



FACULTAD DE DERECHO

**LA IMPOSICIÓN PATRIMONIAL
INMOBILIARIA EN ESPAÑA Y FRANCIA:**
análisis comparado del IBI español y del *Impôt sur la Fortune
Immobilière* francés.

Autor: María Dolores Gutiérrez Monte

5º Curso, E3-Analytics

Área de Derecho Financiero y Tributario

Madrid

Junio 2026

Índice

1. INTRODUCCIÓN	7
1.1. Justificación del tema y relevancia	7
1.2. Objetivos	7
1.3. Metodología	8
1.4. Plan de trabajo y estructura	9
2. LA FISCALIDAD PATRIMONIAL INMOBILIARIA: MARCO TEÓRICO Y CONSTITUCIONAL.....	9
2.1. La imposición patrimonial inmobiliaria en el sistema tributario	9
2.1.1. <i>Concepto y funciones</i>	9
2.1.2. <i>Panorama comparado: la fiscalidad inmobiliaria en la Unión Europea</i>	10
2.2. Principios constitucionales y de justicia tributaria aplicables	11
2.2.1. <i>El principio de capacidad económica</i>	12
2.2.2. <i>Los principios de igualdad y no confiscatoriedad</i>	13
2.2.3. <i>El principio de legalidad o reserva de ley</i>	14
2.3. La doble dimensión del tributo inmobiliario: recaudación y política de vivienda	14
3. EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL ORDENAMIENTO ESPAÑOL	15
3.1. Naturaleza jurídica y antecedentes	15
3.1.1. <i>Evolución normativa: de la contribución territorial al IBI</i>	15
3.1.2. <i>Caracteres del tributo y encuadre en la financiación local</i>	15
3.2. Elementos esenciales del tributo	16
3.2.1. <i>Hecho imponible</i>	16
3.2.2. <i>Sujeto pasivo</i>	17
3.2.3. <i>Base imponible: el valor catastral</i>	17
3.2.4. <i>Cuota: base liquidable, tipos de gravamen y autonomía municipal</i>	19
3.2.5. <i>Exenciones y bonificaciones</i>	20
3.3. Gestión, devengo y recaudación	20

3.4.	La jurisprudencia sobre la dualidad entre gestión catastral y gestión tributaria	21
3.5.	Coordinación del IBI con otras figuras de imposición patrimonial.....	22
3.6.	Valoración crítica del modelo español	23
4.	EL IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE EN EL SISTEMA FRANCÉS.....	25
4.1.	Antecedentes y naturaleza: del ISF al IFI	25
4.1.1.	<i>El Impôt de Solidarité sur la Fortune (1989-2017)</i>	<i>25</i>
4.1.2.	<i>La reforma de 2018: motivaciones, contenido y balance</i>	<i>25</i>
4.1.3.	<i>Caracteres del tributo</i>	<i>26</i>
4.2.	Elementos esenciales del IFI	27
4.2.1.	<i>Hecho imponible y sujeto pasivo</i>	<i>27</i>
4.2.2.	<i>Base imponible: valoración a precio de mercado y pasivo deducible</i>	<i>28</i>
4.2.3.	<i>Tarifa: la progresividad por tramos</i>	<i>29</i>
4.2.4.	<i>Exenciones: bienes profesionales y residencia principal</i>	<i>29</i>
4.2.5.	<i>El plafonnement: límite frente a la confiscatoriedad</i>	<i>30</i>
4.3.	Gestión y recaudación.....	31
4.4.	Control constitucional y contornos jurisprudenciales del IFI.....	31
4.5.	Valoración crítica del modelo francés.....	32
5.	ANÁLISIS COMPARADO DEL IBI Y EL IFI.....	34
5.1.	Criterios metodológicos de la comparación.....	34
5.2.	Similitudes estructurales	34
5.3.	Diferencias esenciales.....	35
5.3.1.	<i>Naturaleza y finalidad: tributo local recaudatorio frente a tributo estatal redistributivo.....</i>	<i>36</i>
5.3.2.	<i>La base imponible: valor catastral frente a valor de mercado</i>	<i>37</i>
5.3.3.	<i>El sujeto pasivo: universalidad frente a selectividad</i>	<i>38</i>
5.3.4.	<i>La estructura de tipos: proporcionalidad frente a progresividad.....</i>	<i>38</i>
5.3.5.	<i>El régimen de exenciones y de límites a la carga.....</i>	<i>38</i>
5.4.	La inserción sistemática: dos modelos de coordinación de la imposición patrimonial	39

5.5.	Tensiones y problemas comunes.....	40
5.5.1.	<i>El desfase entre valor fiscal y valor real</i>	40
5.5.2.	<i>Tensiones de equidad vertical y horizontal</i>	41
5.5.3.	<i>El impacto sobre la vivienda habitual</i>	41
6.	ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS Y PROPUESTAS DE REFORMA	42
6.1.	El IBI y el IFI ante los principios de justicia tributaria	42
6.1.1.	<i>Capacidad económica.....</i>	42
6.1.2.	<i>Igualdad y progresividad</i>	43
6.1.3.	<i>No confiscatoriedad</i>	44
6.2.	Eficacia y sostenibilidad de ambos modelos	44
6.3.	Tendencias europeas y líneas de reforma	45
6.3.1.	<i>La fiscalidad de la riqueza inmobiliaria en Europa: dos corrientes.....</i>	45
6.3.2.	<i>Posibles líneas de reforma para el IBI español.....</i>	45
6.4.	Valoración final: justicia tributaria y coherencia funcional de ambos modelos	
	46	
7.	CONCLUSIONES	47
8.	BIBLIOGRAFÍA	50

