

**Ordenanza del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del**  
**Ayuntamiento de Málaga**  
**Guía práctica en lectura fácil**

1



**LECTURA FÁCIL**

**NOTA:**

Este texto es una adaptación a lectura fácil de la ordenanza del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Málaga. El texto pretende hacer accesible el contenido a personas con dificultades de comprensión lectora y tiene carácter divulgativo, no jurídico. Algunos aspectos se han hecho más sencillos y puede que no recojan todos los matices y particularidades legales. Cualquier argumentación o reclamación respecto al Impuestos sobre Bienes Inmuebles tendrá que basarse en el texto original, no en la presente publicación.

Primera edición: diciembre 2016

© Logo Europeo de fácil lectura: Inclusion Europe. Más información en [www.easy-to-read.eu](http://www.easy-to-read.eu)

Los símbolos pictográficos utilizados son propiedad del Gobierno de Aragón y han sido creador por Sergio Palao para ARASAAC (<http://arasaac.org>) que los distribuye bajo licencia Creative Commons (BY-NC-SA).



## Índice de contenidos

Presentación .....	X
Capítulo 1. ¿Qué es este impuesto? .....	X
Capítulo 2. ¿Quién está libre del pago del IBI? .....	X
Capítulo 3. ¿Quién paga el IBI? .....	X
Capítulo 4. ¿Cómo se calcula el IBI? .....	X
Capítulo 5. ¿Cuánto debes pagar como IBI? .....	X
Capítulo 6. ¿Qué fechas debo tener en cuenta en el IBI? .....	X
Capítulo 7. ¿Quién cobra y controla el IBI? .....	X
Recuerda estas palabras .....	X
Más información .....	X



## Presentación

Un impuesto es una obligación de pago a una administración pública.  
En este caso, la administración pública es el Ayuntamiento de tu ciudad.

El impuesto sobre bienes inmuebles es una obligación de pago por tener una casa, una parcela o un local comercial.

La persona obligadas a pagar este impuesto deben pagarlo al Ayuntamiento del pueblo o ciudad donde está esa casa, parcela o local.

Cada Ayuntamiento aprueba una **ordenanza**

La ordenanza explica cómo calcula el Ayuntamiento la cantidad que hay que pagar por este impuesto y cómo evitar **sanciones** por incumplir la norma.

Esta ordenanza es la norma del Ayuntamiento de Málaga que regula el impuesto sobre bienes inmuebles.

La mayoría de las personas conocen el impuesto como IBI.

Puedes pedir toda la información y los trámites de este impuesto en las oficinas de Gestrisam.

Gestrisam es la oficina encargada de cobrar los impuestos del Ayuntamiento de Málaga.

3

**Ordenanza:** conjunto de normas que rigen o regulan el buen gobierno y funcionamiento de algo, especialmente de una ciudad o comunidad.

**Sanción:** multa, castigo por incumplir una norma.



Hemos adaptado a lectura fácil esta ordenanza.

Queremos que muchas personas entiendan qué significa esta ordenanza.

Hemos explicado algunas palabras difíciles de uso habitual en los impuestos.

Queremos que sea un documento sencillo para los ciudadanos.

Por eso, también hemos eliminado algunos detalles más complicados o menos habituales.



## Capítulo 1. ¿Qué es este impuesto?

Los bienes inmuebles son parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios.

La cantidad que una persona paga por este impuesto depende del valor de estos bienes inmuebles.

Este impuesto deben pagarlo las personas o empresas que:

- Tienen una propiedad de parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios.
- Disfrutan del uso de la propiedad de otra persona.
- Tienen permiso para construir en las tierras de otra persona.

El ayuntamiento cobra solo por un motivo.

Por ejemplo, una persona tiene la propiedad de una casa y otra persona disfruta del uso de esa casa.

Solo paga el IBI la persona que disfruta de la casa.

Todos los bienes inmuebles deben estar apuntados en el Catastro, por ejemplo, las parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios.

El Catastro es un registro que tiene:

- La lista de todos los bienes inmuebles en España.
- La descripción y el valor de todos los bienes inmuebles en España.  
Es decir, cómo es la parcela, la casa, el local comercial, la fábrica o el edificio.



## Capítulo 2. ¿Quién no tiene que pagar el IBI?

Hay personas, instituciones o asociaciones libres del pago del IBI porque tienen una exención, es decir, están liberados del pago por ley.

5

Están libres del pago del IBI:

- Las propiedades de las administraciones públicas de seguridad, defensa y educación, por ejemplo, comisarías, cárceles, cuarteles militares o institutos y colegios públicos.
- Los montes, tierras de cultivo o pastos utilizados de forma común por las personas de un pueblo.
- La Iglesia Católica y otras religiones.
- La Cruz Roja Española.
- Las embajadas y oficinas de representación de otros países en España.
- Los bosques dedicados a obtener madera o corcho.
- Las vías de tren, estaciones y almacenes de ferrocarriles.

Pero los restaurantes, tiendas y otros locales de las estaciones de tren sí deben pagar el IBI.

Pueden estar libres de pago también:

- Los **colegios concertados**.
- Los monumentos y jardines históricos, las zonas con **restos arqueológicos** y los sitios históricos de más de 50 años.
- Los montes **repoblados** con árboles nuevos.  
Estos montes solo estarán libres de pago durante 15 años.

**Colegios concertados:**  
colegios privados que reciben una ayuda de la administración pública y son gratuitos.

**Restos arqueológicos:**  
Restos de materiales antiguos con los que se estudia el pasado del hombre.

**Repoblar:** Plantar árboles y otras especies vegetales de nuevo en un lugar.



- Las oficinas y servicios de asociaciones, fundaciones  
y **organizaciones sin ánimo de lucro.**

**Organización sin ánimo de lucro:** organización cuyo fin no es ganar dinero, sino conseguir un beneficio social.

6

Los interesados deben solicitar la exención de pago al ayuntamiento en estos casos.

El Ayuntamiento concede la exención cuando los interesados cumplen los requisitos necesarios.



## Capítulo 3. ¿Quién paga el IBI?

Los que tienen que pagar este impuesto son:

- Los propietarios de parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios.
- Los que disfrutan del uso de la propiedad de otra persona.
- Los que tienen permiso para construir en las tierras de otra persona.



## Capítulo 4. ¿Cómo se calcula el IBI?

El cálculo de los impuestos depende de un valor llamado base imponible.  
En el caso del IBI, la base imponible que sirve para calcular el impuesto es el valor catastral.

El Catastro establece el valor catastral.

El valor catastral es diferente al precio de venta.

Puedes averiguar el valor catastral de tu casa en la página web:

<https://www.sedecatastro.gob.es>

Debes estar registrado en esta página web para ver el valor catastral de tu casa.

**ATENCIÓN:** Esta página web no está en lectura fácil.

Puedes necesitar ayuda.

El valor catastral sube un poco cada año.

Puede ocurrir que el Catastro revise los valores catastrales y los suba mucho de una sola vez.

En este caso, los pagadores tienen derecho a una reducción en la subida del valor catastral durante los 9 años siguientes a esa subida.

Así, la subida del IBI es poco a poco.

La reducción es menor cada año y desaparece 10 años después de la subida.

El primer año, la reducción es de 90 de cada 100 euros de subida.

Es decir, que tienes que pagar 10 euros de cada 100 de subida.

El noveno año, la reducción es de 10 de cada 100 euros de subida.

Es decir, que tienes que pagar 90 de cada 100 euros de subida.

### EJEMPLO

Una casa tiene un valor catastral de 40.000 euros en 2015.

El Catastro sube el valor catastral a 100.000 euros en 2016.



¿Cómo es el cálculo de la parte del valor catastral que se utiliza para averiguar la cantidad que debe pagarse por el IBI?

- El valor catastral de 2015 es 40.000 euros.
- El valor catastral de 2016 es 100.000 euros.
- La diferencia por la subida es de 60.000 euros.
- El Catastro sube solo 6.000 euros el valor para calcular cuánto hay que pagar de IBI.  
Es lo mismo que 10 euros de cada 100 euros de los 60.000 euros de subida.  
Por eso, el valor para calcular cuánto hay que pagar de IBI en 2016 es 46.000 euros.  
Esta cantidad se llama base liquidable.
- El IBI de 2016 está calculado por 46.000 euros.

En este caso, la base liquidable sube cada año 6.000 euros.

Cada año, el valor catastral es mayor y la persona paga más IBI.

