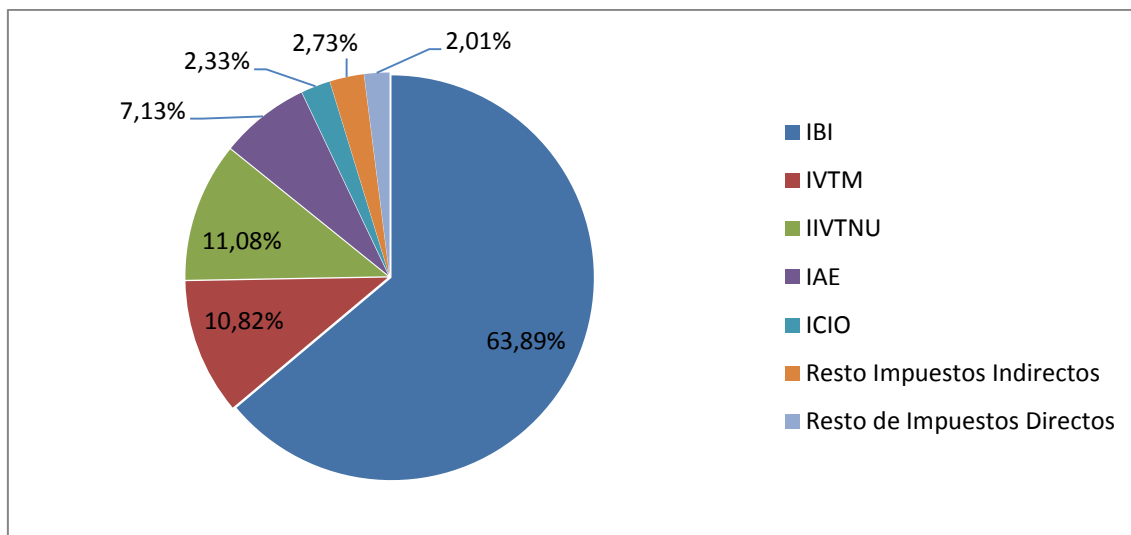
ESTRATOS DE POBLACIÓN	Recaudación por IBI (miles de euros)	POBLACIÓN (Censo 2014)	INGRESOS POR HABITANTE (€)
Más de 1.000.000 hab	1.960.922	4.767.621	411,30
De 500.001 a 1.000.000 hab	692.352	2.716.071	254,91
De 100.001 a 500.000 hab	2.697.790	11.015.433	244,91
De 50.001 a 100.000 hab	1.867.831	5.798.557	322,12
De 20.001 a 50.000 hab	2.137.400	7.509.883	284,61
De 5.001 a 20.000 hab	2.371.291	8.908.838	266,17
Menor o igual a 5.000 hab	1.417.545	5.885.466	240,86
Total	13.145.131	46.601.869	
Media			282,07

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Haciendas locales en cifras 2014.

Como se puede observar, los ingresos per cápita por IBI son mayores en los municipios de más de un millón de habitantes, con una diferencia importante respecto a las demás franjas de población, puesto que la siguiente es la que comprende municipios entre 50.001 a 100.000 habitantes que paga cada uno 322,12€ de media. Cabe destacar que no son las dos franjas de población que más recaudan a nivel global del impuesto y tampoco son las que menos habitantes tienen, lo cual ayudaría a comprenderlo. Por lo tanto, este resultado puede ser debido a que el valor catastral de los inmuebles o el tipo de gravamen sea mayor que en el resto de las franjas. También puede deberse a que haya un número de bienes inmuebles mayor. Cabe mencionar que los habitantes que de media aportan menos a los municipios, son los que viven en las poblaciones menores o iguales a 5000 habitantes. Esto puede deberse al efecto contrario mencionado anteriormente.

7.5.2. Volumen de ingresos en relación al conjunto de ingresos impositivos municipales.

Gráfico 7.9: Volumen recaudatorio relativo de los distintos impuestos municipales.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Haciendas locales en cifras 2014.

Como se puede observar en el gráfico, el impuesto que más recauda en el año 2014 para las arcas municipales es el IBI el cual tiene una participación porcentual respecto al total de ingresos municipales del 63,89%, muy por encima de los demás impuestos. El segundo que más recauda es el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que supone un 11,08%, seguido del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica que obtiene un 10,82%. Si sumamos de los tres impuestos tendríamos un 85,79%, esto serían 17.650.689 miles de euros del total de los impuestos directos e indirectos que tiene un montante total de 20.574.297 miles de euros. El impuesto sobre Actividades Económicas recauda el 7,13% del total de los impuestos municipales, que es un importante montante, pero se queda muy lejos de lo recaudado por el IBI, que es el tributo estrella para los Ayuntamientos. Hay que destacar que en este cálculo no están incluidas las comunidades del País Vasco y Navarra, al ser comunidades forales que no comunican al Ministerio de Hacienda lo recaudado. Tampoco forman parte del cálculo Ceuta y Melilla.