ABREVIATURAS

ATC	Auto del Tribunal Constitucional
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOFiP	<i>Bulletin Officiel des Finances Publiques</i>
CConst	<i>Conseil Constitutionnel</i>
CCAA	Comunidades Autónomas
Cd'É	<i>Conseil d'État</i>
CE	Constitución Española
CGI	<i>Code Général des Impôts</i>
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DC	Décision (control de constitucionalidad del <i>Conseil Constitutionnel</i>)
DCdÉ	Décision (control de constitucionalidad del <i>Conseil d'État</i>)
DGFiP	<i>Direction Générale des Finances Publiques</i>
ECLI	Identificador Europeo de Jurisprudencia (<i>European Case Law Identifier</i>)
FJ	Fundamento jurídico
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IFI	<i>Impôt sur la Fortune Immobilière</i>
IGF	<i>Impôt sur les Grandes Fortunes</i>
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
IP	Impuesto sobre el Patrimonio
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
ISF	<i>Impôt de Solidarité sur la Fortune</i>
ITPAJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
ITSGF	Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas
JORF	<i>Journal Officiel de la République Française</i>
LGT	Ley General Tributaria
LOFCA	Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas
LRHL	Ley Reguladora de las Haciendas Locales
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos

QPC	<i>Question Prioritaire de Constitutionnalité</i>
RDLeg	Real Decreto Legislativo
SCI	<i>Société Civile Immobilière</i>
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
TFPB	<i>Taxe foncière sur les propriétés bâties</i>
TRLRHL	Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
UE	Unión Europea

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación del tema y relevancia

La imposición de la riqueza inmobiliaria ocupa hoy un lugar central en el debate tributario. El aumento de la desigualdad patrimonial, la presión sobre el acceso a la vivienda y la reapertura, en el seno de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (en adelante, OCDE) y de la Unión Europea (en adelante, UE), del debate sobre el gravamen de los grandes patrimonios han reactivado una cuestión clásica: cómo, por qué y hasta qué punto debe el poder público gravar la propiedad inmobiliaria.^{1 2} España y Francia ofrecen dos respuestas jurídicas particularmente ilustrativas. El presente trabajo las confronta tomando como referencia dos tributos: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI) español y el *Impôt sur la Fortune Immobilière* (en adelante, *IFI*) francés.³

El interés de la comparación radica, precisamente, en que no se enfrentan dos figuras homogéneas. El IBI es un impuesto local, real, objetivo, proporcional y de exacción universal;⁴ el *IFI*, en cambio, es un impuesto estatal, personal, progresivo y selectivo, nacido en 2018 de la transformación del antiguo *Impôt de Solidarité sur la Fortune* (en adelante, *ISF*).⁵ La utilidad científica del contraste reside en que ambos tributos gravan una misma realidad económica, la riqueza inmobiliaria, desde normativas muy distintas. Esa divergencia permite identificar dos modelos de imposición patrimonial y valorar, con mayor precisión, su ajuste a los principios de justicia tributaria.⁶

1.2. Objetivos

El trabajo persigue un objetivo general: realizar un análisis jurídico-tributario comparado del IBI y del *IFI* que permita valorar la adecuación de ambos modelos a los principios de justicia

¹ Perret, S., “The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD”, *OECD. Tax Policy and Statistics Division of the OECD Centre for Tax Policy and Administration*, n. 26, 2018 (disponible en: [Full Report: The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD | OECD](#); última consulta 05/06/2026).

² Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *OECD. Tax Policy and Statistics Division of the OECD Centre for Tax Policy and Administration*, n. 29, 2022 (disponible en: https://www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en/full-report/component-2.html#acknowledgement-d1e34; última consulta 01/06/2026).

³ Crespo, L., “ENCUESTA FINANCIERA DE LAS FAMILIAS (EFF) 2022: MÉTODOS, RESULTADOS Y CAMBIOS DESDE 2020”, *Banco de España. Eurosistema*, n. 2413, 2024 (disponible en: <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasiones/24/Fich/do2413.pdf>; última consulta 23/05/2026).

⁴ RDLeg 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL (BOE 9 de marzo de 2004).

⁵ CGI (14 de febrero de 1952).

⁶ Zweigert, K. y Kötz, H., *Introducción al Derecho comparado*, trad. A. Aparicio, México, 2003, pp. 22-29.

tributaria y reflexionar sobre su encaje en las tendencias actuales de la fiscalidad patrimonial en Europa.⁷

Este objetivo general se concreta en cinco objetivos específicos: primero, exponer el marco conceptual y constitucional de la imposición patrimonial inmobiliaria; segundo, analizar de forma sistemática los elementos esenciales del IBI; tercero, analizar de forma paralela los del *IFI*; cuarto, identificar las similitudes, diferencias y tensiones comunes de ambos tributos; y quinto, valorar su adecuación a los principios constitucionales y formular, a partir de la comparación, distintas líneas de reforma.

1.3. Metodología

El trabajo se apoya en el método propio del Derecho comparado, que no exige la identidad formal de las instituciones examinadas, sino la existencia de una función suficientemente comparable en sus respectivos ordenamientos. En este caso, la comparación se justifica porque tanto el IBI como el *IFI* recaen sobre manifestaciones de riqueza inmobiliaria, aunque lo hagan desde técnicas y finalidades diversas.⁸

El análisis no se limita, por ello, a una exposición paralela de ambos tributos, sino que los contrasta a partir de categorías homogéneas: hecho imponible, sujeto pasivo, base imponible, cuota, exenciones, gestión e inserción sistemática. Así, extrae de ese contraste conclusiones sobre su adecuación a los principios de justicia tributaria. Para ello se utilizan fuentes normativas, jurisprudenciales y doctrinales de ambos ordenamientos, con especial atención al texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL) y al *Code Général des Impôts* (en adelante, *CGI*),^{9 10} así como a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, del Tribunal Supremo, del *Conseil Constitutionnel* y del *Conseil d'État*.

