

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno

D. Jorge Nacarino Morales, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI [REDACTED] en su calidad de presidente y representante legal de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid, con CIF G-28749836 y domicilio social en Madrid en la Calle San Cosme y San Damián nº 24, 1º 1, código postal 28012.

EXPONE:

Que sometido a información pública, según anuncio en el BOCM de 24 de octubre de 2025 el texto de la Ordenanza por la que se modifica la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la ciudad Madrid aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 23 de octubre de 2025 y dentro del período de información pública abierto hasta el 24 de noviembre de 2025 incluido, formula ante la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno y Relaciones con el Pleno las siguientes:

CONSIDERACIONES PREVIAS

El proyecto de Ordenanza por la que se modifica la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la ciudad de Madrid incluye, según su preámbulo, “diferentes modificaciones de entidad diversa”. Entre ellas se encuentran la obligación de aportar una “declaración responsable” para acreditar que los inmuebles declarados monumento o jardín histórico no están afectos a explotación económica; la reducción del “tipo de gravamen general” del 0,428% al 0,414%; la eliminación de una “referencia obsoleta” en el artículo 9; y la especificación de que determinadas bonificaciones se mantendrán cuando la declaración responsable urbanística devenga “ineficaz”, siempre que la instalación se “legalice” posteriormente. Asimismo, se añaden dos nuevos apartados destinados a “matizar de forma extensiva” el alcance de las bonificaciones por instalaciones solares, incluyendo la ampliación derivada de la incorporación posterior de baterías y el reconocimiento del autoconsumo en “supuestos de grupo empresarial”. Finalmente, se incrementa la bonificación aplicable a los establecimientos centenarios hasta el “máximo legal del 95%”.

No obstante, consideramos que el proyecto de modificación de la ordenanza no aborda elementos clave que permitirían convertir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en una herramienta eficaz para contribuir a las políticas públicas que afrontan la actual crisis habitacional en la ciudad. Entre tales elementos deberían contemplarse: el aumento de las bonificaciones aplicables a las viviendas de protección oficial; los bienes inmuebles en los que se desarrolle una actividad económica destinada al alquiler social de viviendas, ya sean gestionados por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), por entidades o empresas de titularidad pública, o por otros sujetos privados en el marco de acuerdos de colaboración público-privada; así como los inmuebles destinados a la cesión de uso de viviendas por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso o de entidades sin ánimo de lucro y de iniciativa social.

De manera análoga, con el mismo fin de convertir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en una herramienta eficaz para contribuir a las políticas públicas que afrontan la actual crisis habitacional en la ciudad estimamos que la ordenanza del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la ciudad de Madrid debe establecer un recargo para los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente acorde a lo establecido por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en su disposición final tercera, como medio para garantizar la función social de la propiedad privada tal y como establece el artículo 33.2 de la CE.

Asimismo, consideramos necesario actualizar los criterios de aplicación de las bonificaciones a las familias numerosas, incluyendo, en primer lugar, a todas aquellas en las que alguno de sus miembros tenga una discapacidad superior al 33%, atribuyéndoles el mismo nivel de bonificación previsto para las familias numerosas de categoría especial; y, en segundo lugar, estableciendo un porcentaje de bonificación en función de la renta familiar, y en concreto en el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM) y no del valor catastral. Ello resulta conforme con la doctrina constitucional (SSTC 126/2019 y 182/2021), que ha declarado que no es constitucionalmente admisible que parámetros objetivos como el valor catastral operen de forma automática cuando conducen a resultados desconectados de la capacidad económica real, pues ello implica gravar rentas inexistentes y vulnera el art. 31.1 CE.

En aplicación de dicha doctrina, entendemos que la renta familiar constituye un criterio más ajustado a los principios de justicia y progresividad fiscal para modular bonificaciones que el valor catastral —que solo refleja patrimonio y no capacidad contributiva efectiva—, y que el Ayuntamiento de Madrid, en el marco de sus competencias tributarias reconocidas en el artículo 106 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 133 de la Constitución Española, dispone de potestad suficiente para adecuar este criterio.

Del mismo modo, consideramos que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2 quater del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por concurrir circunstancias sociales, deben bonificarse los inmuebles de las entidades y colectivos sociales reconocidos por el artículo 36 del Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2024, como entidades de interés público municipal, en tanto desarrollan programas y actividades que redundan en beneficio del conjunto de la ciudadanía.

