



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

4 de mayo de 2026

Núm. 327-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000278 Proposición de Ley para una reforma del IBI que lo haga más justo y favorecedor del derecho a la vivienda.

Presentada por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR

Proposición de Ley para una reforma del IBI que lo haga más justo y favorecedor del derecho a la vivienda.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de abril de 2026.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 124 y siguientes del Reglamento del Congreso de los Diputados, el Grupo Parlamentario Plurinacional Sumar, presenta la siguiente Proposición de Ley para una reforma del IBI que lo haga más justo y favorecedor del derecho a la vivienda, para su debate y aprobación por el Pleno del Congreso.

Palacio del Congreso de los Diputados, 22 de abril de 2026.—**Carlos Martín Urriza, Teslem Andala Ubbi, Alberto Ibáñez Mezquita y Alda Recas Martín**, Diputados.—**Verónica Martínez Barbero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR.

PROPOSICIÓN DE LEY PARA UNA REFORMA DEL IBI QUE LO HAGA MÁS JUSTO
Y FAVORECEDOR DEL DERECHO A LA VIVIENDA

I

Durante décadas, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) ha funcionado bajo una lógica plana: paga lo mismo, en términos porcentuales, quien posee una vivienda modesta fruto de toda una vida de trabajo que quien acumula muchas propiedades u ostenta grandes inmuebles de lujo o como activos especulativos. Esta estructura proporcional es, en la práctica, regresiva, ya que el impacto de este recibo es significativamente mayor en la economía de una familia trabajadora que en la de un gran patrimonio.

Por otro lado, en un momento de alza exponencial del precio de la vivienda en el conjunto del territorio español, las entidades locales deben disponer de herramientas que permitan desincentivar la acumulación especulativa de vivienda, tratando esta como un derecho, tal y como establece el artículo 47 de la Constitución Española, y no como un mero activo financiero.

La actual configuración del IBI como tributo de cuota proporcional resulta insuficiente para satisfacer el mandato constitucional de justicia tributaria, regulado en el artículo 31.1 y 128 de la Constitución española. Si bien el Tribunal Constitucional ha admitido que la progresividad no tiene por qué alcanzar a cada figura impositiva individualmente, la doctrina moderna sugiere que los impuestos con mayor peso recaudatorio —como el IBI en el ámbito local— deben reflejar mejor la capacidad económica del sujeto pasivo. La reforma busca transitar de una igualdad formal a una igualdad material, permitiendo que la base imponible (valor catastral) sea gravada mediante una escala de tipos, tal como ocurre en el IRPF.

Por otra parte, la rigidez de la normativa estatal impide a los ayuntamientos adaptar su principal fuente de ingresos a la realidad socioeconómica de su municipio. Al permitir tramos progresivos, las entidades locales podrían aliviar la carga fiscal sobre las rentas bajas y medias sin comprometer la recaudación total, incrementando la presión sobre los patrimonios inmobiliarios más elevados. Esto dota de mayor flexibilidad y eficiencia a la gestión presupuestaria local.

La reforma normativa dotaría de mayor alcance a la autonomía local y la suficiencia financiera, ambos principios derivados de los artículos 137 y 142 de la Constitución Española, permitiendo que cada corporación local, en ejercicio de su potestad reglamentaria a través de las Ordenanzas Fiscales, determine su propio esquema de progresividad según la realidad de su padrón inmobiliario, garantizando así la suficiencia financiera mediante una distribución más eficiente de la carga tributaria.

El sistema fiscal local no debe ser tan solo un mecanismo de recaudación, sino un motor de cohesión social y equidad territorial. Un IBI progresivo actúa como una herramienta de justicia social y de equidad en el acceso a la vivienda. Al gravar de forma más intensa el exceso de propiedades, se desincentiva la acumulación especulativa y se favorece una redistribución más equitativa de la carga pública.

Por último, mientras que impuestos como el IRPF han consolidado la progresividad como un pilar de equidad, el sistema de haciendas locales ha quedado anclado en modelos proporcionales del siglo pasado. La modificación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL) es necesaria para modernizar la fiscalidad municipal, permitiendo que el valor catastral no sea el único determinante, sino también la acumulación de activos inmobiliarios por un mismo sujeto pasivo.

II

A través de la modificación en el tipo de gravamen que se propone en el Artículo primero de la presente Proposición de Ley se concede la potestad a los municipios para que puedan establecer una tarifa progresiva (como ya ocurre, por ejemplo, en el IRPF)

en todos los bienes inmuebles, incluidas las viviendas. Esta tarifa permitiría gravar más a aquellos propietarios de inmuebles con mayor valor catastral y establecer una menor carga impositiva para los que tienen viviendas de menor valor, reflejando mejor la capacidad económica del sujeto pasivo.

