



# Los tipos diferenciados del IBI en el punto de mira. El Tribunal Supremo anula parcialmente la Ordenanza de IBI de Madrid

**Tax Alert**



**Marzo 2023**

[kpmgabogados.es](http://kpmgabogados.es)  
[kpmg.es](http://kpmg.es)

# Los tipos diferenciados del IBI en el punto de mira. El Tribunal Supremo anula parcialmente la Ordenanza de IBI de Madrid.

**Nueva brecha en la recaudación de los ayuntamientos respecto a la recaudación del IBI tras la sentencia del STS 412/2023 del 31 de enero, que anula parcialmente la ordenanza fiscal del IBI aprobada por el Ayuntamiento de Madrid por aplicar indebidamente el tipo diferenciado al uso “almacén – estacionamiento”.**

La Sentencia acuerda la nulidad del artículo 8.3 de la Ordenanza Municipal Reguladora del IBI de Madrid que dispone como uso susceptible de aplicar el tipo diferenciado el uso "Almacén-estacionamiento" y ello por no ajustarse a los criterios y parámetros establecidos por el artículo 72.4 del TRLHL.

Recordemos que la Ley de Haciendas Locales permite a los ayuntamientos establecer un tipo diferenciado, normalmente incrementado respecto al tipo general del Impuesto, a inmuebles por cuestión de su uso, siempre y cuando tal diferenciación no sea aplicable a más de un diez por ciento de los inmuebles. Tal habilitación no procede en caso de que el inmueble sea de uso residencial. La importancia de la cuestión es evidente por cuanto el tipo diferenciado es habitualmente entre 2 y 2,5 veces más elevado que el tipo general. Su ilegalidad puede llevar a pagar menos de la mitad del IBI al titular del inmueble.

Por tanto, el problema no está en aplicar un tipo diferenciado, sino en su aplicación a usos distintos de los previstos en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones recogido en la norma 20 del anexo al R.D.1020/1993 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral.

Dicho cuadro recoge y delimita los usos de inmuebles a diez categorías: Residencial, Oficinas, Comercial, Espectáculos, Ocio y Hostelería, Industrial, Sanidad y Beneficencia, Deportes, Cultural y Religioso y Edificio Singular. Como podemos observar, entre ellos no se encuentra el de Almacén-estacionamiento.

En el caso juzgado por el alto Tribunal, la demandante es propietaria de un inmueble dividido horizontalmente por plantas, en el que las plantas bajo rasante se destinan a aparcamiento. Catastro asigna a dichas plantas el uso “Almacén –

Estacionamiento”, uso por el cual venían tributando al superar cada una de ellas el umbral de 1.200.000 € que se fijaba en la ordenanza ahora parcialmente anulada.

La Sentencia resuelve sobre la ilegalidad que supone aplicar un tipo diferenciado a un uso que no está dentro de los previstos en la Norma 20 del R.D. 1020/1993, ya que el uso “Almacén – estacionamiento” no es ni tan siquiera una subcategoría del Uso Industrial sino la combinación de varias subcategorías, cuya utilidad es la de poder adecuar con mayor precisión coeficientes de valoración específicos a cada tipo de inmueble, no se tratan de un uso como tal.

La Ordenanza de Madrid, es contraria a la Ley de Haciendas Locales en la parte que toma como uso una mera subcategoría de uso edificio, la de Almacén – estacionamiento. Y, por tanto, está incrementando indebidamente la carga tributaria de todos aquellos titulares de edificios industriales con esa subcategoría. Los principales afectados serían Parkings, pero también puede afectar a Hoteles, Oficinas, Centros Comerciales, ciertas tipologías industriales...

Cabe señalar, que ya existía un precedente (citado en la sentencia) que sirve de base, como fue la anulación del tipo diferenciado de “Solar” de la Ordenanza del IBI de Majadahonda (Sentencia TSJ Madrid nº 676/2010 de 17 de junio), la cual marcó la senda para la presente Sentencia, al entender, igual que ahora, que el ayuntamiento de ese municipio había aplicado un uso no previsto en la normativa catastral.

De los 297 municipios que tienen establecido tipos diferenciados de IBI en sus ordenanzas, **145** definen un tipo diferenciado para el Uso “Almacén – Estacionamiento (A)”.

Entre ellos además de Madrid, encontramos importantes capitales de provincia, grandes poblaciones, como es el caso, entre otros, de A Coruña, Sevilla, Barcelona, Palma, Málaga, Santiago de Compostela, Granada, Mérida, Córdoba, Ourense, Cartagena, Vigo, Calviá, Castellón, ... Puede consultar el listado completo en el Anexo I.

En conclusión, en caso de que un inmueble se encuentre calificado como uso (A) "Almacén estacionamiento" cabría plantearse la posibilidad de que se haya tributado en exceso en los últimos años en su recibo de IBI y, en consecuencia, habría que analizar las posibilidades de reclamar la devolución de lo ya pagado además de la reducción del importe a pagar a futuro.