⁷ Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (26 de agosto de 1789).

⁸ Zweigert, K. y Kötz, H., *op. cit.*, p. 22-29.

⁹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77.

¹⁰ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

Asimismo, se tienen en cuenta la doctrina científica especializada y los informes de organismos oficiales, como la *Cour des Comptes*, *France Stratégie* y la OCDE.^{11 12 13}

1.4. Plan de trabajo y estructura

El trabajo se estructura en cinco capítulos. El capítulo II construye el marco teórico y constitucional de la imposición patrimonial inmobiliaria, con especial atención a los principios capacidad económica, igualdad, no confiscatoriedad y legalidad, que servirán después como parámetro de valoración. Los capítulos III y IV examinan, respectivamente y con una estructura paralela, el régimen del IBI y el *IFI*.

El capítulo V contiene la comparación sistemática entre ambos tributos y analiza, además, su inserción en los respectivos modelos de imposición patrimonial. Por último, el capítulo VI valora la adecuación de ambos diseños a los principios de justicia tributaria, los sitúa en el contexto europeo y plantea posibles líneas de reforma. El trabajo concluye con un conjunto ordenado de conclusiones que responden a los objetivos formulados en la introducción.

2. LA FISCALIDAD PATRIMONIAL INMOBILIARIA: MARCO TEÓRICO Y CONSTITUCIONAL

2.1. La imposición patrimonial inmobiliaria en el sistema tributario

2.1.1. Concepto y funciones

La imposición patrimonial inmobiliaria agrupa al conjunto de tributos que recaen sobre la tenencia de bienes inmuebles, gravando la riqueza que su titularidad manifiesta. Se distingue así de la imposición sobre la renta (que grava el flujo de ingresos) y de la imposición sobre el consumo (que grava el gasto), situándose en la categoría de los impuestos sobre el *stock*¹⁴ de riqueza.¹⁵ El inmueble presenta, como objeto de gravamen, dos rasgos que explican el atractivo

¹¹ Cour des Comptes, “L’impôt sur la fortune immobilière”, *Finances publiques, fiscalité et gestion budgétaire – Logement et urbanisme*. vol. S2023-1489, 2024 (disponible en: <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/68192>; última consulta 05/06/2026).

¹² Fotso, R., “Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *France Stratégie. Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital*. 2023 (disponible en: https://www.strategie-plan.gouv.fr/files/files/Publications/Rapport/fs-2023-rapport-isf-quatrieme_rapport_complet_17octobre_2.pdf; última consulta 05/06/2026).

¹³ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

¹⁴ Sobre la distinción entre impuestos sobre flujos y sobre stock de riqueza, *vid.* “The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD”, *OECD*, *op. cit.*

¹⁵ Martín Queralt, J., *et al. Curso de Derecho Financiero y Tributario*, Tecnos, 2024.

recaudatorio de esta categoría: su inmovilidad, que impide la deslocalización y facilita el control administrativo, y su visibilidad, que reduce las posibilidades de ocultación frente a otras formas de patrimonio.¹⁶

La doctrina tributarista atribuye a esta imposición una triple función. En primer lugar, una función recaudatoria: los tributos inmobiliarios constituyen una fuente de ingresos estable y predecible, poco sensible al ciclo económico. En segundo lugar, una función redistributiva: en la medida en que la propiedad inmobiliaria se concentra en los tramos altos de renta y riqueza, su gravamen contribuye a corregir desigualdades. En tercer lugar, una función de ordenación, pues el tributo puede orientar el uso del suelo y desincentivar la tenencia improductiva.¹⁷ Como se verá, el IBI y el *IFI* se sitúan en posiciones distintas respecto de estas funciones: mientras el primero responde de modo predominante a la lógica recaudatoria de la financiación local, el segundo nace con una vocación marcadamente redistributiva.^{18 19}

2.1.2. Panorama comparado: la fiscalidad inmobiliaria en la Unión Europea

La imposición sobre la propiedad inmobiliaria está presente en la práctica totalidad de los Estados de la UE, si bien con configuraciones muy heterogéneas.²⁰ Cabe diferenciar dos grandes modelos. De un lado, los impuestos recurrentes sobre la propiedad inmobiliaria (*recurrent taxes on immovable property*), de carácter generalmente local, que gravan a todos los titulares de inmuebles con independencia de la cuantía de su patrimonio; el IBI español, la *taxe foncière* francesa, la *council tax* británica o el *Grundsteuer* alemán responden a este modelo.²¹ De otro lado, los impuestos sobre el patrimonio neto, de ámbito estatal, que gravan únicamente a los contribuyentes cuya riqueza supera un determinado umbral; el Impuesto sobre

¹⁶ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

¹⁷ En la doctrina, esta triple función ha sido ampliamente destacada. Sánchez, A., *et al. Sistema Fiscal Español*, Universitat d’Alacant, 2022.

¹⁸ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77.

¹⁹ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

²⁰ European Commission, “Data on Taxation Trends”, *Taxation and Customs Union*. 2026 (disponible en: https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends_en; última consulta 22/05/2026).

