

## **El IBI: cómo se calcula y cómo te afecta su subida. Aclara todas tus dudas sobre el recibo del IBI**

**Jueves, 24 Mayo, 2012 - Por [egarcia@idealista](mailto:egarcia@idealista)**

**El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)** es un tributo que cada año tienen que pagar los propietarios de todos los inmuebles –viviendas, garajes, locales...- sólo por tenerlos.

Constituye una de las principales fuentes de ingresos de los ayuntamientos.

Para recaudar más, muchos ya han anunciado que subirán el IBI, pero su funcionamiento resulta farragoso para muchos ciudadanos.

Estos días millones de ciudadanos reciben el temido recibo del IBI.

Se trata de un **impuesto casi tan odiado como desconocido es su funcionamiento.**

### **¿Quién tiene que pagar el IBI?**

La inmensa mayoría de los propietarios de inmuebles están obligados a pagar este impuesto, pero no todos, ya que **la ley contempla que algunos inmuebles quedan exentos.**

Así, aquellos pertenecientes a la iglesia católica constituyen la exención que más ha sonado recientemente en los medios de comunicación, pero lo cierto es que no son un caso único.

Además de la iglesia, hay otros propietarios que están libres de pagar este impuesto. Por ejemplo:

- los inmuebles **propiedad del estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales** directamente relacionados con la seguridad ciudadana o con los servicios educativos (comisarías, cárceles o colegios)
- los del estado dedicados a la **defensa nacional**
- los **inmuebles de la cruz roja**
- las **sedes diplomáticas de otros países**
- los **catalogados como patrimonio histórico**
- los **inmuebles antiguos de las grandes ciudades o los pertenecientes a asociaciones confesionales no católicas** legalmente reconocidas
- etc.

### **¿Cómo se calcula el IBI?**

El ayuntamiento de cada municipio fija, dentro de unos márgenes, cuánto se ha de pagar por los inmuebles que se sitúan en su territorio.

**Al valor catastral** del inmueble, aquél que refleja el valor del suelo en el que se ubica y la edificación, **se le aplica un coeficiente** que varía **entre un 0,4% y un 1,3%** para los inmuebles urbanos.

Por ejemplo, para una vivienda situada en Madrid capital (donde para el año 2012 se aplica un tipo impositivo del 0,581%) y con un valor catastral (no real) de 79.215 €, saldrían a pagar 460 €.

**El valor castral** de una vivienda puede conocerse mediante una consulta al [catastro](#) o bien a través del recibo del **IBI** que todo propietario recibe cada año

**Existen importantes diferencias entre los municipios**, en función por ejemplo de si se trata de una capital de provincia o de los servicios públicos que ofrece el consistorio.

### **¿cómo conocer el valor catastral de una vivienda?**

El valor catastral al que el ayuntamiento aplica el porcentaje elegido lo calcula el catastro, a través de una serie de criterios. Entre ellos destacan:

- la **localización** del inmueble
- el **valor de mercado** que considera para cada casa
- el **coste de ejecución material** de las construcciones
- los **tributos** que gravan la construcción o la calidad
- la **antigüedad** del edificio, entre otros

Se trata de un valor que resulta muy inferior al precio de mercado del inmueble, en torno a la mitad. **Cada 10 años, la administración debe revisar los valores catastrales de todos los inmuebles de cada municipio**, una valoración que suele ser al alza y que se traduce en subidas en el importe a pagar

### **¿Hay alguna bonificación en el pago de este impuesto?**

El impuesto del **IBI** contempla una serie de **bonificaciones generales**, como son las correspondientes a **viviendas de protección oficial (VPO)** –que disfrutan de una reducción del 50% durante los 3 primeros años- o los **bienes rústicos de las cooperativas agrarias** –que tienen derecho a una bonificación del 95%-

Además, cada ayuntamiento podrá establecer bonificaciones adicionales en su normativa municipal, como por ejemplo es el caso de [Madrid para familias numerosas](#)

También, algunos ayuntamientos aplican un descuento a quienes **domicilien el pago** del recibo en el banco. Así, en el caso del ayuntamiento de Madrid, este sistema permite [ahorrar el 5% de la cuota a pagar](#). En el caso de Barcelona, el ahorro es del 2%

### **Subida IBI: ¿por qué siempre pago más?**

Cada 10 años, los municipios deben revisar el valor catastral de los inmuebles que se localizan en su territorio.

A lo largo de 2012, se estima que un total de [4,2 millones de inmuebles sufran la revisión de su valor catastral](#), encareciendo el impuesto de bienes inmuebles a millones de propietarios.

Para no hacer esta subida tan dura, algunos ayuntamientos como el de Madrid aplican, tras la revisión de los valores catastrales, un **coeficiente reductor al nuevo valor obtenido que se va reduciendo cada año -y por ello la cuota va subiendo-**.

De este modo, el "golpe" no es tan duro, sino que cada año, y durante los 10 siguientes tras la revisión, el recibo sube paulatinamente.

A todo esto se suma un cambio legal que aumenta el valor a pagar para muchos ciudadanos.

A finales del año pasado, el gobierno de Mariano Rajoy anunció que [el tipo impositivo del impuesto subiría durante 2012 y 2013](#) de manera transitoria con el fin de que los ayuntamientos puedan recaudar más, unos 918 millones de euros adicionales.

Este cambio abre la puerta a que **los municipios que realizaron la última revisión catastral antes de 2006 puedan cobrar más** a las viviendas de mayor valor, **hasta un 10%** más en función del año en el que el ayuntamiento realizó la última revisión catastral.

Y es que muchos ayuntamientos llevan más de la década recomendada sin revisar los valores catastrales de los inmuebles que se ubican en su territorio.

De hecho, cerca de la mitad de los 7.591 municipios con los que cuenta nuestro país [lleva sin actualizar el valor del suelo 18 años](#), por lo que ahora podrán cobrar un 10% más gracias a la medida estatal.

Una subida que **irá seguida de otra mucho más dramática** y que tendrá lugar **cuando, por fin, el ayuntamiento se decida a revisar los valores** de los inmuebles de su territorio.

Para entonces, habrán subido tanto desde la última revisión, que **implicarán fuertes incrementos en el recibo** que pagan los vecinos. Ejemplo de esta situación es la ocurrida en **chiclana de la frontera (cádiz)**, que hace 4 años revisó el valor catastral del suelo de su territorio por 1ª vez desde 1994. El resultado fue que los vecinos tuvieron que pagar un recibo de IBI diez veces mayor que el que venían pagando hasta entonces.

### **Preguntas frecuentes**

#### **- cuando se vende una vivienda ¿paga el IBI el comprador o el vendedor?**

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de cada año debe pagarlo la persona que es [propietaria de ese inmueble el día 1 de enero](#).

Si se produce la venta a lo largo del año, la cuota debe pagarla quien sea propietario del inmueble el primer día de cada anualidad.

#### **- si la vivienda está alquilada, ¿paga el IBI el casero o el inquilino?**

El ayuntamiento exigirá el pago del impuesto al propietario de la vivienda, pero éste [puede repercutir el pago del impuesto al inquilino](#) si el contrato de arrendamiento así lo contempla.-