



# IMPUESTOS LOCALES en el Sector Inmobiliario II. ICIO y Plusvalía



## CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2021/75

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

75.1.- INTRODUCCIÓN.....	5
75.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE .....	5
75.2.1.- LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES .....	5
75.2.2.- LEYES DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO Y LEYES DE ACOMPAÑAMIENTO .....	6
75.2.3.- ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES .....	6
75.3.- ICIO IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS .....	7
75.3.1.- OBJETO.....	7
75.3.2.- SUJETO PASIVO .....	7
75.3.3.- BASE IMPONIBLE Y CUOTA.....	8
75.3.4.- GESTION Y BONIFICACIONES .....	8
75.3.5.- EJEMPLO DE ORDENANZAS MUNICIPALES .....	10
75.3.5.1.- ICIO - MADRID.....	10
75.3.5.2.- TASA - MADRID .....	13
75.3.6.- EJEMPLO DE TIPOS APLICABLES .....	13
75.4.- IVTNU. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.....	15
75.4.1.- SUPUESTOS DE NO SUJECCION .....	15
75.4.2.- SUJETO PASIVO .....	16
75.4.3.- EXENCIONES.....	17
75.4.4.- BASE IMPONIBLE .....	18
75.4.5.- REDUCCIONES .....	19
75.4.6.- CALCULO DE LA CUOTA.....	20
75.4.6.1.- PORCENTAJE .....	20
75.4.6.2.- TIPO DE GRAVAMEN .....	20
75.4.6.3.- CUOTA ÍNTEGRA Y CUOTA LÍQUIDA .....	21
75.4.7.- DEVENGO DEL IMPUESTO .....	21
75.4.8.- GESTIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO .....	22
75.4.9.- EJEMPLO DE ORDENANZAS MUNICIPALES .....	24
75.5.- TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES.....	27

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.**

- Hecho imponible
- Impuestos locales
- IBI Impuesto de Bienes Inmuebles
- IAE Impuesto de Actividades económicas
- ICIO Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras
- IVTNU Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
- Promociones Inmobiliarias
- Sujeto Pasivo del Impuesto
- Base Imponible
- Deducciones de la Cuota
- Bienes Inmuebles
- Bienes Rústicos
- Bienes Urbanos
- Bonificaciones Obligatorias, Potestativas
- Cuota Íntegra del Impuesto
- Cuota Líquida
- Construcciones
- Instalaciones
- Plusvalía
- Obras
- Tasas
- Ordenanzas Municipales
- Viviendas, Locales,

**SINOPSIS. -**

El objeto de este CPI consiste en analizar los impuestos locales, que los Ayuntamientos giran a los promotores inmobiliarios en su actividad promotora y que se pueden imputar a cada promoción en concreto

En un anterior CPI nos dedicamos a los impuestos consecuencia de la propiedad y de la actividad económica; IBI e IAE

En este CPI nos dedicaremos a los otros impuestos, para la ejecución del edificio y en la transmisión de las viviendas o locales; ICIO e IVTNU

En ambos casos revisaremos las condiciones de cada impuesto, bases, cuotas, bonificaciones y calculo de ejemplos concretos, en base a la Ley de haciendas Locales y a las Ordenanzas municipales correspondientes

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 78.- Certificado de eficiencia energética**

**Cuaderno N.º 80.- Informe de evaluación de edificios**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

## 75.1.- INTRODUCCIÓN

En el sector inmobiliario, cuando un promotor realiza **promociones en venta o alquiler, se originan una serie de impuestos locales**, girados por los ayuntamientos, de los que no todos siempre son imputables al promotor, pero que conviene conocer y que son los siguientes

- A. **En la adquisición de terrenos o solares.** El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, **IVTNU**, sobre el solar
- B. **Por tenencia del inmueble.** El impuesto sobre bienes inmuebles IBI
- C. **Cuando se vende** en contrato privado o escritura pública surgen otros impuestos el impuesto de actividades económicas **IAE** y el citado impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, **IVTNU (o Plusvalía)**; en este caso, sobre los inmuebles vendidos
- D. **Al inicio de la edificación** surgen un impuesto y una tasa: el impuesto sobre construcciones instalaciones y obras **ICIO** y la **tasa** por servicios prestados por la **obtención de la licencia**