²¹ Pick, A., Miranda, N. y Sharratt, M., “Revenue Statistics 2025 Disentangling Personal Income Tax Revenue in OECD Countries”, *OECD. Tax Policy and Statistics Division of the OECD Centre for Tax Policy and Administration*, 2025 (disponible en: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf; última consulta 22/05/2026).

el Patrimonio (en adelante, IP) español y el *IFI* francés pertenecen a esta segunda categoría.²²

23

Esta distinción es decisiva para el presente trabajo, porque el IBI y el *IFI* no son tributos homólogos: el primero es un impuesto local, real y de exacción universal; el segundo, un impuesto estatal, personal y selectivo, esto es, que solo grava a los contribuyentes cuyo patrimonio inmobiliario neto supera un determinado umbral, actualmente fijado en 1.300.000 euros.^{24 25}

La comparación no busca, por tanto, equiparar dos figuras idénticas, sino poner de relieve dos respuestas jurídicas distintas a un mismo objeto económico, la riqueza inmobiliaria, e identificar qué principios de justicia tributaria satisface mejor cada una.

En cuanto a las tendencias actuales, los organismos internacionales, señaladamente la OCDE y la propia Comisión Europea, vienen recomendando un mayor peso de la imposición inmobiliaria recurrente, por considerarla menos distorsionadora del crecimiento que la imposición sobre la renta o el trabajo. Paralelamente, los impuestos sobre el patrimonio neto han seguido una trayectoria de retroceso en Europa: numerosos Estados los han suprimido en las últimas décadas, y la reforma francesa de 2018, que sustituyó el *ISF* por el *IFI*, se inscribe en esa misma corriente de repliegue, como se analizará en el capítulo IV.^{26 27 28}

2.2. Principios constitucionales y de justicia tributaria aplicables

Todo tributo, en cuanto prestación patrimonial de carácter público impuesta coactivamente, queda sometido a un conjunto de límites constitucionales.²⁹ Tanto el ordenamiento español como el francés han desarrollado un cuerpo de principios de justicia tributaria que, pese a sus distintas formulaciones, presentan una notable convergencia de fondo. Su examen es

²² Para la regulación española, *vid.* RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77.

²³ Para la *taxe foncière* francesa, *vid.* CGI, *op. cit.*, arts. 1380 y ss.

²⁴ El carácter selectivo del *IFI* y el umbral de 1.300.000 euros se establecen en el *vid.* CGI, *op. cit.*, arts. 964 y ss.

²⁵ Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, "Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)", *Gouvernement Français*. 2025 (disponible en: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-autres-impots-et-taxes/comment-fonctionne-limpot-sur-la>; última consulta 23/05/2026).

²⁶ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., "Housing Taxation in OECD Countries", *op. cit.*

²⁷ Sobre la distinción entre impuestos sobre flujos y sobre stock de riqueza, *vid.* "The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD", *OECD*, *op. cit.*

²⁸ Cour des Comptes, "L'impôt sur la fortune immobilière", *op. cit.*

²⁹ Martín Queralt, J., *op. cit.*, pp. 42-57.

imprescindible porque constituyen el criterio con el que, en el capítulo VI, se valorará la adecuación de ambos tributos.

2.2.1. *El principio de capacidad económica*

El principio de capacidad económica es el eje de la justicia tributaria material. En el ordenamiento español lo consagra el artículo 31.1 de la Constitución Española (en adelante, CE), conforme al cual todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos “de acuerdo con su capacidad económica”. El Tribunal Constitucional (en adelante, TC) ha precisado que este principio opera con una doble funcionalidad: como fundamento de la imposición, ya que solo puede gravarse aquello que sea revelador de riqueza, y como medida o parámetro de la misma donde el gravamen debe ser proporcional a la intensidad de esa riqueza.³⁰

Particular relevancia tiene la evolución reciente de la doctrina constitucional. El TC ha exigido de forma reiterada que el principio de capacidad económica se respete en cada tributo, si bien con cierta flexibilidad, admitiendo que la medición exacta de la riqueza pudiera valorarse atendiendo al sistema tributario en su conjunto.³¹ Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Constitucional (en adelante, STC) 182/2021, de 26 de octubre, que declaró inconstitucional el método de cálculo del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante, IIVTNU), la llamada “plusvalía municipal”, supuso un punto de inflexión: el TC afirmó que el principio de capacidad económica debe respetarse en cada tributo singularmente considerado, de modo que la base imponible no puede determinarse mediante reglas objetivas que se desconecten de la riqueza real.³²

Esta doctrina proyecta una sombra directa sobre el IBI, cuya base imponible es el valor catastral, un valor administrativamente determinado que puede divergir notablemente del valor de mercado, como se examinará en el capítulo III.

En el ordenamiento francés, el principio equivalente se deduce del artículo 13 de la *Déclaration des Droits de l’Homme et du Citoyen* de 1789, integrada en el bloque de constitucionalidad, que exige que la contribución común se reparta entre los ciudadanos “en razón de sus

³⁰ La doctrina de la doble funcionalidad, capacidad económica como fundamento y como parámetro, aparece consolidada en numerosos pronunciamientos del TC; STC núm. 182/2021, de 26 de octubre [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-A-2021-19511]. Fecha de la última consulta: 05/06/2026.

³¹ STC núm. 182/2021, de 26 de octubre, FJ 4, *op. cit.*, donde se afirma que la adecuación de los tributos a la capacidad económica “será una cuestión de grado en función de la categoría y caracteres de cada tributo” y podrá ceder ante una justificación objetiva y razonable.