Los coeficientes que se proponen en el apartado dos del Artículo primero pretenden contribuir a garantizar el derecho a la vivienda tal y como aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, aumentando el gravamen sobre aquellas personas o entidades que, por su propia naturaleza, no son titulares del derecho a la vivienda; y desincentivando la acumulación de viviendas en un número reducido de tenedores que concentran un excesivo poder de mercado y ponen en serio riesgo la redistribución de la riqueza en el conjunto del territorio español. Ambas medidas persiguen desincentivar la acumulación y el acaparamiento de viviendas, con objeto de reducir la especulación y utilización de la vivienda como un activo financiero.

Considerando que el 54 % de las familias monoparentales españolas están en riesgo de pobreza y exclusión social, la presente Proposición de Ley persigue proteger a este grupo poblacional al considerarlo especialmente vulnerable. Para ello, se propone que las bonificaciones en el IBI a las familias numerosas puedan ser también aplicadas a las familias monoparentales por el pleno en virtud de la autonomía local.

Finalmente, el Artículo segundo prohíbe repercutir los incrementos tributarios que se recogen en la presente Proposición de Ley a los arrendatarios de los inmuebles que, en ningún caso, son los sujetos pasivos sobre los que pretende actuar esta proposición legislativa.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Plurinacional Sumar presenta la siguiente Proposición de Ley.

Artículo primero. Se introducen las siguientes modificaciones en el 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.

Uno. Modificación del tipo de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Se modifica el apartado 4 del artículo 72 que queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para todas las clases de bienes inmuebles, una tarifa progresiva referida al valor catastral, que podrá ser distinta en función del uso catastral. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos, se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.»

Dos. Introducción de los coeficientes para la promoción del derecho a la vivienda.

Se añade un nuevo artículo 72 bis, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 72 bis. *Coeficientes que incrementan la cuota para la promoción del derecho a la vivienda.*

1. Tratándose de inmuebles de uso residencial, los ayuntamientos podrán aplicar, cuando así lo disponga la correspondiente ordenanza fiscal, un coeficiente de hasta 1,3 sobre la cuota líquida del impuesto a los sujetos pasivos que no sean una persona física. En supuestos de cotitularidad, corresponderá la aplicación de este coeficiente cuando más del 25 % del bien inmueble no corresponda a una persona física.

2. Tratándose de inmuebles de uso residencial, los ayuntamientos podrán aplicar, cuando así lo disponga la correspondiente ordenanza fiscal, un coeficiente de hasta 1,6 sobre la cuota líquida del impuesto a los sujetos pasivos que sean grandes tenedores de viviendas. A estos efectos, se entenderá por tales a quienes sean propietarios de tres inmuebles residenciales (excluidos garajes y trasteros) o más en el mismo municipio. En los supuestos de cotitularidad, se tendrá en cuenta el porcentaje que corresponda a cada cotitular. Al objeto de la calificación como gran tenedor para la aplicación de este coeficiente, se considerarán todos los inmuebles residenciales que sean propiedad de las sociedades de un mismo grupo, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

3. Tratándose de inmuebles de uso residencial, los ayuntamientos podrán para establecer un coeficiente del 1,5 % en la cuota líquida del impuesto a las viviendas y los alojamientos en habitaciones de vivienda particular destinadas a uso turístico y alquiler de temporada en zonas tensionadas.

4. Los coeficientes establecidos en este artículo son compatibles entre sí y, en su caso, se aplicará primero el regulado en el apartado I y, posteriormente, el establecido en el apartado 2.

5. La aplicación de estos coeficientes se realizará sobre la cuota líquida que corresponda por la obligación principal del impuesto, pero no podrán aplicarse al recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 327-1

4 de mayo de 2026

Pág. 5

Tres. Ampliación de la bonificación potestativa a las familias monoparentales

Se modifica el apartado cuarto del artículo 74, que queda redactado en los siguientes términos:

«4. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa o que constituyan una familia monoparental.

La ordenanza deberá especificar la clase y características de los bienes inmuebles a que afecte, duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.»

Artículo segundo. *Prohibición de repercusión de los aumentos de cuota tributaria a las personas físicas arrendatarias de viviendas.*

Los sujetos pasivos a los que se les eleve la cuota tributaria por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles como consecuencia de lo establecido en los apartados Uno y Dos del artículo 1 de esta ley no podrán repercutir, en ningún caso, el alza de sus cuotas a las personas físicas arrendatarias de los inmuebles de uso residencial correspondientes. Esta prohibición se aplicará ejercicio fiscal en el que se produzca la elevación de la cuota tributaria y a los tres ejercicios fiscales siguientes.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».