El ayuntamiento calcula el IBI sobre estas cantidades:

- En 2016, la base liquidable es 46.000 euros.
- En 2017, la base liquidable es 52.000 euros.
- En 2018, la base liquidable es 58.000 euros.
- En 2019, la base liquidable es 64.000 euros.
- En 2020, la base liquidable es 70.000 euros
- En 2021, la base liquidable es 76.000 euros
- En 2022, la base liquidable es 82.000 euros
- En 2023, la base liquidable es 88.000 euros
- En 2024, la base liquidable es 94.000 euros.

En 2025, la base liquidable coincide con el valor catastral de 100.000 euros, que es la subida total.



## Capítulo 5. ¿Cuánto debes pagar como IBI?

### El tipo de gravamen

El ayuntamiento impone un **porcentaje** sobre el valor catastral para calcular la cantidad a pagar.

Se llama tipo de gravamen.

**Porcentaje:** cantidad que representa una parte sobre 100.

10

Los tipos de gravamen del IBI son:

- Para viviendas, locales comerciales y edificios en la ciudad:  
0,4510 por ciento.
- Para tierras de cultivo o terrenos en el campo: 0,6543 por ciento.

**ATENCIÓN:** Puedes necesitar ayuda para entender estas cifras.  
Mira en los ejemplos de ayuda.

El cálculo del IBI tiene 2 partes:

- La cuota íntegra: es la cantidad calculada sobre la base liquidable.
- La cuota líquida: es la cantidad calculada después de restar las **bonificaciones**.  
La cuota líquida sin bonificaciones coincide con la cifra de la cuota íntegra.

**Bonificaciones:**  
Descuento en el pago de un impuesto.

Los pagadores pueden tener bonificaciones sobre la cuota íntegra, que restan la cantidad de IBI que debe pagar.



#### **EJEMPLO 1**

Una casa en la ciudad tiene un valor catastral de 100.000 euros.

El propietario tiene derecho a una bonificación de la mitad del IBI.

El ayuntamiento hace este cálculo:

- El valor catastral es de 100.000 euros.
- El tipo de gravamen por ser una casa en la ciudad es de 0,4510 por ciento.
- La cuota íntegra es de 451 euros.
- El propietario tiene derecho a bonificación de la mitad de la cuota íntegra.
- La cuota líquida es de 225 euros y 50 céntimos.

Resultado:

El propietario debe pagar 225 euros y 50 céntimos al ayuntamiento de IBI.

#### **EJEMPLO 2**

Un campo de trigo tiene un valor catastral de 50.000 euros.

El propietario no tiene derecho a ninguna bonificación.

El ayuntamiento hace este cálculo:

- El valor catastral es de 50.000 euros.
- El tipo de gravamen por ser tierra de cultivo es de 0,6543 por ciento.
- La cuota íntegra es de 327 euros y 15 céntimos.
- El propietario no tiene derecho a ninguna bonificación de la cuota íntegra.
- La cuota líquida es de 327 euros y 15 céntimos.

Es la misma cantidad que la cuota íntegra.

Resultado:

El propietario debe pagar 327 euros y 15 céntimos al ayuntamiento de IBI.



## Las bonificaciones

En algunos casos hay bonificaciones en el pago del IBI.

La bonificación es un descuento en el pago del impuesto.

Algunos casos son bonificaciones para empresas.

Otros casos son bonificaciones para los ciudadanos.

Vamos a explicar las bonificaciones para ciudadanos.

12

### CASO 1. Bonificación por vivienda de protección oficial.

Las viviendas de protección oficial son viviendas de un precio más barato construidas con ayuda de las administraciones públicas.

Están destinadas a personas y familias que ganan poco dinero.

La situación de vivienda de protección oficial dura solo unos años.

En esos años, los propietarios tienen prohibido vender la vivienda por encima de un precio.

Después de esos años, el propietario puede vender la vivienda por un precio libre.

Las personas propietarias de una vivienda de protección oficial en Málaga tienen derecho a una bonificación de la mitad del IBI durante 3 años.

Por ejemplo, un propietario que debe pagar 200 euros de IBI, solo paga 100 euros por la bonificación.

La bonificación puede durar 3 años más, hasta 6 años en total, para las viviendas que siguen siendo de protección oficial todo ese tiempo.

Las viviendas que pierden la situación de vivienda de protección oficial pierden también la bonificación y pagan todo el IBI.

El propietario debe solicitar la bonificación en las oficinas de Gestrisam.

El propietario disfrutará la bonificación el año siguiente.

