



# **ORDENANZA FISCAL N° 2**

---

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

---



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)

## ORDENANZA FISCAL Nº 2

# IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

### Artículo 1.- Hecho imponible

1. 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 Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Constituye el hecho imponible del impuesto 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.

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.

5. 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.
- 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, exceptuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.

Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

## Artículo 2.- Exenciones

### 1. *Estarán exentos los siguientes inmuebles:*

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

### 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.

- 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 quince años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

3. Estarán exentos del impuesto los inmuebles rústicos, urbanos o de características especiales cuya cuota líquida no supere la cantidad de 6 €; a cuyo efecto podrá tomarse en consideración, para los primeros, la cuota agrupada que resulte de lo previsto en el apartado 2 del artículo 78 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

### **Artículo 3.- Sujetos pasivos**

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.

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.

Para los no residentes, que no hayan nombrado representante legal ni comunicado a la administración tributaria un domicilio fiscal en territorio nacional, se entenderá como domicilio de notificación el del objeto tributario del inmueble sujeto al impuesto.

### **Artículo 4.- Base Imponible**

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 siguientes.

3. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.

4. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva Ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieran en el de origen.

5. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

### **Artículo 5.- Cuota**

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo siguiente.

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

## **Artículo 6.- Tipos de gravamen**

1. El tipo de gravamen para los bienes inmuebles urbanos será: 0,40 por ciento.
2. Tipo de gravamen para los bienes inmuebles rústico: 0,30 por ciento.
3. Tipo de gravamen para los bienes Inmuebles de características especiales:0,64 por ciento
4. Se establece, para los bienes urbanos cuyos usos conforme a la normativa catastral a continuación se señala, tipos de gravamen diferenciados y aplicados a partir del umbral de valor catastral que se indica:
  - a. Bienes uso “Comercial”, para un valor de 915.000 euros: 0,75 por ciento.
  - b. Bienes uso “Industrial”, para un valor de 915.000 euros: 0,75 por ciento.
  - c. Bienes uso “Oficinas”, para un valor de 915.000 euros: 0,75 por ciento.
  - d. Bienes uso “Ocio y Hostelería”, para un valor de 915.000 euros: 0,75 por ciento.
  - e. Bienes uso “Almacén-Aparcamiento”, para un valor de 2.500.000 euros: 0,75 por ciento.
  - f. Bienes uso “Deportivo”, para un valor de 3.850.000 euros: 0,75 por ciento.
  - g. Bienes usos no recogidos anteriormente, excepto “residencial” para un valor de: 9.450.000 de euros: 0,75 por ciento.
5. En el caso de que los umbrales determinados en el apartado anterior sobrepasaran el límite del 10 por ciento, este quedará automáticamente fijado en aquel valor catastral que posea el inmueble que marque el citado límite. Si compartieran este valor catastral varios inmuebles de forma que el umbral quedara por encima de este porcentaje, el valor catastral quedará fijado en el valor inmediato superior”.

## **Artículo 7.- Bonificaciones**

1. Tendrán derecho a una bonificación del 90% en la cuota íntegra del impuesto, 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, siempre que así se solicite por los interesados dentro del mes siguiente a la notificación de la concesión de la licencia de obras.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta 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.

2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Asimismo se establece una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior, durante los tres años siguientes, y una bonificación del 30 por 100 en los siguientes tres ejercicios.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 134 de la presente Ley, 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. a) Tendrán derecho a una bonificación en la cuota íntegra del impuesto aquellos sujetos pasivos que en función del Art. 2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas tengan la consideración de familia numerosa y cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

i.- Ser titular catastral de una vivienda y formar parte de la unidad familiar en la fecha de devengo del impuesto.

ii.- Que todos los miembros de dicha unidad familiar figuren empadronados en la vivienda objeto de bonificación en momento del devengo.

iii.- Que la bonificación sea solicitada antes del 31 de mayo del ejercicio en el que se va a aplicar, aportando el Título de Familia Numerosa expedido por la Comunidad Autónoma, en vigor a la fecha del devengo del Impuesto. De presentarse en fecha posterior, no tendrá efectos hasta el ejercicio siguiente, siempre que cumpla los requisitos recogidos en esta Ordenanza.

- b) La bonificación sobre la cuota íntegra se aplicará en función de la categoría de familia numerosa concedida y del valor catastral, según la siguiente tabla:

	Hasta 300.000 € de valor catastral	A partir de 300.000 € hasta 600.000 € de valor catastral	A partir de 600.000 € de valor catastral
Categoría General	55 por ciento	50 por ciento	30 por ciento
Categoría Especial	90 por ciento	70 por ciento	40 por ciento

- c) Concedida la bonificación, se aplicará en años sucesivos sin necesidad de nueva solicitud hasta el ejercicio en el cual caduca el título de familia numerosa aportado. No obstante, el beneficiario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento el incumplimiento de los requisitos citados en el apartado 4.a de este artículo y conllevará la pérdida del derecho a la bonificación. En todo caso, llegada la fecha de caducidad del título, la bonificación finaliza.
- d) Cuando se renueve el título de familia numerosa, se deberá volver a solicitar la bonificación, aportando el mismo con sus nuevas fechas de expedición y caducidad, en las mismas condiciones, requisitos y plazos citadas en este artículo.
- 5 a) Se aplicará una bonificación del 50 por 100 de la cuota íntegra del impuesto, durante los ocho períodos impositivos siguientes al de la finalización de la instalación, a aquellos inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial (vivienda) en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico y/o eléctrico de la energía proveniente del sol para autoconsumo siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:
- Que las instalaciones para la producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración Competente, así como de la oportuna Licencia Municipal.
  - Los sistemas instalados deberán representar al menos el 40 % del suministro total de la energía y tal circunstancia deberá acreditarse mediante Proyecto o Memoria Técnica, emitida por el técnico competente, visada por el Colegio Oficial que corresponda, o en su defecto, justificante de habilitación técnica.