**En la adquisición del solar, el promotor no es el sujeto pasivo del impuesto**, sino el vendedor. Pero puede ocurrir en algún caso que se pacte, en el contrato de compra venta, que sea el promotor el que se hace cargo de este impuesto. Hay que tener cuidado en estos casos, porque el importe puede ser de importancia en función de los años que hayan transcurrido desde la última transmisión del solar

En el caso de que los terrenos adquiridos no sean de naturaleza urbana, sino rústica, no se aplica este impuesto, puesto que no se trata de un solar. Aunque puede que exista alguna tasa urbanística

## 75.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Tenemos principalmente 2,:

- LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES, de ámbito estatal
- ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES

Que veremos en detalle a continuación

### 75.2.1.- LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES

Tenemos 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**.

Contiene en su articulado los impuestos y tasas que pueden exigir los ayuntamientos y que comentamos

#### Sección 1.ª Tasas. Artículo 57. Tasas.

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir **tasas por la prestación de servicios** o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal, según las normas contenidas en la sección 3.ª del capítulo III del título I de esta ley.

#### Sección 2.ª Contribuciones especiales. Artículo 58. Contribuciones especiales.

Los ayuntamientos podrán establecer y exigir **contribuciones especiales por la realización de obras o por el establecimiento o**

**ampliación de servicios municipales**, según las normas contenidas en la sección 4.ª del capítulo III del título I de esta ley.

- El Impuesto de Bienes Inmuebles IBI se desarrolla en los artículos 60 a 77
- El Impuesto de Actividades Económicas IAE se desarrolla en los artículos 78 a 91
- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras ICIO se desarrolla en los artículos 100 a 103
- El Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de Naturaleza Urbana IVTNU se desarrolla en los artículos 104 a 110

La AEAT proporciona un resumen de la legislación aplicable, al que enlazamos por su interés

No obstante, veremos en detalle esa legislación en los epígrafes siguientes

### 75.2.2.- LEYES DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO Y LEYES DE ACOMPAÑAMIENTO

Los sucesivos **Presupuestos Generales del Estado**, en circunstancias normales, se suelen aprobar todos los años y publicarse en el BOE el **uno de enero** del año de vigencia y también en las **Leyes de Acompañamiento** que, valga la redundancia, acompañan a estos Presupuestos en otras, medidas referentes a la: **puede haber referencias a los impuestos locales**,

- **Revalorización del valor catastral para el cálculo del IBI**
- Revisión o no de los valores catastrales
- En la revalorización del valor catastral se puede contemplar una **reducción del IVTNU**

- **Actualización de los intereses legales y de demora**

Por ello, es conveniente estar atento a estas **publicaciones del BOE**, y especialmente en las **Leyes de Acompañamiento**, que se han convertido en una especie de pozo sin fondo en el que se puede cambiar cualquier cosa de cualquier ley, tenga relación con los presupuestos o no

### 5.2.3.- ORDENANZAS FISCALES MUNICIPALES

Todos los ayuntamientos **publican cada año sus ordenanzas fiscales**, correspondientes a los impuestos municipales citados en los epígrafes anteriores, como desarrollo y aplicación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En ellos se puede ver **con detalle los desarrollos legales concretos** de los impuestos locales de cada Ayuntamiento

Para verlas, se puede consultar la **página web** de cada Ayuntamiento buscando ciertas claves:

*Ayuntamiento de XXXX - Ordenanzas fiscales - Impuestos y tasas*

Y, a partir de ahí, navegar en el proceloso mar del diseño de cada una de las páginas web de cada Ayuntamiento

Aunque podemos encontrar ayuda, ya que en la AEAT se encuentra un **resumen de tipos de Impuestos Locales por Municipios**, al que enlazamos

**SIGUE HASTA 28 PAGS.**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 44 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 35 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

**CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF**

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos