

# 4. IBI Y TASAS MUNICIPALES

Gestión tributaria municipal en puertos deportivos:  
problemática estructural y defensa de intereses

Documento de presentación

MARINAS DE ESPAÑA

# CONTEXTO Y PROPUESTA DE VALOR

## Complejidad tributaria en puertos deportivos

- ✍ **Problemática estructural** que trasciende la mera obligación de pago de impuestos locales, afectando la viabilidad económica de las instalaciones portuarias.
- ⚖ **Incertidumbre jurídica** en las relaciones con usuarios, generando controversias sobre la repercusión de cargas tributarias.
- ⚠ **Dilemas de gestión** que requieren comprensión profunda del marco legal aplicable según la naturaleza jurídica de cada concesión.
- 🗨 **Necesidad de articulación** de posiciones coordinadas para establecer diálogo constructivo con administraciones municipales.



# EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

## Problemática de Valoración Catastral

- € **Carga tributaria significativa** para instalaciones portuarias como titulares de concesiones administrativas sobre dominio público.

El sistema de valoración catastral no contempla diferenciación entre titularidad perpetua de propiedad y titularidad temporal limitada de concesión.

- ! **Tributación sobre bases imponibles** calculadas como si ostentaran propiedad plena de inmuebles, cuando la realidad jurídica es un derecho temporal y condicionado.

- ⚖ **Otros impuestos** como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o el Impuesto sobre el Patrimonio sí reconocen el menor valor inherente a derechos temporales versus titularidad dominical perpetua.

- 🕒 **Temporalidad y reversión:** La concesión implica reversión de todas las inversiones a favor del titular del dominio público al finalizar el plazo concesional.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0000111222121AB**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

USO PRINCIPAL AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA

CONSTRUCCIÓN

Destino Escalera Planta Puerta Superficie m<sup>2</sup>

VIVIENDA ELEMENTOS COMUNES

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

430,120 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Miércoles, 21 de Diciembre de 2016

430,120 Límite de Manzana  
430,120 Límite de Parcela  
430,120 Límite de Construcciones  
430,120 Mobiliario y aceras  
430,120 Límite zona verde  
430,120 Hidrografía

# COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS (G+B)

## Agravamiento de la Problemática Valorativa

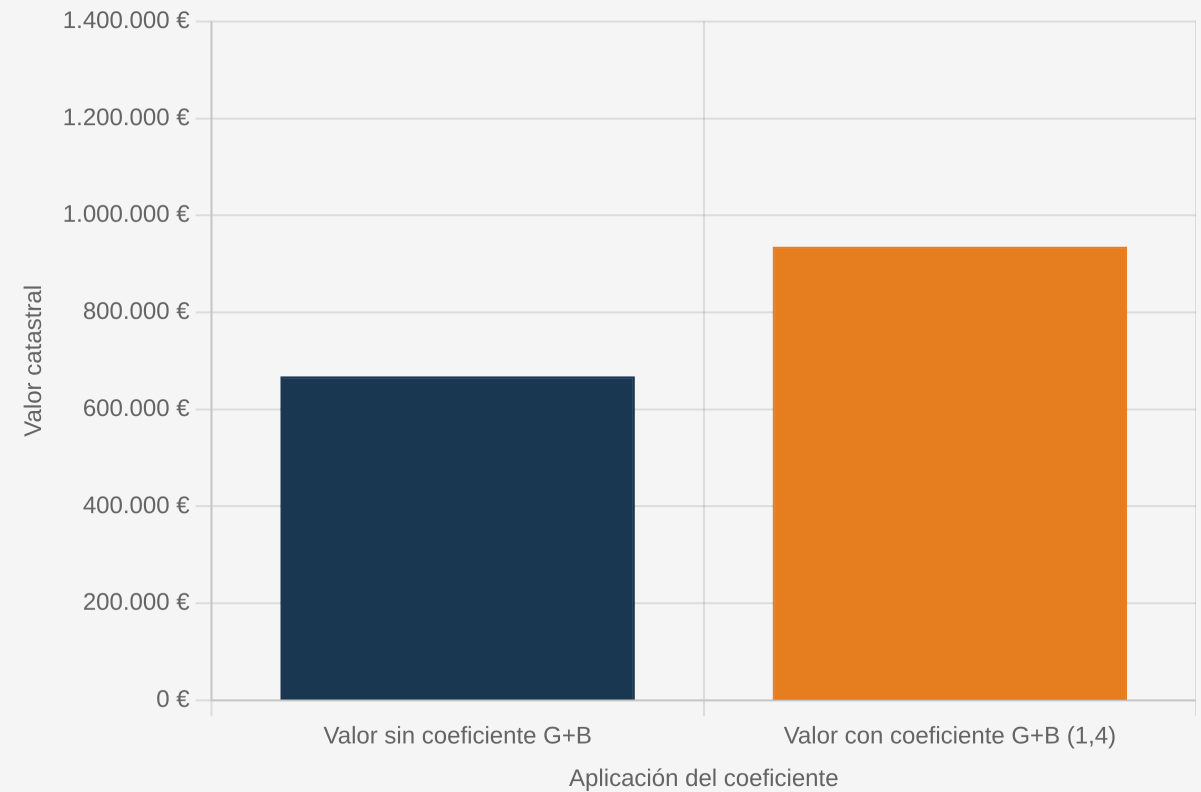
✂ **Coeficiente multiplicador** del valor catastral (generalmente 1,4) que incrementa la base imponible en aproximadamente 30-40%.