7.6.Recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por Comunidades Autónomas.

A partir del análisis del cuadro 7.10 podemos señalar cuales son las CCAA que más recaudan respecto al montante total del IBI y su población. Cataluña es la que más recauda respecto al total recaudado del IBI en nuestro país, con un 20,35% del total, seguida por Andalucía y Madrid, las cuales tienen un 18,10% y 17,74% respectivamente, por lo tanto, entre las tres CCAA mencionadas anteriormente alcanzarían más de la mitad de los ingresos, en torno al 56,19% del total de la recaudación por el IBI.

Cuadro 7.10: Participación por CC.AA. sobre el volumen total de recaudación por IBI en España en 2014.

COMUNIDADES AUTONOMAS	POBLACIÓN (Censo 2014)	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN (%)	DISTRIBUCIÓN DEL IBI POR CCAA (%)
Andalucía	8.402.305	19,20%	18,10%
Aragón	1.325.385	3,03%	2,52%
Asturias	1.061.756	2,43%	1,99%
Islas Baleares	1.103.442	2,52%	3,26%
Canarias	2.104.815	4,81%	3,76%
Cantabria	588.656	1,34%	1,35%
Castilla-León	2.494.790	5,70%	4,93%
Castilla-Mancha	2.078.611	4,75%	4,10%
Cataluña	7.518.903	17,18%	20,35%
Extremadura	1.099.632	2,51%	1,90%
Galicia	2.748.695	6,28%	3,97%
Madrid	6.454.440	14,75%	17,74%
Murcia	1.466.818	3,35%	3,17%
Rioja	319.002	0,73%	0,65%
C. Valenciana	5.004.844	11,43%	12,21%
Total	43.772.094		

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Haciendas locales en cifras 2014 (2016).

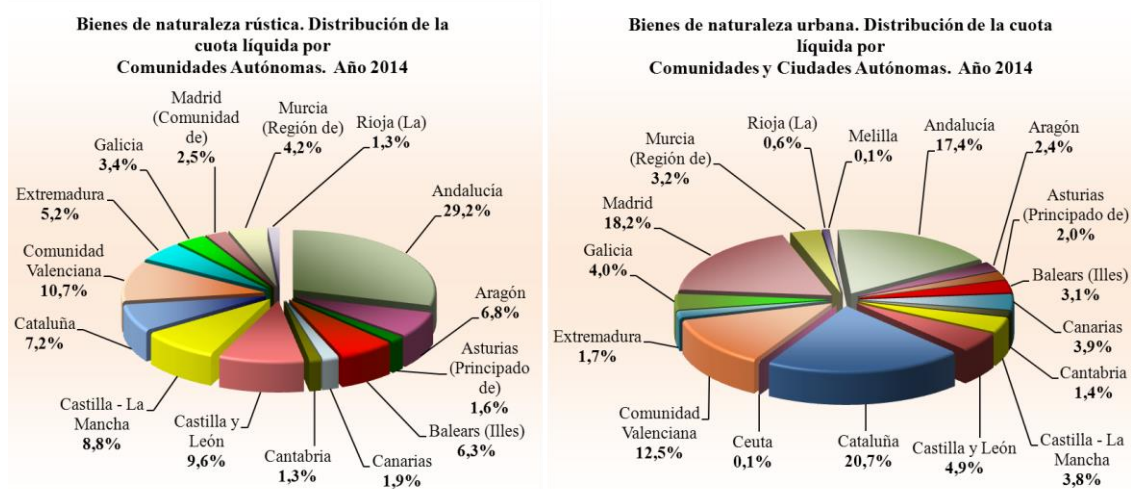
Entre las tres CCAA mencionadas anteriormente, tienen un porcentaje de la población del 51,13%. En las CCAA de Cataluña y Madrid, cada habitante está pagando más que en Andalucía, porque tienen un porcentaje mayor del impuesto respecto al total, mientras que tienen un porcentaje menor de población, lo que significa que cada habitante aporta más a las arcas municipales. Mientras que en Andalucía el volumen de población es mayor respecto al impuesto que abonan.