³² STC núm. 182/2021, de 26 de octubre, FJ 5, *op. cit.*

facultades” (“à raison de leurs facultés”).³³ El *Conseil Constitutionnel* (en adelante, *CConst*) ha interpretado esta exigencia mediante la noción de *capacité contributive*. En relación con el *ISF* y, posteriormente, con el *IFI*, el *CConst* ha sostenido de manera reiterada que, al instituir tales impuestos, el legislador ha querido gravar la capacidad contributiva que confiere la tenencia de un conjunto de bienes y de derechos, fórmula que, significativamente, no exige que los bienes gravados produzcan renta.³⁴

2.2.2. Los principios de igualdad y no confiscatoriedad

El principio de igualdad tributaria exige que situaciones de igual capacidad económica reciban igual trato fiscal, y que las diferencias de trato respondan a justificaciones objetivas y razonables.³⁵ En España deriva de la conjunción de los artículos 14 y 31.1 de la CE; en Francia, del principio de *égalité devant les charges publiques* anclado igualmente en el artículo 13 de la *Déclaration* de 1789.³⁶ Este principio será relevante al valorar dos rasgos de los tributos comparados: el carácter objetivo del IBI, que prescinde de las circunstancias personales del contribuyente, y el efecto de umbral del *IFI*, que somete a gravamen a quien supera 1,3 millones de euros de patrimonio inmobiliario y exime a quien queda inmediatamente por debajo.^{37 38}

La prohibición de confiscatoriedad constituye el límite máximo de la imposición. El artículo 31.1 de la CE dispone expresamente que el sistema tributario “en ningún caso tendrá alcance confiscatorio”, prohibición que el TC ha vinculado con el derecho de propiedad del artículo 33.^{39 40} En Francia, el *CConst* ha desarrollado un control análogo: la igualdad ante las cargas públicas no se respetaría si el impuesto revistiera carácter confiscatorio.⁴¹ Esta preocupación explica un mecanismo característico del *IFI*, heredado del *ISF*: el *plafonnement*, que limita la suma del *IFI* y del impuesto sobre la renta al 75 % de los ingresos del contribuyente, evitando

³³ DC núm. 2018-755 QPC, de 15 de enero, [versión electrónica – LegiFrance. Ref. CSCX1901500S]. Fecha de la última consulta: 01/06/2026.

³⁴ DC núm. 2017-758 DC, de 28 de diciembre, [versión electrónica – Conseil Constitutionnel]. Fecha de la última consulta: 01/06/2026.

³⁵ STC núm. 193/2004, de 4 de noviembre, [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-T-2004-20436]. Fecha de la última consulta 22/05/2026.

³⁶ *Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen*, *op. cit.*, art. 13.

³⁷ CGI, *op. cit.*, art. 964.

³⁸ Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, “Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)”, *op. cit.*

³⁹ STC núm. 150/1990, de 4 de octubre, FJ 9, [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-T-1990-26930]. Fecha de la última consulta: 17/05/2026.

⁴⁰ STC 233/1999, de 16 de diciembre, FJ 23, [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-T-2000-1175]. Fecha de la última consulta: 15/05/2026.

⁴¹ DC núm. 2012-662 DC, de 29 de diciembre, [versión electrónica – Conseil Constitutionnel]. Fecha de la última consulta: 28/05/2026.

así que un patrimonio inmobiliario poco productivo genere una carga tributaria superior a la renta disponible.^{42 43}

2.2.3. *El principio de legalidad o reserva de ley*

El principio de reserva de ley en materia tributaria exige que los elementos esenciales del tributo se establezcan por norma con rango de ley.⁴⁴ En España lo consagran los artículos 31.3 y 133 de la CE. Su aplicación al IBI presenta un matiz de interés: aunque el impuesto se regula por ley estatal, los municipios disponen de un margen para fijar el tipo de gravamen dentro de los límites legales, en virtud del principio de autonomía local del artículo 140 de la CE y del régimen previsto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, LRHL).⁴⁵ En Francia, el artículo 34 de la Constitución de 1958 reserva a la ley la fijación de la base, el tipo y las modalidades de recaudación de todo tributo, lo que explica que el *IFI* esté íntegramente regulado en el *CGI*, sin margen de configuración para entidades territoriales.^{46 47} Esta diferencia anticipa una de las distinciones estructurales del capítulo V: el IBI es un tributo de gestión compartida y fuerte componente municipal, mientras que el *IFI* es un tributo estatal de gestión centralizada.^{48 49 50}

2.3. **La doble dimensión del tributo inmobiliario: recaudación y política de vivienda**

Más allá de su sometimiento a los principios de justicia tributaria, la imposición inmobiliaria presenta una dimensión que conviene anticipar: su conexión con la política de vivienda. El inmueble no es un objeto de gravamen neutro. La vivienda habitual es, a la vez, una manifestación de riqueza y la satisfacción de una necesidad básica protegida; en el caso español, por el artículo 47 de la CE, que reconoce el derecho a una vivienda digna.

⁴² CGI, *op. cit.*, art. 979.

⁴³ BOFiP – Impôts, “PAT – IFI – Calcul de l’impôt – Plafonnement – Modalités d’application du plafonnement”, núm. BOI-PAT-IFI-40-30-10, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11336-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-40-30-10-20181122>; última consulta: 03/04/2026).

⁴⁴ Martín Queralt, J., *op. cit.*, pp. 42-57.

⁴⁵ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 72.

⁴⁶ Constitution du 4 octobre 1958 (LegiFrance de 4 de octubre de 1958), art. 34.

⁴⁷ CGI, *Op. cit.*, arts. 964 a 983.

⁴⁸ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77, especialmente arts. 65, 77 y concordantes.

⁴⁹ RDLeg 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE 8 de marzo de 2004), arts. 4 y 22.

