Ordenanzas fiscales

Ordenanza 9/2025, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989

Versión: Texto inicial publicado el 26/12/2025

Identificador: ANM 2025\132

Tipo de Disposición: Ordenanzas fiscales

Fecha de Disposición: 22/12/2025

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2025/12/26/9/dof/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2025/12/26/9/dof/spa/pdf

Publicaciones:
- BO. Comunidad de Madrid 26/12/2025 num. 307 pag. 232-235.
- BO. Ayuntamiento de Madrid 26/12/2025 num. 10033 pag. 18-23.

Afecta a:
- Modifica artículos 4.1 b), 8.2, 9, 13.1 y 15 bis.1 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989. ANM 2025\141

Ordenanza 9/2025, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989

PREÁMBULO

El artículo 15 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, establece que las corporaciones locales *"deberán acordar la imposición y supresión de sus tributos propios, y aprobar las correspondientes ordenanzas fiscales reguladoras de estos",* estableciendo, no obstante, el artículo 59.1 b) de la misma norma legal y respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la obligatoria imposición del mismo por parte de los ayuntamientos, siendo por tanto únicamente necesario el pertinente acuerdo de ordenación.

Por su parte, el artículo 15.2.1 de los Estatutos de la Agencia Tributaria Madrid, aprobados por Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Madrid, de 22 de diciembre de 2008, establece en sus apartados b) y c) que corresponde a la directora del organismo autónomo en el ámbito de la ordenación de los tributos *"El estudio y análisis de la normativa estatal en materia de tributos municipales y financiación local, así como la elaboración de propuestas de modificación" y "La elaboración del Proyecto de Ordenanzas Fiscales y de Precios Públicos y de cualquier otra norma en materia tributaria, correspondiendo al titular del Área competente en materia de Hacienda proponer a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid su aprobación".*

La modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles presenta diferentes modificaciones de entidad diversa.

De una parte, se incluye, respecto a la bonificación que el artículo 4.1 b) de la ordenanza fiscal reconoce a los bienes inmuebles declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, la obligación de acompañar a la solicitud una declaración responsable en la que se deje constancia de que el bien inmueble declarado monumento o jardín histórico de interés cultural no está afecto a explotación económica.

Seguidamente, se reduce el tipo de gravamen general para inmuebles de naturaleza urbana regulado en el artículo 8.2 de la ordenanza fiscal, que afectará a la totalidad de los bienes inmuebles de uso residencial y a la mayoría de los inmuebles de uso no residencial. Se pasa, de esta forma, de un tipo de gravamen del 0,428 por ciento al 0,414 por ciento, lo que supone una rebaja del 3,27 por ciento.

Se modifica también el artículo 9 de la ordenanza fiscal a los efectos de eliminar la referencia obsoleta que el vigente precepto contiene respecto a la ya inexistente letra d) del apartado 3 del artículo 1.4.8 (Obras en los Edificios (N-2)) de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

A continuación y por razones de justicia tributaria, se especifica que la bonificación regulada en el artículo 13.1 a) de la ordenanza fiscal se mantendrá en aquellos supuestos en los que la declaración responsable urbanística que habilitaba la posterior instalación de los sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar deviene ineficaz con posterioridad a la fecha de la propia instalación. Será requisito para el mantenimiento de la bonificación que, tras esa declaración de ineficacia se legalice la instalación mediante el medio de intervención urbanística que normativamente corresponda, aunque sea con posterioridad a la finalización de dicha instalación.

Siguiendo con el artículo 13, se introducen dos nuevos apartados con la finalidad de matizar de forma extensiva el alcance del derecho de bonificación. Por una parte, se ha considerado adecuado matizar que en aquellas instalaciones de paneles fotovoltaicos o de colectores térmicos en las que se incluyan baterías de almacenamiento de la energía eléctrica o térmica respectivamente producida, incluso en los supuestos en los que dichas baterías se coloquen en fecha posterior a la inscripción de la instalación de paneles fotovoltaicos o de colectores térmicos en el registro correspondiente, se concederán dos años más de bonificación, sumándose a los 5 años de bonificación inicialmente reconocidos en los supuestos en los que las baterías se hubieran instalado en fecha posterior a la inscripción de aquellas instalaciones.

Y por otra parte, se aclara que en los supuestos de grupo empresarial en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, la instalación de paneles fotovoltaicos o de colectores térmicos que realice cualquiera de las entidades del grupo empresarial, seguirá considerándose autoconsumo a efectos del reconocimiento del derecho de bonificación del inmueble en el que se haga la instalación, sin perjuicio de que los excedentes de dichas instalaciones se cedan a otros inmuebles del grupo.

Finalmente, en consideración a la importancia que los establecimientos centenarios tienen para la identidad cultural y el patrimonio histórico de la ciudad, se aumenta la bonificación del 50 por ciento de la que actualmente disfrutan al amparo del artículo 15 bis de la ordenanza fiscal, hasta el máximo legal del 95 por ciento que establece el artículo 74.2 quater del TRLRHL.

La modificación respeta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, a que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Principios, todos ellos, de buena regulación.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La modificación que nos ocupa persigue introducir cambios en la norma que se adecuan a un objetivo de interés general toda vez que incorpora modificaciones que contribuyen a una mejor y más eficaz gestión del tributo.