El propietario debe entregar los siguientes documentos:



- Solicitud de la bonificación.
- Copia del documento que indica que la vivienda es de protección oficial.  
Se llama documento de calificación definitiva de vivienda protegida.
- Escritura de propiedad o nota simple del Registro de la Propiedad, cuando el IBI está a nombre de otra persona.  
La escritura y la nota simple indican el nombre del propietario de la vivienda.
- La comunidad de propietarios de un edificio de pisos o la empresa que hizo el edificio de pisos pueden solicitar esta bonificación para todos los propietarios de los pisos.

### **CASO 2. Bonificación por familia numerosa.**

Una familia numerosa en España tiene 3 o más hijos.

Hay 2 tipos de familias numerosas:

- Las familias numerosas de categoría general tienen 3 o 4 hijos.
- Las familias numerosas de categoría especial tienen 5 o más hijos.

Estas familias tienen derecho a una bonificación de la mitad del IBI de su vivienda.

Hay un límite en la bonificación.

Las viviendas de valor catastral de 91.625 euros y 44 céntimos o más tienen una bonificación máxima de:

- 90 euros para las familias numerosas de categoría general.
- 150 euros para las familias numerosas de categoría especial.



## EJEMPLO

Una familia de 5 hijos es una familia numerosa de categoría especial.

Su piso tiene un valor catastral de 100.000 euros.

El ayuntamiento hace este cálculo:

- La cuota íntegra es de 451 euros.
- El valor catastral de la vivienda supera los 91.625 euros y 44 céntimos.
- En este caso, esta familia numerosa de categoría especial tiene derecho a una bonificación máxima de 150 euros.

Resultado:

Esta familia numerosa paga 301 euros de IBI.

Los interesados en esta bonificación deben entregar una solicitud en las oficinas de Gestrisam y deben cumplir estas condiciones:

- Deben tener el documento o carné de familia numerosa sin caducar.
- La vivienda debe ser la habitual donde vive toda la familia o la mayor parte de la familia.
- El propietario debe dar el número de cuenta bancaria al ayuntamiento para pagar el IBI.
- El propietario debe estar sin deudas de pago de sus impuestos.

El propietario debe entregar la solicitud y cumplir todas las condiciones antes del 31 de enero para que tenga la bonificación ese mismo año.

Un propietario que entrega la solicitud y cumple las condiciones a partir del 1 de febrero tiene la bonificación en el año siguiente.

La familia tiene la bonificación del IBI mientras es familia numerosa y cumple las demás condiciones.

El documento de familia numerosa puede caducar y la familia debe renovarlo.

También puede haber algún cambio,

por ejemplo, que la familia pase de categoría especial a categoría general.

La familia debe comunicar estos cambios al Gestrisam

y hacer de nuevo la solicitud de la bonificación



antes del 1 de febrero del año siguiente a la caducidad o el cambio.

La familia puede recibir otras bonificaciones en el IBI además de la bonificación por ser familia numerosa al mismo tiempo.

El límite máximo es de 90 euros de cada 100 euros.

Por ejemplo, una familia que tiene un IBI de 200 euros puede tener bonificaciones de hasta 180 euros y solo pagar 20 euros.

15

### **CASO 3. Bonificación por instalación de energía solar.**

Algunas viviendas pueden instalar placas para aprovechar la luz del sol y convertirla en electricidad y calefacción.

Los propietarios de viviendas con estas instalaciones tienen derecho a una bonificación de 15 de cada 100 euros en el pago del IBI.

El propietario debe cumplir las siguientes condiciones:

- Las placas solares que se instalan para iluminar la vivienda o calentar el agua.
- Las placas solares deben tener un tamaño mínimo.  
Este tamaño es de 4 metros cuadrados.  
Por ejemplo, una placa cuadrada de 2 metros por cada lado tiene 4 metros cuadrados.
- El propietario debe instalar las placas por su propia iniciativa, no por una obligación de la ley.
- La vivienda debe estar en el Catastro con todos sus datos.
- El propietario debe dar el número de cuenta bancaria al ayuntamiento para pagar el IBI.
- El propietario debe estar sin deudas de pago de otros impuestos.

La bonificación dura 3 años desde el año siguiente a la instalación de las placas solares.

Hay un límite en la bonificación.

Debe ser de un tercio o menos del precio de la instalación.

Por ejemplo, una persona instala placas solares y le cuesta 6.000 euros.



La bonificación del IBI debe ser de menos de 2.000 euros.

