

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

94**SAN FERNANDO DE HENARES**

RÉGIMEN ECONÓMICO

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, en sesión ordinaria celebrada el 16 de octubre de 2025, el acuerdo de aprobación provisional del expediente de modificación de la ordenanza fiscal número 15, Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Publicada su aprobación inicial y exposición pública el día 6 de noviembre de 2025 en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 265 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Finalizado el plazo legal de treinta días hábiles establecido al efecto, sin haberse recibido reclamaciones, en virtud de lo previsto en el artículo 17.3 del 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, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo provisional sin necesidad de acuerdo plenario.

Contra el presente acuerdo, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que se interponga cualquier otro recurso si se estima oportuno.

Así, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales antes mencionado, se procede a transcribir el texto íntegro de la modificación para su publicación y entrada en vigor.

ORDENANZA FISCAL N.º 15 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**Artículo 1. Naturaleza y objeto**

1. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real, de exacción obligatoria por los Ayuntamientos, que grava el valor de los bienes inmuebles, en los términos establecidos en los artículos 60 a 77 del 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, y en las disposiciones de la presente Ordenanza Fiscal.

2. En todo lo no previsto específicamente en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección y en la Ley General Tributaria y las disposiciones que la desarrollan.

Artículo 2. Hecho imponible

1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales situados en el término municipal de San Fernando de Henares:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda, de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido, determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades previstas en el mismo.

3. A los efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

4. En caso de que un mismo inmueble se encuentre localizado en distintos términos municipales se entenderá, a efectos de este impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.

Artículo 3. Supuestos de no sujeción

No están sujetos a este impuesto:

- a) Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.
- b) Los bienes inmuebles propiedad del municipio de San Fernando de Henares, de dominio público que estén afectos a un uso público o a un servicio público gestionado directamente por el ayuntamiento -excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación- y los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

Artículo 4. Exenciones

1. Estarán exentos los siguientes inmuebles:

- a) Los que sean propiedad del Estado, de la Comunidad de Madrid o de las entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la Defensa Nacional.
- b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.
- c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.
- d) Los de la Cruz Roja Española.
- e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.
- f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.
- g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

2. Asimismo, estarán exentos a partir del período impositivo siguiente al de su solicitud por parte del interesado:

- a) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada. Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente

Los servicios municipales correspondientes solicitarán a la Administración competente la compensación por la exención establecida en el párrafo anterior.

- b) Los declarados expresa e individualmente, Monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante Real Decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español e inscritos en el Registro General a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnen las siguientes condiciones:

- En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

3. Por motivos de eficiencia y economía estarán exentos los bienes inmuebles de naturaleza rústicos cuya cuota líquida no supere los 10,00 euros y que incluya el valor de construcción. En los bienes inmuebles de naturaleza urbana la exención se aplicará aquellos en los que la cuota líquida no supere el importe de 6,00 €.

Artículo 5. Sujetos pasivos

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

2. En el supuesto de concurrencia de varios concesionarios sobre un mismo inmueble de características especiales, será sustituto del contribuyente el que deba satisfacer el mayor canon. El sustituto del contribuyente podrá repercutir sobre los demás concesionarios la parte de cuota que les corresponda en proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos.

3. El Ayuntamiento repercutirá la totalidad de la cuota líquida del impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujeto pasivo, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales.

4. La determinación del sujeto pasivo del impuesto se realizará, con carácter general, por la información facilitada por la Gerencia Regional del Catastro como dato de candidato a sujeto pasivo del IBI en los registros correspondientes a la estructura de titularidad del inmueble.

En el caso de comunidad de bienes no formalmente constituida en las que existen diferentes titulares en el derecho prevalente, pero no existe una personalidad fiscal (NIF) que los englobe, se fijará como sujeto pasivo el comunero de mayor porcentaje en el derecho prevalente; en caso de igualdad de porcentajes, se fijará como sujeto pasivo el que expresamente haya hecho constar la Gerencia.

La variación en la determinación de sujeto pasivo en el caso de que concurren diferentes titulares en el derecho prevalente y no exista una comunidad de bienes formalmente constituida requerirá la conformidad expresa de todos los cotitulares. Dicha conformidad deberá acreditarse documentalmente acompañando a la solicitud presentada, mediante declaración en la que se ha de identificar y firmar cada cotitular del derecho que determina la condición de sujeto pasivo.

La Resolución por la que se estime la solicitud de cambio del sujeto pasivo, surtirá efectos para los siguientes devengos del Padrón del Impuesto.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 35.6 de la Ley General Tributaria, procederá la división del recibo en los supuestos en que concurren diferentes titulares en el derecho prevalente y no exista una comunidad de bienes formalmente constituida.

La solicitud deberá identificar los datos personales, el domicilio de los restantes titulares catastrales y la proporción en que cada uno de ellos participe en el derecho prevalente. Dichos datos deberán acreditarse documentalmente acompañando a la solicitud presentada, mediante certificación actualizada del Registro de la Propiedad. En los casos en los que el inmueble no conste en dicho registro deberá acreditarse documentalmente la información requerida a través de los medios que el solicitante considere conveniente correspondiendo su apreciación al Departamento de Gestión Tributaria.

No procederá estimar la solicitud de división del recibo en los supuestos en los que la cuota resultante, calculada según los datos de la fecha de la solicitud, sea igual o inferior a 6 euros.

La Resolución por la que se estime la solicitud de división del recibo surtirá efectos para los siguientes devengos del Padrón del Impuesto.

Artículo 6. Responsables

1. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

2. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en el artículo 43 de la Ley General Tributaria.

Artículo 7. Base imponible y base liquidable

1. La base imponible del impuesto está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación de conformidad con lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

2. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que corresponda conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 8. Tipos de gravamen

1. El tipo de gravamen aplicable será el siguiente:

	TIPO DE GRAVAMEN
Bienes inmuebles de naturaleza urbana	0,420%
Bienes inmuebles de naturaleza rústica	0,750%
Bienes inmuebles de características especiales	1,300%

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se establece un tipo de gravamen diferenciado para los bienes inmuebles de naturaleza urbana que superen el valor catastral que, para cada uso, distinto del residencial, se establece a continuación:

USO	VALOR CATASTRAL A EFECTOS DE APLICACIÓN TIPO DIFERENCIADO POR USO	TIPOS DE GRAVAMEN DIFERENCIADOS
A. Almacenamiento	585.000,00	1,10 %
I. Industrial	1.040.000,00	1,10 %
C. Comercial	191.100	1,10 %
O. Oficinas	625.000	1,10 %
K. Deportivo	7.800.000,00	1,10 %
G. Turismo	1.365.000,00	0,76 %
Resto usos de construcción (excepto residencial y los definidos anteriormente)	1.365.000,00	1,10 %

El uso atribuido a cada inmueble será el que asigne la Dirección General del Catastro y que se incluye en el padrón que anualmente remite al Ayuntamiento de San Fernando de Henares, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Los tipos de gravamen diferenciado sólo podrán aplicarse como máximo, al 10% de los bienes inmuebles que, para cada uso, tengan mayor valor catastral.

Artículo 9. Cuota íntegra y cuota líquida

1. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen correspondiente.
2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones que resulten aplicables.
3. A los bienes inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, y cuya titularidad catastral corresponda a bancos o empresas inmobiliarias vinculadas a la banca, se les aplicará un recargo del 50% de la cuota líquida del impuesto.

Dicho recargo se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente, una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que ésta se declare.

Artículo 10. Bonificaciones

1. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, 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.

La bonificación deberá ser solicitada por el interesado antes del inicio de las obras y a la solicitud deberán acompañarse las cuentas anuales de la empresa correspondientes al último ejercicio en el que debieron presentarse en el Registro Mercantil correspondiente, así como el Libro de Inventario.

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

2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad de Madrid, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.

La bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de esta y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite

3. Tendrán derecho a una bonificación en la cuota íntegra del impuesto en los porcentajes que correspondan, por el inmueble que constituya su vivienda habitual, los sujetos pasivos que en el momento del devengo ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

Para poder disfrutar de esta bonificación, el sujeto pasivo deberá solicitarla y estar empadronado en el municipio de San Fernando de Henares, siendo aplicable la bonificación únicamente a los bienes inmuebles que constituya la vivienda habitual de acuerdo con la siguiente tabla:

VALOR CATASTRAL	CATEGORÍA FAMILIA NUMEROSA	
	GENERAL	ESPECIAL
Hasta 160.000,00 €	60 %	90 %
Más de 160.000,00 €	40 %	80 %

Esta bonificación no se aplicará cuando el sujeto pasivo sea titular de más un bien inmueble de naturaleza urbana en el municipio de San Fernando de Henares, excepto que se trate de una plaza de garaje.

La bonificación se aplicará desde el período siguiente al que se solicite y mientras dure la calificación de familia numerosa, debiendo comunicar las variaciones que se produzcan con trascendencia a efectos de esta bonificación.

Esta bonificación será incompatible con la establecida en el apartado 2 anterior.

Artículo 11. Periodo impositivo y devengo

1. El período impositivo coincide con el año natural
2. El impuesto se devenga el primer día del período impositivo.
3. El plazo para el pago en período voluntario viene determinado en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

Artículo 12. Declaraciones y comunicaciones ante el Catastro Inmobiliario

1. Las alteraciones de los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.
2. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que se produzcan efectos catastrales.

Artículo 13. Normas de gestión tributaria

1. Conforme al artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dado el carácter de tributos de cobro periódico por recibo, la gestión del impuesto se realizará mediante notificación colectiva de las liquidaciones correspondientes. A estos efectos, la comunicación del periodo de pago se llevará a cabo de forma colectiva mediante edictos que se publicará en el boletín oficial de la Comunidad de Madrid y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de San Fernando de Henares.
2. La liquidación y recaudación, así como la revisión de actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de este Ayuntamiento y comprenderán, entre otras, las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.
3. Se podrán agrupar en un único documento de cobro todas las cuotas del impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos de este municipio.

Artículo 14. Infracciones y sanciones tributarias

En todo lo relativo a las infracciones tributarias que pudieran producirse, así como a la calificación y la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan, se aplicará lo previsto en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección y en la Ley General Tributaria y las disposiciones que la desarrollan.

Disposición Transitoria

Exclusivamente en el año 2026 seguirá aplicándose la bonificación del 5% que se contemplaba en el artículo 5.4 de la ordenanza fiscal nº 15 que se deroga, para todas las domiciliaciones bancarias del pago de este Impuesto efectuadas antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Disposición Derogatoria

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedará derogada la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles número 15, con excepción de lo regulado en el artículo 5.4 que seguirá vigente exclusivamente en el año 2026.

Disposición Final

La presente Ordenanza Fiscal surtirá efecto a partir del 1 de enero de 2026, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

San Fernando de Henares, a 26 de diciembre de 2025.—La concejala de Hacienda y Patrimonio (Inventario), Educación, Carolina Gómez García.

(03/21.674/25)