Íntimamente ligado con los principios anteriores tenemos el principio de eficiencia, principio en virtud del cual la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias que dificulten o entorpezcan la gestión pública. En este sentido, la modificación de la ordenanza no está estableciendo más cargas administrativas que las que, en su caso, derivasen necesariamente de la nueva regulación.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esto es, necesidad de que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo buscado y sin que existan otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones, debe indicarse que la modificación no supone la asunción de nuevas cargas u obligaciones administrativas, más allá de las estrictamente necesarias, para los contribuyentes.

La modificación, asimismo, respeta plenamente el principio de transparencia, en los términos dispuestos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. En este sentido, en la elaboración de esta norma se han seguido los trámites de audiencia e información pública para asegurar la transparencia y participación de la ciudadanía.

Finalmente, se respeta el principio de seguridad jurídica, en la medida en que la iniciativa normativa se ha ejercido de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico autonómico, nacional y europeo dando lugar a un marco normativo estable y predecible para sus destinatarios.

En consecuencia, se procede a la modificación de la ordenanza fiscal en los términos que se recogen en el artículo que se transcribe a continuación.

Artículo único. *Modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989.*

Se modifica la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989, en los términos que se indican a continuación:

Uno.- En el artículo 4*,* se modifica el penúltimo párrafo de la letra b) del apartado 1, que queda redactado en los siguientes términos:

"No estarán exentos los bienes inmuebles a que se refiere esta letra b) cuando estén afectos a explotaciones económicas, salvo que les resulte de aplicación alguno de los supuestos de exención previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, o que la sujeción al impuesto a título de contribuyente recaiga sobre el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, o sobre organismos autónomos del Estado o entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales. El cumplimiento de los requisitos anteriores deberá justificarse en el momento de la solicitud mediante declaración responsable debidamente cumplimentada y firmada por el sujeto pasivo, conforme al modelo normalizado que determine la Administración municipal".

Dos.- En el artículo 8, se modifica el apartado 2, que queda redactado en los siguientes términos:

"2. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana queda fijado en el 0,414 por ciento, el de los bienes de naturaleza rústica en el 0,567 por ciento y el de los bienes inmuebles de características especiales en el 1,141 por ciento".

Tres.- En el artículo 9*,* se modifica el segundo párrafo, que queda redactado en los siguientes términos:

"A efectos de aplicación de esta bonificación, se entiende por obra de rehabilitación equiparable a la obra nueva, la definida en el artículo 1.4.8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, como "*Obras de Reestructuración General y Total*"".

Cuatro.- En el artículo 13*,* se modifica la letra a) del apartado 1 y se añaden dos párrafos al final del apartado 1, que quedan redactados en los siguientes términos:

"a) Que dichas instalaciones cuenten con el oportuno medio de intervención urbanística municipal habilitante, previamente a la realización de la instalación. En aquellos casos en los que el procedimiento de habilitación urbanística iniciado hubiera sido declarado ineficaz con posterioridad al inicio o, incluso, a la finalización de la instalación, la fecha que se tendrá en cuenta, a los efectos de entenderse cumplido este requisito, será la del inicio de este procedimiento, siempre que se obtenga el título habilitante adecuado a la norma, aunque sea con posterioridad a la finalización de la instalación".

"En el supuesto de que se instalen dispositivos de almacenamiento de la energía solar, la bonificación anterior se prorrogará dos años más.

No obstante, cuando la instalación de los dispositivos de almacenamiento tenga lugar una vez comenzado el período de bonificación inicial, el coste de ejecución material, a que se refiere el apartado 4, será, exclusivamente, el que corresponda a esos dispositivos de almacenamiento, y la prórroga se empezará a disfrutar:

a) A partir del ejercicio siguiente al de la finalización de la instalación de los dispositivos de almacenamiento, cuando estos se hubieran instalado ya transcurrida la bonificación inicial.

b) A partir del ejercicio siguiente al de la finalización de la bonificación inicial, cuando los dispositivos de almacenamiento se hubieran instalado en el curso de la misma.

Se entenderá que existe autoconsumo aun en el caso de que la instalación suministre energía a otros inmuebles distintos de aquel en el que se ubica, siempre que los titulares catastrales de aquellos pertenezcan al mismo grupo de sociedades que el sujeto pasivo, a cuyos efectos habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio".

Cinco.- En el artículo 15 bis, se modifica el primer párrafo del apartado 1, que queda redactado en los siguientes términos:

"1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2 quater del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, tendrán derecho a una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, los bienes inmuebles en los que se ejerza una actividad por el sujeto pasivo o empresa de la que este sea titular, que tengan la consideración de establecimientos o locales centenarios, en los términos previstos en este artículo y que estén incluidos, de conformidad con el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, dentro de alguno de los usos y clases catastrales siguientes:".

Disposición derogatoria. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en la presente ordenanza.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta ordenanza se dicta en el ejercicio de las facultades atribuidas a los ayuntamientos por los artículos 4 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 y 59 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y 48 de la Ley 22/2006, de 4 de julio de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.

Disposición final segunda. *Interpretación y desarrollo de la ordenanza.*

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos de la Agencia Tributaria Madrid, corresponde a la persona que ostente, en cada momento, la dirección del organismo autónomo, la interpretación de las normas tributarias propias del Ayuntamiento.

Disposición final tercera. *Publicación, entrada en vigor y comunicación.*

De conformidad con lo establecido en los artículos 48.3, letras e) y f), y 54 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación de la presente ordenanza se producirá de la siguiente forma:

a) El acuerdo de aprobación y el texto de la ordenanza se publicarán íntegramente en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid".

b) La ordenanza entrará en vigor el 1 de enero de 2026.

c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" o en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".