Por último, valorando que las modificaciones propuestas respetan plenamente los principios de legalidad, seguridad jurídica y reserva de ley, al no alterar elementos esenciales del tributo y limitarse al ámbito de discrecionalidad reconocido a la ordenanza fiscal, y aun siendo conscientes de que la exención para determinados contribuyentes vulnerables podría resultar incompatible con la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, consideramos que, en el marco de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Madrid por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en materia de prestación de servicios sociales, el Área de Gobierno de Economía, Innovación y Hacienda, en colaboración con el Área de Gobierno de Políticas Sociales, Familia e Igualdad, debe impulsar un programa de ayudas dirigido al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Dicho programa debería cubrir, al menos, el 50% de la cuota final del impuesto y estar dirigido a pensionistas del sistema de la Seguridad Social, personas desempleadas, perceptores del Ingreso Mínimo Vital, víctimas de violencia de género y familias monoparentales con hijos a cargo, cuya renta individual o familiar sea inferior a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) en 14 pagas.

ALEGACIONES

PRIMERA

Por todo lo expuesto en las consideraciones previas, consideramos que al artículo único de Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989 se le debe añadir el siguiente punto:

Seis. El artículo 10 se modifica quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 10. Viviendas de protección oficial, vivienda asequible y vivienda social

1. Las viviendas de protección oficial y las equiparables a estas según las normas de la Comunidad de Madrid, disfrutarán de una bonificación del 50% durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.

Agotado el plazo de bonificación referido anteriormente, las personas contribuyentes titulares de viviendas de protección oficial disfrutarán de una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto durante el cuarto período impositivo, de una bonificación del 30% de la cuota íntegra del impuesto durante el quinto período impositivo y de una bonificación del 10% de la cuota íntegra del impuesto durante el sexto período impositivo.

De forma no acumulativa con la bonificación anterior, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad de Madrid, podrán disfrutar de una bonificación del 20% en el quinto período impositivo, del 40% en el sexto y del 50% en los períodos impositivos siguientes, hasta un máximo de 10 a partir de la calificación definitiva de vivienda de protección oficial, para los contribuyentes cuya renta familiar sea inferior a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) en 14 pagas.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, siempre que este no posea otros inmuebles y propiedades a excepción de la vivienda propia, la petición podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los períodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.6 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los bienes inmuebles en los que se desarrolle una actividad económica destinada al alquiler social de viviendas ya sean gestionados por la Empresa Municipal de la Vivienda (EMVS), por entidades o empresas de titularidad pública o por otros sujetos privados en el marco de acuerdos de colaboración público-privada podrán disfrutar de una bonificación del 95% en la cuota. Dicha bonificación se concederá a petición del sujeto pasivo.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2 quater del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por concurrir circunstancias sociales, los inmuebles destinados a la cesión de uso de viviendas por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso o de entidades sin ánimo de lucro y de iniciativa social podrán disfrutar de una bonificación del 95% en la cuota.

Dicha bonificación se concederá a petición del sujeto pasivo y corresponderá ser aprobada por el Pleno municipal mediante la declaración de especial interés o utilidad municipal motivada por el carácter social de la actividad económica desarrollada en el inmueble.

SEGUNDA

Por todo lo expuesto en las consideraciones previas, consideramos que al artículo único de Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989 se le debe añadir el siguiente punto:

Siete. El apartado primero y cuarto del artículo 12 se modifican quedando redactado en los siguientes términos:

1. Los sujetos pasivos del impuesto que, en el momento del devengo, ostenten la condición de titulares de familia numerosa, conforme lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y demás normativa concordante, gozarán, en la cuantía y condiciones que se regulan en este artículo, de una bonificación en la cuota íntegra del impuesto correspondiente a la vivienda habitual.

A tal efecto, se entenderá por vivienda habitual aquella unidad urbana de uso residencial destinada, exclusivamente, a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la familia numerosa y se presumirá que reúne dicha característica aquella en la que figure empadronado el sujeto pasivo.

Los sujetos pasivos del impuesto que ostenten la condición de titulares de familia numerosa con personas a cargo con la consideración de personas con discapacidad y grado superior al 33% de acuerdo con el Real Decreto 888/2022, de 18 de octubre, por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, tendrán la misma consideración que aquellos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa de categoría especial.

4. El porcentaje de la bonificación, que se mantendrá para cada año, siempre que se conserven las condiciones que justificaron su aplicación, se determinará en función de la categoría de la familia numerosa, en los siguientes términos:

Renta	Categorías	
	General	Especial y con Discapacidad
Hasta 25.200	90%	90%
De 25.201 a 33.600	60%	80%
De 33.601 a 50.400	30%	70%
De 50.401 a 67.200	20%	40%
De 67.201 a 75.600	10%	20%
De 75.601 a 84.000	5%	10%

TERCERA

Por todo lo expuesto en las consideraciones previas, consideramos que, al artículo único de Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989 se le debe añadir el siguiente punto:

Ocho. Se crea un artículo 15 ter redactado en los siguientes términos:

Artículo 15 ter. Bonificación a favor de locales de entidades y colectivos sociales de interés público municipal.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.2 quater del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por concurrir circunstancias sociales, tendrán derecho a una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto los inmuebles que tengan la consideración de sede social de los colectivos y entidades sociales reconocidos por el artículo 36 del Reglamento Orgánico de

Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2024, como entidades de interés público municipal.

2. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado y corresponderá ser aprobada por el Pleno municipal por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

CUARTA

Por todo lo expuesto en las consideraciones previas, consideramos que, al artículo único de Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989 se le debe añadir el siguiente punto:

Nueve. Se crea un capítulo XI Recargos y un artículo 25 redactado en los siguientes términos:

Capítulo XI Recargos

Artículo 25.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales:

1. A los efectos del presente recargo, se considerará vivienda desocupada aquella que permanezca desocupada de forma continuada durante un período superior a dos años, conforme a la definición establecida en la disposición final tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que concurra alguno de los supuestos de uso, ocupación o afectación exceptuados por dicha norma o por la presente Ordenanza.
2. Aquellos bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo o de terceras personas en virtud de arrendamiento o cesión de su uso durante un periodo superior a dos años, quedan sujetos al recargo máximo que permita el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales sobre la cuota líquida del Impuesto (50%).
3. Dicho recargo se exigirá a las/los sujetos pasivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y se devengará y liquidará anualmente, conjuntamente con la cuota de este impuesto. Se presumirá que un inmueble de uso residencial constituye residencia de su o sus ocupantes cuando a fecha de devengo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles así conste en el padrón municipal. A efectos de aplicación del presente recargo, se tendrán en cuenta los anexos a la vivienda siempre que formen una finca registral única junto con la mismo, y no estén destinados a otro uso o actividad que se esté ejerciendo.
4. No se aplicará el recargo previa solicitud de la persona contribuyente en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a. los bienes inmuebles de uso residencial propiedad de las Administraciones Públicas y sus organismos instrumentales, e incluidos en su oferta pública de viviendas de alquiler asequible o cedidos por terceros a las mismas, en ejecución de programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre.
 - b. Las viviendas adscritas a actividades de hostelería y hospedaje con licencia municipal.
 - c. Las viviendas destinadas a actividades profesionales o comerciales, de forma continuada, con licencia municipal.

- d. Los bienes cuyo titular haya fallecido a lo largo del último año.
 - e. Las viviendas que hayan sido declaradas en ruina.
 - f. Los bienes que se hayan transmitido durante los meses de noviembre y diciembre del año anterior a la fecha de devengo del impuesto.
 - g. Los inmuebles con destino a vivienda que se hayan arrendado. El alquiler deberá ser para uso residencial, se exigirá el contrato de arrendamiento, así como el justificante de depósito de fianzas establecido por el decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid. El alquiler alegado debe ser de una duración mínima de 9 meses del ejercicio fiscal anterior al año en el que se está aplicando el recargo.
 - h. Los bienes inmuebles unidos físicamente, pero que registralmente constituyan dos fincas y con dos recibos diferentes. El titular de los bienes debe ser la misma persona.
 - i. Las viviendas que forman parte de una herencia, durante el periodo de 2 años desde el fallecimiento de su titular. Para aplicar esta exención, es necesario que se hayan presentado las escrituras de herencia o la documentación necesaria en el plazo establecido por la ley para la presentación de declaración del Impuesto sobre Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - j. Las viviendas cuya titularidad corresponda a personas empadronadas en Residencias de la Tercera Edad. Esta exención se aplicará únicamente a la vivienda que, con carácter previos al ingreso de la residencia, tuviera a condición de vivienda habitual del residente. La exención será de 1 año a partir de la fecha de empadronamiento en la residencia.
 - k. Los inmuebles que estén siendo reformados en la fecha de devengo del Impuesto. Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación de la licencia de obras municipal.
 - l. Las viviendas cuya titularidad corresponda a personas empadronadas en el domicilio de un familiar en situación de dependencia para atender los cuidados de éste, lo que deberá acreditarse documentalmente.
 - m. Las viviendas cuya titularidad corresponda a personas inmersas en procesos de cuidado o atención a otras en especial situación de vulnerabilidad o de riesgo, que justifiquen la situación de no residencia de la persona titular de la vivienda, lo que deberá acreditarse documentalmente.
4. El recargo establecido en el apartado uno con las consideraciones establecidas en los apartados dos y tres se verá incrementado en hasta un 100% cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años
5. El recargo establecido en el apartado uno con las consideraciones establecidas en los apartados dos y tres se verá incrementado en hasta un 150% cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años en los inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial.

Por todo lo expuesto en las alegaciones SOLICITA

Se tenga presentado este escrito en tiempo y forma, y con él hechas las anteriores alegaciones y se rectifique el texto de la Ordenanza por la que se modifica la Ordenanza Fiscal reguladora

del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la ciudad Madrid aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 23 de octubre de 2025.

Todo lo cual somete a la consideración de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno y Relaciones con el Pleno.

En Madrid, a 24 de noviembre de 2025.