Si a las tres anteriormente mencionadas, le sumamos la recaudación de la Comunidad Valenciana, que es el 11,43%, quedarían con un total del 67,62%, respecto al 62,56% que ocuparía la población en estas CCAA. Teniendo que repartir el 32% restantes entre las once restantes. Cantabria sería la que mejor relación tiene entre población y aportación por IBI, debido a que su porcentaje solo tiene una desviación del 0,01%. Galicia es la CCAA con mayor diferencia de ingresos respecto al IBI y población, lo que se puede deber a lo comentado en el Gráfico 7.6, respecto a los tipos impositivos.

Las dos comunidades que menos recaudan son La Rioja y Cantabria, debido a su reducido tamaño, unos tipos impositivos moderados y ser unas comunidades con unas cuotas integras bajas, por el bajo porcentaje edificado respecto al total del territorio.

Por lo que respecta a la recaudación atendiendo los distintos tipos de inmuebles, en el gráfico 7.11 se refleja la comparación entre la recaudación del IBI y la procedencia respecto a la naturaleza de los bienes inmuebles.

Gráficos 7.11: Recaudación por IBI atendiendo a la naturaleza urbana y rústica de los bienes inmuebles por Comunidad Autónoma.



Fuente: Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2004-2014.

Como se puede apreciar en la gráfica en la que se desarrolla la parte de bienes de naturaleza urbana, la distribución de la recaudación guarda mucho parecido con la distribución del impuesto del cuadro 7.10 que recoge el peso de cada CCAA sobre el total del IBI recaudado en nuestro país. Esto se debe a que el

mayor volumen de recaudación procede de la aplicación del impuesto sobre los bienes urbanos. En cuanto a los bienes de naturaleza rústica podemos ver como sobresale Andalucía con una participación sobre el total de la cuota líquida de dichos bienes del 29,2%, seguida muy de lejos por Castilla y León la cual se queda con un 9,6% del total. La Comunidad de Madrid es un claro ejemplo de que los bienes inmuebles son los que mayor recaudación dejan de media en los Ayuntamientos de sus municipios respecto al porcentaje de cada CCAA, no en términos cuantitativos, puesto que en bienes rústicos solo tiene un 2,5%, frente al 18,2% que tienen los bienes urbanos.

Como es normal, las comunidades con mayor porcentaje en los bienes inmuebles rústicos lo tienen las comunidades que más territorio ocupan del país. En cambio, en los bienes urbanos lo obtienen las comunidades con municipios más grandes y con mayor número de habitantes.

8. TENDENCIAS ACTUALES EN RELACIÓN CON LA IMPOSICIÓN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES Y POSIBLES LÍNEAS DE REFORMA.

Según Miranda (2004), un aspecto que se podría mejorar para conseguir un mayor y más adecuado volumen recaudatorio a través del IBI, consistiría en dar más peso a la imposición sobre bienes rústicos, para los cual sería necesario abrir un debate en profundidad. Para ello, propone que el valor de los terrenos rústicos se acerque en mayor medida a los precios de mercado de los terrenos, porque con la actual agricultura, que es tan técnica, se hace difícil calcular el valor catastral y actualizarlo.

Otros autores como Suárez (2012), proponen una reforma de la totalidad de los impuestos municipales. Este autor señala que para mejorar la recaudación por parte de los consistorios, habría que incentivar la eficiencia, modernizar los procesos y elaborar los presupuestos locales por objetivos y programas. Por su parte, Calvo (2010), propone la externalización de servicios y funciones tributarias en la hacienda municipal, puesto que, en su opinión, de esta manera se conseguiría una mayor eficiencia a nivel recaudatorio.

Un gran número de autores, (véase, por ejemplo, Suárez, 2008; Bosch *et al*, 2008; o Torre, 2014) reconocen que habría que realizar un acercamiento entre el valor de la base imponible y el valor real de los bienes inmuebles, para que

el impuesto sea más justo y las entidades locales pudiesen tener una mayor recaudación.

Otras líneas de reforma, proponen modificar los tipos de gravamen. En opinión de Portillo (2010) el IBI debería ser progresivo, es decir, los tipos de gravamen deberían aumentar según lo hiciese el valor catastral. Sin embargo, en opinión de Torre (2014) seguir subiendo los tipos de gravamen, puede ir en contra de los beneficios de las entidades financieras, puesto que éstas están cargadas de activos inmobiliarios que tienen en su propiedad. Si siguen subiendo los valores catastrales y los tipos impositivos puede ser contraproducente para nuestro sistema bancario, que no ha estado pasando por sus mejores momentos.