## ANEXO I

MUNICIPIOS		
Aguilar de Campoo	Gandia	Parets del Vallès
Albuera (La)	Garriga (La)	Pontes de García Rodríguez (As)
Alcalá de Henares	Getafe	Pontevedra
Alcoy/Alcoi	Girona	Prat de Llobregat (El)
Alcúdia	Granada	Puerto Real
Aldaia	Granja de Moreruela	Quintanilla de Urz
Alfajar	Granollers	Riba-roja de Túria
Alhaurín de la Torre	Granucillo	Ripollet
Almussafes	Guadalajara	Ronda
Alovera	Hiniesta (La)	Rubí
Arenys de Mar	Hospitalet de Llobregat (L')	Sabadell
Arganda del Rey	Inca	San Fernando de Henares
Artés	Jerez de la Frontera	San Sebastián de los Reyes
Badajoz	Jerez de los Caballeros	Sant Andreu de la Barca
Badalona	La Canonja	Sant Cugat del Vallès
Barberà del Vallès	Langreo	Sant Feliu de Llobregat
Barcelona	Leganés	Sant Llorenç des Cardassar
Barrios (Los)	Linares	Sant Pere de Ribes
Béjar	Lleida	Sant Quirze del Vallès
Binissalem	Lliçà d'Amunt	Sant Vicenç dels Horts
Blanes	Lliçà de Vall	Santa Perpètua de Mogoda
Bollullos de la Mitación	Llucmajor	Santa Susanna
Brime de Urz	Lorquí	Santiago de Compostela
Burela	Lugo	Santiponce
Cabanillas del Campo	Maçanet de la Selva	Santomera
Calella	Madrid	Sevilla
Calvià	Majadahonda	Tabernas
Cambre	Málaga	Tàrrega
Canals	Manlleu	Terrassa
Canovelles	Manresa	Tomares
Cardedeu	Marchena	Torelló
Cartagena	Mataró	Torreperogil
Castellar	Mengíbar	Torres de Cotillas (Las)
Castellar del Vallès	Mérida	Ullastrell
Castellón de la Plana	Miño	Utebo
Castrillón	Miranda de Ebro	Valdemoro
Cerdanyola del Vallès	Montcada i Reixac	Valladolid
Cervo	Montornès del Vallès	Velilla de San Antonio
Ceutí	Montuiri	Vendrell (El)
Colilla (La)	Noblejas	Vera
Córdoba	Novelda	Vic
Cornellà de Llobregat	Olesa de Montserrat	Vícar
Coruña (A)	Oliva (La)	Vigo
Corvera de Asturias	Olula del Río	Vilassar de Dalt
Cuenca	Ourense	Villamuriel de Cerrato
Ejido (El)	Ouroi	Villanueva de la Serena
Figueras	Oviedo	Villarrobledo
Fuengirola	Pallejà	
Fuenlabrada	Palma	

# Contactos

**Carlos Velasco**  
Director  
KPMG Abogados  
Tel. 91 456 34 00  
[cvelasco@kpmg.es](mailto:cvelasco@kpmg.es)

**Cristina Fernández**  
Directora  
KPMG Abogados  
Tel. 91 456 34 00  
[cfernandez6@kpmg.es](mailto:cfernandez6@kpmg.es)

**Javier Pérez Gutierrez**  
Asociado Senior  
KPMG Abogados  
Tel. 91 456 34 00  
[javierperez4@kpmg.es](mailto:javierperez4@kpmg.es)

## Oficinas de KPMG en España

### A Coruña

Calle de la Fama, 1  
15001 A Coruña  
T: 981 21 8241  
Fax: 981 20 02 03

### Alicante

Edificio Oficentro  
Avda. Maisonnave, 19  
03003 Alicante  
T: 965 92 0722  
Fax: 965 22 75 00

### Barcelona

Torre Realía  
Plaça de Europa, 41  
08908 L'Hospitalet de Llobregat  
Barcelona  
T: 932 53 2900  
Fax: 932 80 49 16

### Bilbao

Torre Iberdrola  
Plaza Euskadi, 5  
48009 Bilbao  
T: 944 79 7300  
Fax: 944 15 29 67

### Girona

Edifici Sèquia  
Sèquia, 11  
17001 Girona  
T: 972 22 0120  
Fax: 972 22 22 45

### Las Palmas de Gran Canaria

Edificio Saphir  
C/Triana, 116 – 2º  
35002 Las Palmas de Gran Canaria  
T: 928 33 23 04  
Fax: 928 31 91 92

### Madrid

Torre de Cristal  
Paseo de la Castellana, 259 C  
28046 Madrid  
T: 91 456 3400  
Fax: 91 456 59 39

### Málaga

Marqués de Larios, 3  
29005 Málaga  
T: 952 61 14 00  
Fax: 952 30 53 42

### Oviedo

Ventura Rodríguez, 2  
33004 Oviedo  
T: 985 27 69 28  
Fax: 985 27 49 54

### Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza  
Calle de Porto Pi, 8  
07015 Palma de Mallorca  
T: 971 72 1601  
Fax: 971 72 58 09

### Pamplona

Edificio Iruña Park  
Arcadio M. Larraona, 1  
31008 Pamplona  
T: 948 17 1408  
Fax: 948 17 35 31

### San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19  
20004 San Sebastián  
T: 943 42 2250  
Fax: 943 42 42 62

### Sevilla

Avda. de la Palmera, 28  
41012 Sevilla  
T: 954 93 4646  
Fax: 954 64 70 78

### Valencia

Edificio Mapfre  
Paseo de la Alameda, 35, planta 2  
46023 Valencia  
T: 963 53 4092  
Fax: 963 51 27 29

### Vigo

Arenal, 18  
36201 Vigo  
T: 986 22 8505  
Fax: 986 43 85 65

### Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón  
Avda. Gómez Laguna, 25  
50009 Zaragoza  
T: 976 45 8133  
Fax: 976 75 48 96