🏠 **Diseñado originalmente** para reflejar costes y beneficios empresariales en promoción inmobiliaria.

La aplicación indiscriminada a concesiones administrativas con restricciones de transmisibilidad y limitaciones temporales ha sido cuestionada por jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo.

👉 **Sentencia del Tribunal Supremo** (25 de febrero de 2021): reconoce que inmuebles sujetos a restricciones significativas de comercialización no deberían verse gravados con este coeficiente.


⊘ **Restricciones de las concesiones:** requieren autorización administrativa previa para cualquier cesión, están sujetas a condiciones específicas, pueden ser revocadas por incumplimiento y revierten al titular del dominio público al finalizar el plazo.




*Impacto del coeficiente G+B (1,4) en la valoración catastral de una concesión portuaria*


# TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS

Agua, Alcantarillado y Recogida de Residuos

 **Figura del sustituto del contribuyente**, prevista en la normativa de haciendas locales cuando el propietario no coincide con el usuario efectivo.

Controversias sobre la identificación del sujeto obligado al pago cuando los servicios son recibidos tanto por la instalación portuaria como por usuarios individuales.

 **Ayuntamientos** tienden a considerar puertos deportivos como sujetos pasivos únicos por la totalidad de servicios prestados.

 **Liquidaciones** calculadas sobre superficie total o número de amarres, sin diferenciación entre consumos de gestión y usuarios finales.



Agua



Alcantarillado



Residuos



# DISTINCIÓN POR TIPOLOGÍA DE PUERTO

Autoridades Portuarias vs. Concesiones Autónomas

## Comparativa de regímenes tributarios

### Puertos en Autoridades Portuarias

- ✓ Régimen especial de tasas portuarias estatales
- ✓ Compatibilidad entre tasas estatales y tributos municipales
- ✓ Intermediación de autoridad portuaria
- ✓ Posible actuación como sustituto del contribuyente

### Puertos gestionados por CCAA o concesiones independientes

- ✓ Relación directa con municipio
- ✓ Sujetos a imposición municipal equivalente a cualquier actividad económica
- ✓ Sin intermediación de autoridad portuaria estatal
- ✓ Contribuyente directo en todas las obligaciones tributarias



**i** La distinción entre tipologías de puertos resulta determinante para la configuración de relaciones tributarias con ayuntamientos.

# PÚBLICO OBJETIVO

¿A quién está dirigido este espacio?

Este espacio de trabajo colaborativo está dirigido a profesionales del sector portuario que enfrentan desafíos específicos en la gestión tributaria municipal:

## Gestores con liquidaciones de IBI sobre valores catastrales excesivos

Instalaciones que tributan sobre valoraciones que no reflejan la naturaleza temporal de los derechos concesionales.

## Puertos que reciben requerimientos de pago por servicios a usuarios

Entidades que afrontan tasas municipales por servicios cuyo consumo corresponde a usuarios finales.

## Responsables que necesitan comprender su posición legal

Profesionales que requieren claridad sobre su alcance como sustitutos del contribuyente.

## Entidades que buscan articular posiciones coordinadas

Organizaciones interesadas en establecer diálogo con administraciones municipales.



# PROBLEMÁTICAS CRÍTICAS IDENTIFICADAS

## Valoración catastral de concesiones

Ausencia de diferenciación valorativa entre propiedad plena y concesión temporal, generando bases imponibles excesivas.