⁵⁰ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

De ahí que ambos tributos incorporen mecanismos de protección de la vivienda habitual, aunque de intensidad muy distinta: el *IFI* prevé una reducción del 30 % sobre el valor de la residencia principal;⁵¹ el IBI, en cambio, no contempla una exención general de la vivienda habitual, sino un sistema de exenciones y bonificaciones legalmente tasadas, algunas obligatorias y otras potestativas, cuya concreción depende en buena medida de la ordenanza fiscal municipal.⁵² Esta diferencia de tratamiento revela dos concepciones distintas sobre el equilibrio entre el deber de contribuir y la protección del acceso a la vivienda, y constituye uno de los puntos en que la comparación resulta más fértil.

3. EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL ORDENAMIENTO ESPAÑOL

3.1. Naturaleza jurídica y antecedentes

3.1.1. Evolución normativa: de la contribución territorial al IBI

El IBI es un tributo de larga raigambre en el sistema fiscal español. Su antecedente directo son las antiguas Contribuciones Territoriales Rústica y Urbana, tributos de producto que gravaban la renta (real o presunta), derivada de la propiedad de la tierra y de los edificios.⁵³ La LRHL sustituyó aquellas contribuciones por un impuesto único, el IBI, que abandonó la lógica del gravamen de la renta inmobiliaria para pasar a gravar directamente el valor del inmueble.⁵⁴ La regulación vigente se contiene en el TRLRHL, aprobado por el Real Decreto Legislativo (en adelante, RDLeg) 2/2004, de 5 de marzo, en sus artículos 60 a 77.⁵⁵

Este cambio de enfoque, es decir, del gravamen de la renta al gravamen del valor patrimonial, es relevante para la comparación: aproxima conceptualmente el IBI al *IFI*, en cuanto ambos recaen sobre la tenencia de riqueza inmobiliaria y no sobre el rendimiento que esta produzca. La diferencia, como se verá, no está en el objeto, sino en la extensión subjetiva y en el modo de valorar ese objeto.

3.1.2. Caracteres del tributo y encuadre en la financiación local

⁵¹ CGI, *op. cit.*, art. 973.

⁵² RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77, especialmente arts. 62, 73 y 74.

⁵³ Martín Queralt, J., *op. cit.*, pp. 62-81.

⁵⁴ Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (BOE de 30 de diciembre de 1988), art. 61 y ss.

⁵⁵ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77.

El artículo 60 del TRLRHL define el IBI como “un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles”.⁵⁶ De esta definición y del régimen legal se desprenden sus caracteres esenciales. Es un tributo directo, porque grava una manifestación inmediata de capacidad económica. Es real, porque su hecho imponible se define por referencia al bien, sin relación con una persona determinada. Es objetivo, porque no toma en consideración las circunstancias personales o familiares del contribuyente; este rasgo, como se examinará en el apartado 6, es fuente de las principales críticas que recibe el impuesto. Es de titularidad municipal y exacción obligatoria: todos los ayuntamientos deben exigirlo. Y es de devengo periódico, coincidiendo el período impositivo con el año natural y produciéndose el devengo el primer día de aquel.⁵⁷

El IBI es, junto con el Impuesto sobre Actividades Económicas y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, uno de los tres impuestos municipales de carácter obligatorio, y constituye la principal fuente de ingresos tributarios propios de los ayuntamientos.^{58 59} Esta vinculación con la financiación local y con el principio de autonomía local del artículo 140 de la CE, marca una primera divergencia estructural con el *IFI*, que es un impuesto estatal cuya recaudación se integra en el presupuesto general del Estado.⁶⁰ La diferencia no es meramente organizativa o competencial, sino que condiciona la propia lógica y finalidad de ambos tributos: mientras el IBI responde primordialmente a una función de suficiencia financiera municipal y de sostenimiento de los servicios públicos locales, el *IFI* se configura como un instrumento de política fiscal estatal orientado, sobre todo, a la redistribución de la riqueza y a la realización del principio de capacidad económica en clave redistributiva.

3.2. Elementos esenciales del tributo

3.2.1. Hecho imponible

El artículo 61 del TRLRHL configura el hecho imponible no como la mera existencia del inmueble, sino como la titularidad de determinados derechos sobre bienes inmuebles rústicos, urbanos o de características especiales situados en el término municipal. Los derechos cuya

⁵⁶ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 60.

⁵⁷ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 61, 63 y 75.

⁵⁸ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 59.

⁵⁹ Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, “Haciendas Locales en Cifras Año 2023”, *Gobierno de España. Vicepresidencia Primera del Gobierno, Ministerio de Hacienda*, 2025 (disponible en: <https://www.hacienda.gob.es/cdi/sgfal/hhll%20en%20cifras/hhll-en-cifras-2023.pdf>; última consulta 28/05/2026).

⁶⁰ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

titularidad determina la sujeción son, en una lista cerrada y ordenada de prelación: la concesión administrativa sobre el inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto; el derecho real de superficie; el derecho real de usufructo; y el derecho de propiedad. Cuando sobre un mismo inmueble concurren varios de estos derechos, solo se grava el primero en el orden enunciado, lo que evita la doble imposición sobre un mismo bien.⁶¹

Conviene retener este dato para la comparación: el IBI grava la titularidad de un derecho real sobre un inmueble individualmente considerado, sin atender a la totalidad del patrimonio del sujeto. El *IFI*, por el contrario, grava el patrimonio inmobiliario neto globalmente considerado.⁶² Se trata de dos técnicas de gravamen distintas: el IBI es un impuesto de producto sobre cada bien; el *IFI*, un impuesto sintético sobre un conjunto patrimonial.

