

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC066983

DGT: 27-12-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3290/2017

**SUMARIO:**

**IBI. Beneficios fiscales. Bonificaciones.** *Inmuebles objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria.* Una empresa se dedica a la construcción inmobiliaria y solicita la bonificación en el IBI del art. 73.1 del TRLHL una vez iniciada las obras de construcción del inmueble. La bonificación es de carácter rogado, debiéndose solicitar por los interesados al Ayuntamiento competente antes del inicio de las obras. Si no se solicita en dicho momento, se pierde el derecho a su disfrute, pues la regulación legal de dicha bonificación no prevé la posibilidad de que se solicite con posterioridad al inicio de las obras.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 60 a 77.  
Ley 58/2003 (LGT), art. 14.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante se dedica a la construcción inmobiliaria y solicita la bonificación en el IBI del artículo 73.1 del TRLRHL una vez iniciada las obras de construcción del inmueble.

**Cuestión planteada:**

¿La presentación de la solicitud de bonificación una vez iniciadas las obras supone la pérdida de la bonificación, incluso estando ejecutándose las obras con las pertinentes licencias municipales?

**Contestación:**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se regula en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

En el apartado 1 del artículo 73 del TRLRHL se regula la siguiente bonificación obligatoria sobre la cuota íntegra del IBI:

“1. Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. En defecto de acuerdo municipal, se aplicará a los referidos inmuebles la bonificación máxima prevista en este artículo.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.”.

Por su parte, el apartado 4 del mismo artículo 73 establece:

“4. Las ordenanzas fiscales especificarán los aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones indicadas en los apartados anteriores, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.”.

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 73 del TRLRHL, las condiciones para la aplicación de la referida bonificación son:

1. Que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles recaiga sobre inmuebles que:

- constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta,
- y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

2. Que por parte de los interesados se solicite la aplicación de la bonificación antes del inicio de las obras.

3. Que durante el tiempo desde que se inicien las obras hasta su terminación se realicen obras de urbanización o construcción efectiva.

4. Que el plazo de aplicación de esta bonificación comprende desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, sin que pueda exceder de tres períodos impositivos.

La bonificación es de carácter rogado, debiéndose solicitar por los interesados al ayuntamiento competente antes del inicio de las obras, tal como establece expresamente el citado artículo 73.1 del TRLRHL. Si no se solicita en dicho momento, se pierde el derecho a su disfrute.

A diferencia de la bonificación del artículo 73.2 del TRLRHL, en la que se especifica que en el caso de que el sujeto pasivo solicite su aplicación con posterioridad, surtirá efectos desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite, en la regulación legal de la bonificación objeto de consulta no se prevé la posibilidad de que se solicite con posterioridad al inicio de las obras.

A este respecto, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT):

“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.”.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.