En relación con las tendencias o novedades recientes en relación con este impuesto, en Portugal, por ejemplo se ha propuesto graduar el IBI atendiendo a la luminosidad de sus viviendas. Como expone Martín (2016), ello supondría que según el sol que reciba una vivienda pasara a tributar más y como ejemplo una casa soleada puede llegar a pagar cinco veces más por este motivo, que por tener piscina privada. Debido a esto se ha pronunciado Antonio Frías, presidente de la Asociación Nacional de Propietarios de Portugal, porque considera que es un abuso y que el factor solar que recibe una vivienda es muy subjetivo.

En cuanto a España, Tahiri y Cano (2016) destacan el nuevo nombre que los periodistas han asignado al cambio de regulación y actualización del catastro, el denominado “catastrazo”, y subrayan que en 2017 se actualizarán el valor de 2.452 municipios en el catastro, para aproximar el valor real de mercado al del catastro, pero que supondrá una subida en 1.895 municipios de los 2.452 que se van a actualizar.

En relación con la gestión del impuesto, una noticia de Valero (2017) nos llama la atención. Este señala que en un pueblo Cordobés, el Ministerio de Hacienda ha denunciado a casi 2.000 vecinos por no tener regulados piscinas de plástico, canastas o toldos. Con ello podemos comprobar la gran presión que existe en la actualidad sobre los sujetos pasivos del IBI.

9. CONCLUSIONES

El objetivo que perseguía este trabajo sobre el IBI era estudiar algunos de los diferentes elementos del impuesto, ver si existen diferencias en relación a la presión fiscal que provoca dentro del territorio nacional y analizar los motivos de estas diferencias.

La investigación realizada, permite decir que el IBI es un impuesto sobre el patrimonio que grava, específicamente, el valor de los bienes inmuebles. Entre sus características cabe destacar que se trata de un impuesto de exacción obligatoria, de gestión compartida, directo y de carácter real. La gestión compartida se debe, como hemos visto en el trabajo, a que depende en buena medida del Catastro Inmobiliario.

Es un impuesto con una importante recaudación impositiva para el país, puesto que supone el 1,2% del PIB, lo que hace que tenga un montante importante para la economía del país y sobre todo para la sostenibilidad de los consistorios a los cuales, de media, les reporta un 63,89% del total de los impuestos que recaudan. Es un impuesto que contribuye en gran medida al éxito de la recaudación, porque en los años que hemos podido analizar siempre ha aumentado. Al incluirse dentro del periodo del análisis los años de la crisis y ser un impuesto sobre bienes inmuebles, podíamos pensar al principio que su recaudación podía caer, pero hemos comprobado que es una figura contracíclica, debido a que grava la tenencia de la propiedad, por lo que el desplome del sector inmobiliario y la compraventa de inmuebles tiene un efecto limitado, ya que tanto los inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales están siempre en posesión de algún sujeto pasivo.

Al comienzo del trabajo queríamos esclarecer quién puede determinar los tipos impositivos para saber quién regula la presión fiscal del tributo y, como hemos comprobado, son los Ayuntamientos, los cuales tienen el poder de elegir, dentro de unos parámetros fijados por el Estado, como quieren gravar los bienes inmuebles del municipio. Por otra parte, veíamos como la recaudación en nuestro país del impuesto estaba en la media de UE, en función a lo que ellos recaudan por parte de impuestos similares, lo cual entendemos que tenemos una presión fiscal correcta respecto a los países europeos.

Otro de las cosas que destacamos es el bajo importe que se recauda por los bienes rústicos en comparación con los urbanos, debido a que los segundos tienen por norma general una base imponible muy superior a los bienes rústicos, a pesar de que, exceptuando entre los años 2013 y 2015, los tipos impositivos de media nacional son más altos para los bienes de naturaleza rústica. En cuanto a los tipos impositivos, las mayores diferencias las encontramos a nivel de CC.AA., mientras que en relación con las franjas de población son más similares.

Llama la atención ver cómo no se recauda el total de los derechos reconocidos netos del impuesto y que en determinadas CC.AA. pueden tener hasta casi un cuarto del tributo sin ingresar, por lo que consideramos que es un gran problema esa falta de eficacia en los cobros.

Hay autores con propuestas interesantes que el gobierno debería estudiar para cambiar la actual ley por una más equitativa y simple.