3.2.2. Sujeto pasivo

Conforme al artículo 63 del TRLRHL, son sujetos pasivos del IBI, a título de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas y las entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria (en adelante, LGT), que ostenten la titularidad del derecho que en cada caso constituye el hecho imponible.⁶³ ⁶⁴ Aquí aparece una diferencia subjetiva de primer orden con el *IFI*: el IBI grava indistintamente a personas físicas y jurídicas, mientras que el *IFI* recae exclusivamente sobre personas físicas.⁶⁵ El IBI prescinde, además, de toda consideración de la cuantía del patrimonio o de las circunstancias personales: es indiferente que el titular sea un gran tenedor o el propietario de una única vivienda modesta. Debe precisarse, por último, que el IBI no es un tributo legalmente repercutible: salvo pacto entre las partes, la carga la soporta el titular del derecho gravado, sin que pueda trasladarse al arrendatario u ocupante del inmueble.⁶⁶

3.2.3. Base imponible: el valor catastral

a. Concepto y determinación del valor catastral

El artículo 65 del TRLRHL establece que la base imponible del IBI “estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles”.⁶⁷ El valor catastral es un valor administrativamente

⁶¹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 61.

⁶² CGI, *op. cit.*, arts. 964 y 965.

⁶³ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 63.

⁶⁴ Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE 18 de diciembre de 2003), art. 35.4.

⁶⁵ CGI, *op. cit.*, art. 964.

⁶⁶ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 25 de noviembre de 1994), art. 20.

⁶⁷ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 65.

determinado, fijado de modo objetivo para cada inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, e integrado por el valor catastral del suelo y el de las construcciones.⁶⁸ Su determinación no se rige por el TRLRHL, sino por el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDLeg 1/2004, de 5 de marzo) y su normativa de desarrollo.

El valor catastral se fija mediante un instrumento técnico-normativo, la ponencia de valores, aprobada para cada municipio, que recoge los criterios y módulos de valoración aplicables: características físicas del inmueble, localización, valor del suelo y coste de las construcciones. Sobre la base de la ponencia se determina individualmente el valor de cada inmueble. La ley dispone que el valor catastral no podrá superar el valor de mercado, y a tal efecto se aplica un coeficiente de referencia al mercado.⁶⁹ La actualización de los valores catastrales puede producirse por procedimientos de valoración colectiva o, de forma generalizada, mediante coeficientes aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.^{70 71}

b. La discordancia entre valor catastral y valor de mercado

El núcleo problemático del IBI reside en la relación entre el valor catastral y el valor real o de mercado del inmueble. Por su naturaleza objetiva y por la periodicidad de las revisiones catastrales, el valor catastral tiende a divergir del valor de mercado: puede quedar muy por debajo de él en mercados al alza, o por encima en mercados a la baja o tras una revisión efectuada en un momento de auge inmobiliario.⁷² Esta discordancia genera un doble orden de problemas: de equidad, porque inmuebles de igual valor real pueden soportar cuotas distintas según la antigüedad de la ponencia; y de constitucionalidad, por su tensión con el principio de capacidad económica analizado en el capítulo II.

La doctrina de la STC 182/2021, de 26 de octubre, examinada en el capítulo II, resulta aquí especialmente pertinente. Aunque dicha sentencia se refiere a la plusvalía municipal y no al IBI, su razonamiento, según el cual una base imponible determinada por reglas objetivas no puede desconectarse de la riqueza real sin vulnerar el artículo 31.1 de la CE, es trasladable, con matices, a la valoración catastral.⁷³

⁶⁸ *Ibid.*, art. 22.

⁶⁹ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 23, 24 y 25.

⁷⁰ *Ibid.*, arts. 28 a 32.

⁷¹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 32.2.

⁷² RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 22 a 25 y 28 a 32.

⁷³ STC núm. 182/2021, de 26 de octubre, FJ 5, *op. cit.*

Cabe sostener, no obstante, que el IBI resiste ese examen mejor de lo que una lectura apresurada de la sentencia sugeriría, y ello por dos razones. La primera es que el reproche del TC a la plusvalía municipal se dirigía a un tributo que llegaba a gravar incrementos de valor inexistentes, una riqueza meramente ficticia; el IBI, en cambio, grava la titularidad de un inmueble, hecho que revela siempre una capacidad económica real y actual, con independencia de que el valor catastral sea más o menos preciso. La objeción a la base del IBI no afecta, por tanto, al fundamento del gravamen, sino únicamente a su exactitud como medida.⁷⁴ La segunda razón es que el propio ordenamiento impone un límite estructural: el valor catastral no puede, por mandato legal, superar el valor de mercado, lo que excluye el riesgo de gravar una riqueza superior a la efectivamente poseída.⁷⁵ La tensión del IBI con el principio de capacidad económica se sitúa, así, en el plano de la precisión y no en el de la legitimidad del tributo.

3.2.4. *Cuota: base liquidable, tipos de gravamen y autonomía municipal*

Sobre el valor catastral puede operar, en determinados supuestos (singularmente tras una revisión catastral colectiva), una reducción que da lugar a la base liquidable (artículos 66 a 70 del TRLRHL); cuando no procede reducción, base imponible y base liquidable coinciden.⁷⁶ La cuota íntegra resulta de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.⁷⁷

El régimen de tipos refleja el margen de autonomía municipal característico del IBI. El artículo 72 del TRLRHL fija unos tipos de gravamen mínimos y supletorios: el 0,4 % para los bienes urbanos y el 0,3 % para los rústicos; y unos tipos máximos: el 1,1 % para los urbanos y el 0,9 % para los rústicos. Dentro de estos límites cada ayuntamiento fija el tipo aplicable en su ordenanza fiscal. Para los bienes inmuebles de características especiales rige un tipo supletorio del 0,6 %. La ley permite, además, incrementar el tipo máximo en determinados supuestos y establecer tipos diferenciados por usos.⁷⁸ Este margen de configuración municipal no tiene equivalente en el *IFI*, cuya tarifa está íntegramente fijada por la ley estatal.⁷⁹

Especial mención merece el recargo sobre inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente, previsto en el artículo 72.4 del TRLRHL. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, reforzó este recargo, que puede alcanzar hasta el 150 % de la cuota

⁷⁴ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 y 61.