## Aplicación del coeficiente G+B

Incremento de 30-40% en la base imponible mediante un coeficiente diseñado para promoción inmobiliaria libre.

## Identificación del sujeto pasivo

Controversias sobre la posición como sustituto del contribuyente y los límites de repercusión sobre amarristas.

## Tasas por servicios municipales

Liquidaciones por servicios cuyo consumo corresponde mayoritariamente a usuarios finales.

## La recaudación desigual de impuestos en América Latina

Ingresos tributarios totales en relación con el PIB de una selección de países de América Latina en 2023 (en %)



Fuente: Análisis comparativo de recaudación tributaria

# JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia de 25 de febrero de 2021

El Tribunal Supremo ha establecido que el coeficiente G+B no debe aplicarse en la valoración catastral de inmuebles con restricciones significativas para su comercialización.

- 📌 **Fundamento principal:** El coeficiente presupone posibilidad de transmisión libre en mercado.
- 🚫 **Restricciones de concesiones:** Requieren autorización administrativa previa para cesiones.
- 📄 **Condiciones específicas:** Sujetas a condiciones del título concesional que limitan su valor.
- ⌚ **Reversión obligatoria:** Revierten al titular del dominio público al finalizar el plazo.



65 *El coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria no debe aplicarse en la valoración catastral de inmuebles que presenten restricciones significativas para su comercialización, pues dicho coeficiente presupone la posibilidad de transmisión libre en el mercado.*

**Tribunal Supremo, Sentencia de 25 de febrero de 2021**

# VALOR ESPECÍFICO PARA GESTORES PORTUARIOS

## **Comprensión integral del marco tributario**

- ✓ Análisis comprensivo de obligaciones tributarias municipales y su fundamento jurídico.
- ✓ Planificación financiera precisa de cargas tributarias como componente del presupuesto operativo.
- ✓ Identificación proactiva de contingencias derivadas de criterios cuestionables.

## **Red de conocimiento y expertise especializado**

- ✓ Intercambio de experiencias sobre gestión de tributación municipal.
- ✓ Identificación de asesores fiscales y peritos especializados con track record demostrado.
- ✓ Casos documentados de corrección de valoraciones catastrales con cuantificación de ahorros.

## **Fortalecimiento de posición con usuarios**

- ✓ Comprensión del fundamento legal de repercusión de tasas municipales.
- ✓ Diseño de políticas contractuales y de comunicación que reduzcan conflictividad.
- ✓ Facturación desglosada que separa componentes de cuota para mayor transparencia.



# METODOLOGÍA DE INTERCAMBIO PROFESIONAL

## **Análisis Comparativo de Liquidaciones y Ordenanzas**

Compartir liquidaciones de IBI y tasas municipales recibidas, permitiendo identificación de criterios aplicados por diferentes ayuntamientos y benchmarking de cargas tributarias.

## **Documentación de Experiencias de Corrección**

Sistematización de casos donde puertos hayan conseguido corrección de situaciones tributarias problemáticas mediante impugnación fundamentada o negociación con ayuntamiento.

## **Construcción de Herramientas Comunes**

Desarrollo colaborativo de modelos contractuales tipo, formatos de facturación desglosada y argumentarios para negociación con ayuntamientos basados en experiencias exitosas.



### **Beneficios del enfoque colaborativo:**

- Acceso a conocimiento práctico transferible entre instalaciones
- Identificación de patrones en criterios municipales de tributación
- Construcción de argumentarios sólidos basados en precedentes exitosos
- Fortalecimiento de la posición negociadora del sector

# MARCO DE TRABAJO COLABORATIVO

## Abordaje coordinado de complejidades tributarias

Este espacio proporciona un marco de trabajo colaborativo para el abordaje coordinado de las complejidades tributarias municipales que afectan a la gestión de puertos deportivos.

La participación permite la construcción de conocimiento colectivo sobre estrategias efectivas de gestión tributaria, intercambio de experiencias de corrección de situaciones problemáticas, y articulación de posicionamiento sectorial.

### Preguntas clave para la reflexión:

- ? ¿Su instalación enfrenta liquidaciones municipales excesivas o desproporcionadas?
- ? ¿Ha desarrollado experiencias de negociación con ayuntamiento que generaron mejoras?
- ? ¿Dispone de sistemas de transparencia contractual que reduzcan conflictividad con usuarios?
- ? ¿Reconoce valor de abordaje coordinado de estas problemáticas comunes al sector?