La bonificación podrá solicitarse en cualquier momento anterior a la terminación del período de duración de la misma, y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite. Cuando el interesado ya tuviera concedida por resolución administrativa bonificación por este concepto con anterioridad a la modificación de la ordenanza por la que se amplía el período de disfrute, esta se extenderá temporalmente y de manera automática durante los períodos impositivos pendientes de disfrutar hasta el máximo permitido por la ordenanza vigente.

- b) El otorgamiento de estas bonificaciones estará condicionado a que el cumplimiento de los anteriores requisitos quede acreditado mediante la aportación del proyecto técnico o memoria técnica, del certificado de montaje, en su caso, y del certificado de instalación debidamente diligenciados por el organismo autorizado por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Asimismo, deberá identificarse la licencia municipal que ampare la realización de las obras.

- c) No se concederán las anteriores bonificaciones cuando la instalación de estos sistemas de aprovechamiento de la energía solar sea obligatoria a tenor de la normativa específica en la materia.

- d) La solicitud deberá presentarse previamente al devengo del impuesto

6. Se establece una bonificación del 75 por ciento de la cuota íntegra del impuesto durante, el período impositivo del año 2021, a aquellos inmuebles de naturaleza urbana que se encuentren bajo el régimen de concesión administrativa y donde concurren circunstancias sociales o de fomento del empleo. Corresponderá dicha declaración, previa propuesta del Servicio Municipal responsable de la concesión, al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del interesado en el primer trimestre del ejercicio en el que se aplique la bonificación, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

7. Se aplicará una bonificación de hasta el 75 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas 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, como puede ser la puesta a disposición de las autoridades civiles o militares del inmueble en circunstancias de emergencia social que así lo aconsejen. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo en el primer trimestre del ejercicio en el que se aplique la bonificación, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

8. Se establece una bonificación del 10 por ciento de la cuota íntegra del impuesto durante cuatro ejercicios, comenzando por el siguiente a su concesión, a favor de los bienes inmuebles adscritos a un uso residencial o de almacén-aparcamiento en los que se hayan instalado puntos de recarga para vehículos eléctricos. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.

En el supuesto de inmuebles en régimen de división horizontal donde la plaza de garaje o estacionamiento no sea un anejo inseparable de la vivienda dicha bonificación se aplicará sobre la referencia catastral cuyo uso sea residencial, siempre y cuando, se encuentren dentro del mismo conjunto constructivo donde se encuentra el estacionamiento.

No se aplicará la bonificación cuando la instalación del punto de recarga no esté asociado a una concreta referencia catastral, afecte a varias sin que pueda determinarse a un sujeto pasivo concreto o bien, en inmuebles con división horizontal, se encuentre instalado en zonas comunes.

9. Las bonificaciones potestativas establecidas en los apartados anteriores no serán acumulables, por lo que, en caso de coincidir más de una de ellas, se aplicará la mayor. Estas bonificaciones serán aplicables cuando el sujeto pasivo beneficiario de las mismas se encuentre al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y no tributarias con el Ayuntamiento de Majadahonda en la fecha del devengo de la cuota que vaya a ser objeto de bonificación.

## **Artículo 8.- Periodo Impositivo y Devengo del Impuesto**

1. El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.
2. El período impositivo coincide con el año natural.
3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto 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 9.- Régimen de declaración y liquidación**

1. Las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.
2. Sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente, en los municipios acogidos mediante ordenanza fiscal al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, las declaraciones a las que alude este artículo se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en la correspondiente licencia o autorización municipal, supuesto en el que el sujeto pasivo quedará exento de la obligación de declarar antes mencionada.
3. Se exigirá la acreditación de la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de licencia que autorice la primera ocupación de los inmuebles.
4. El Ayuntamiento agrupará en un único documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en un mismo municipio.

## **Artículo 10. Régimen de ingreso**

El periodo de cobro para los recibos notificados colectivamente abarcará desde el 1 de octubre al 30 de noviembre, o inmediato hábil posterior. Cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, podrá modificarse dicho plazo, siempre que el mismo no sea inferior a dos meses naturales.

Las deudas resultantes de liquidaciones practicadas por la Administración deberán pagarse en los plazos establecidos en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

## **Disposición Adicional**

Para todo lo no expresamente regulado en esta 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 General Tributaria y demás disposiciones de aplicación general, y a las normas contenidas en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

### **Disposición transitoria primera**

El coeficiente referido el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Decimoctava 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 queda fijado en 1.

**MODIFICACIÓN APROBADA EN PLENO 24-09-2020**  
**PUBLICACIÓN BOCM N° 254 19-10-2020**

**MODIFICACION APROBADA EN PLENO 23-02-2023**  
**PUBLICACION BOCM N° 64 16-03-2023**

**ÚLTIMA MODIFICACIÓN APROBADA EN PLENO 28-09-2023**  
**PUBLICACION BOCM N° 291 07-12-2023**  
**(entrada en vigor 01-01-2024)**