Después de la obra, el propietario debe presentar antes del 1 de febrero del año siguiente estos documentos:

- Los recibos anteriores del IBI o escritura de propiedad de la casa.
- La factura de la obra de instalación de las placas solares.
- Un documento que explique que la instalación de las placas solares es voluntaria y no obligatoria por ley.



## Capítulo 6. ¿Qué fechas debo tener en cuenta en el IBI?

17

El IBI empieza a contar desde el 1 de enero de cada año.

El cálculo del IBI es por un año completo, del 1 de enero al 31 de diciembre.

Los cambios en la propiedad o el uso de las parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios se tienen en cuenta en el año siguiente.

Por ejemplo, una persona vende su casa el 15 de enero de 2016.

El vendedor debe pagar el IBI completo de la casa por el año 2016.

El comprador paga el IBI a partir de 2017.

Cuando las parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios cambian de propietario, el nuevo propietario asume el pago del IBI.

El nuevo propietario debe comprobar que el antiguo propietario ha pagado siempre el IBI.

El ayuntamiento puede reclamar al nuevo propietario el pago del IBI que el antiguo propietario no pagó.

Los **notarios** deberán avisar al nuevo propietario de esta situación.

**Notario:** funcionario que comprueba la legalidad y autoriza la firma en acuerdos y contratos.

Los propietarios de parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios pagarán el IBI por la parte de que son propietarios.

Por ejemplo, una pareja tiene a medias una casa.

Entonces, cada uno paga la mitad del IBI de la casa.

Los pagadores del impuesto deben informar al ayuntamiento de los cambios en la parcela, casa, local comercial, fábrica o edificio en los 2 meses después del cambio, como obras nuevas, ampliaciones, cambio de propietarios o cambio de uso del edificio.



## Capítulo 7. ¿Quién cobra y controla el IBI?

El ayuntamiento se encarga de cobrar, gestionar y controlar el IBI. La oficina encargada en el Ayuntamiento de Málaga es Gestrisam. Gestrisam es el responsable de:

- Reconocer o denegar las exenciones y bonificaciones del IBI.
- Enviar los recibos de cobro del IBI.
- Resolver las reclamaciones de los ciudadanos sobre el IBI.
- Dar información a los ciudadanos sobre el IBI.

Gestrisam aplica las bonificaciones del IBI a los ciudadanos, pero puede enviar un inspector o pedir documentos para comprobar que los ciudadanos cumplen las condiciones de la bonificación. Los ciudadanos incumplidores deberán pagar los atrasos del IBI y multas.

El ayuntamiento toma los datos para cobrar el IBI del Catastro.

El ayuntamiento publica todos los años el calendario de pago del IBI. El ciudadano puede pagar el IBI dentro del periodo voluntario de pago. El periodo voluntario de pago es:

- La mitad del impuesto entre el 5 de abril y el 5 de junio.
- La otra mitad del impuesto entre el 1 de agosto y el 5 de octubre.

El ciudadano que ha dado el número de cuenta bancaria al Ayuntamiento puede pagar el IBI repartido en 6 **plazos**.

**Plazo:** parte de una cantidad que se paga repartida en 2 o más veces.



## Recuerda estas palabras

El IBI es el impuesto sobre bienes inmuebles.

Es un impuesto sobre el valor de bienes inmuebles, como parcelas, casas, locales comerciales, fábricas y edificios.

La base imponible es la cifra que usamos para calcular cuánto hay que pagar.

La base imponible del IBI es el valor catastral.

La base liquidable es la base imponible menos las reducciones del valor catastral, en los casos que hay reducción.

El tipo de gravamen es una cantidad sobre el total de la base liquidable.

La cuota íntegra es la cantidad calculada sobre la base liquidable.

Los pagadores pueden tener bonificaciones sobre la cuota íntegra, que restan la cantidad de IBI que debe pagar.

La cuota líquida es la cantidad calculada después de restar las bonificaciones.

La oficina encargada en el Ayuntamiento de Málaga de cobrar el IBI es Gestrisam.



## Más información

### **Gestrisam**

**Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga**

### **Oficina de Atención Integral**

Avenida Sor Teresa Prat, número 17  
29003 Málaga



### Horario de atención al público:

- De lunes a viernes: de 8.30 de la mañana a 2 de la tarde.
- Jueves: de 5 a 7 de la tarde.



### Correo electrónico:

[gestrisam@malaga.eu](mailto:gestrisam@malaga.eu)



**Teléfono: 951 92 92 92**

**Fax: 951 92 65 14**