10. BIBLIOGRAFÍA

- Aguado Fernández, M. D., Álvarez Dumont, A., Cordero López, J., Hurtado López, G., Navarro Heras, B., Navarro Heras, R., Puyal Sanz, P., Valero Rodríguez, L. (2005): *Guía de las Haciendas Locales*. Editorial S.A CISS, Valencia.
- Alcázar Montero, R. (2016): <<Modificación del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario. Nuevo criterio para la valoración del suelo urbanizable>>. *Revista CT/Catastro*, 86 (abril), pp. 7-22.
- Calvo Ortega, R. (2010): *La reforma de la Hacienda municipal*. Editorial Thomson Reuters, Pamplona.
- Ibiza García-Junco, A. (2003): <<Bienes inmuebles. La reforma del impuesto sobre bienes inmuebles>>. *Tributos locales*, 29, pp. 49-60.
- Izard Anaya, B. (1999): *El impuesto local sobre bienes inmuebles*. Editorial Excelentísima Diputación de Cáceres, Cáceres.
- Jiménez Compaired, I. (2011): <<La reforma del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el Real Decreto-Ley 20/2011 de 30 de Diciembre>>. *Anuario Aragonés del Gobierno Local*, 3. Institución Fernando el Católico, Zaragoza. pp. 473-484.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (2016): *Haciendas Locales en cifras. Año 2014*. Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, Madrid.
- Miranda Hita, J. S. (2004): <<El catastro y el impuesto sobre bienes inmuebles>>. *Revista CT/Catastro*, 50 (Abril), pp. 7-49.
- Nieto Montero, J. J. (2003): <<La nueva regulación del catastro: análisis de la Ley 48/2002>>. *Dereito: Revista xuridica da Universidade de Santiago de Compostela*, 12 (1), pp. 79-113.
- Portillo Navarro, M. J. (2010): Desde la contribución de inmuebles cultivo y ganadería hasta el impuesto sobre bienes inmuebles. Evolución histórica, situación actual y perspectivas de futuro. *Documentos del Instituto de Estudios Fiscales*, 14/2010. IEF, Madrid.
- Suárez Pandiello, J. (coord.), Bosch Roca, N., Pedraja Chaparro, F., Rubio Guerrero, J. J., Utrilla de la Hoz, A. (2008): *La financiación local*

en España: Radiografía del presente y propuestas de futuro. Federación Española de Municipios y Provincias, Salamanca.

Referencias procedentes de internet:

- Alameda, D. (2016): Que ciudadanos pagan más impuestos. (2016) Madrid. Periódico El País. Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2016/11/30/actualidad/1480511479_621501.html [Consulta 02/02/2017].
- Dirección General del Catastro, consultor de valores de tipos impositivos. Disponible en <http://www.catastro.minhap.es/jaxi/tabla.do?path=/est2016/ordenanzasfiscals/&file=04147.px&type=pcaxis&L=0> [Consulta 05/04/2017].
- Martín, J. (2016): 'Impuesto al sol': Los portugueses tributarás más por su casa si es luminosa, disponible en http://economia.elpais.com/economia/2016/11/18/actualidad/1479466797_084080.html. [Consulta 25/11/2016].
- 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. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214&p=20151030&tn=1#a72> [Consulta 23/03/2017].
- Recaudación y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2004-2014. Disponible en http://www.minhafp.gob.es/Documentacion/Publico/Tributos/Estadisticas/Recaudacion/2014/Analisis_estadistico_recaudacion_2014.pdf [Consulta 05/04/2017].
- Suarez Rincos, V. A. (2012): Suficiencia versus eficiencia económica de las Entidades Locales, disponible en www.asocceex.es/ [Consulta 15/05/2017].
- Tahiri J. y Cano, L. (2016): El Gobierno aprueba un 'catastrazo' para 1.900 municipios en 2017, disponible en http://www.abc.es/economia/abci-gobierno-aprueba-catastrazo-para-1900-municipios-2017-201612061122_noticia.html. [Consulta 16/04/2017].

- Torre Diaz, F. (2014): El IBI: ¿Un caso de éxito? disponible en <http://www.elmundo.es/economia/2014/05/18/53767726e2704e8b208b457a.html>. [Consulta 19/04/2017].
- Valero M. (2017): Así arrambla el catastrazo de Montoro: 'Pagamos por un toldo o una canasta', disponible en http://www.elconfidencial.com/economia/2017-05-10/penarroya-pueblonuevo-hacienda-cristobal-montoro-catastro-toldos_1379669/. [Consulta 16/05/2017].