⁷⁵ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, art. 23.2.

⁷⁶ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 66 a 70.

⁷⁷ *Ibid.*, art. 71.

⁷⁸ *Ibid.*, art. 72.

⁷⁹ CGI, *op. cit.*, art. 977.

líquida.⁸⁰ ⁸¹ Se trata de una manifestación de la función de ordenación del tributo, anticipada en el capítulo II: el IBI deja aquí de ser un mero instrumento recaudatorio para convertirse en herramienta de política de vivienda.

3.2.5. Exenciones y bonificaciones

El artículo 62 del TRLRHL regula las exenciones, distinguiendo entre exenciones automáticas, establecidas directamente por la ley, como las de los inmuebles propiedad del Estado afectos a la defensa o la seguridad, los de la Iglesia católica en los términos del Acuerdo con la Santa Sede, los de la Cruz Roja o los declarados monumento o jardín histórico. Junto a ellas, existen exenciones rogadas, que requieren solicitud del interesado.⁸² Las bonificaciones, reguladas en los artículos 73 y 74, comprenden tanto bonificaciones obligatorias, como la aplicable a las viviendas de protección oficial, del 50 % durante los tres años siguientes a la calificación definitiva, o la del 95 % a favor de las cooperativas agrarias. Las bonificaciones potestativas, en cambio, pueden establecerse en las ordenanzas municipales; figuran entre ellas la bonificación de hasta el 90 % de la cuota a favor de los titulares de familia numerosa o las previstas por aprovechamiento de energías renovables.⁸³

Es importante para la comparación destacar una ausencia: el IBI no contempla una exención general de la vivienda habitual. A diferencia del *IFI*, que aplica una reducción del 30 % sobre la residencia principal,⁸⁴ la protección de la vivienda habitual en el IBI se confía a bonificaciones potestativas de alcance limitado y desigual según el municipio.⁸⁵ Esta diferencia de tratamiento se analizará en profundidad en el capítulo V.

3.3. Gestión, devengo y recaudación

El IBI se devenga el primer día del período impositivo, que coincide con el año natural; es sujeto pasivo quien ostente la titularidad del derecho gravado en esa fecha.⁸⁶ En la práctica de

⁸⁰ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 72.4.

⁸¹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE de 25 de mayo de 2023), disposición final tercera.

⁸² RDLeg, *op. cit.*, art. 62.

⁸³ *Ibid.*, arts. 73 y 74.

⁸⁴ CGI, *op. cit.*, art. 973.

⁸⁵ Portal del contribuyente, “Bonificación por familia numerosa. IBI. Información”, *Agencia Tributaria*. Madrid, (disponible en: <https://agenciatributaria.madrid.es/portales/contribuyente/es/Impuestos-tasas-y-precios-publicos/Bienes-Inmuebles-IBI-/Mas-informacion/Bonificacion-por-familia-numerosa-Informacion/?vgnextfmt=default&vgnextoid=642635a0d1081810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchanel=59e1e5bcc9c78710VgnVCM1000008a4a900aRCRD>; última consulta 27/05/2026).

⁸⁶ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 63 y 75.

la compraventa de inmuebles es habitual que las partes pacten el reparto proporcional de la cuota anual, sin que ello altere quién resulta legalmente obligado frente a la Administración.⁸⁷

En cuanto a su peso recaudatorio, el IBI es el principal impuesto local español. Según los datos de la publicación “Haciendas Locales en Cifras”, elaborada por el Ministerio de Hacienda, el IBI representa aproximadamente el 64 % del total de los impuestos municipales, con un porcentaje de eficacia recaudatoria cercano al 90 %; su peso en los ingresos impositivos varía de modo apreciable entre Comunidades Autónomas (en adelante, CCAA).⁸⁸ En términos absolutos, la recaudación del IBI en el conjunto del Estado se cuenta por miles de millones de euros anuales, lo que sitúa a España entre los países de la UE con mayor aporte de la fiscalidad inmobiliaria recurrente en relación con el producto interior bruto.⁸⁹

3.4. La jurisprudencia sobre la dualidad entre gestión catastral y gestión tributaria

Un rasgo singular del IBI, sin equivalente en el *IFI*, es su gestión compartida o dual. La determinación del valor catastral, que constituye la base imponible, corresponde a la Administración General del Estado, a través de la Dirección General del Catastro (gestión catastral); la liquidación y recaudación del impuesto corresponden al ayuntamiento (gestión tributaria).^{90 91} De esta dualidad deriva una consecuencia procesal de gran relevancia práctica: según jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo (en adelante, TS), los defectos del valor catastral deben combatirse impugnando el acto de fijación catastral, y no la liquidación del IBI; con ocasión de la impugnación de la liquidación no cabe, por regla general, discutir el valor catastral que constituye su base.^{92 93 94}

El TS ha admitido, no obstante, excepciones a esta regla: cabe combatir el valor catastral al impugnar la liquidación cuando no hubo notificación individual del valor en vía de gestión

⁸⁷ Sobre la eficacia de los pactos privados entre las partes y su falta de incidencia frente a la Administración tributaria, Ley 58/2003, *op. cit.*, art. 17.5.

⁸⁸ Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, “Haciendas Locales en Cifras Año 2023”, *op. cit.*

⁸⁹ Pick, A., Miranda, N. y Sharratt, M., “Revenue Statistics 2025 Disentangling Personal Income Tax Revenue in OECD Countries”, *op. cit.*

⁹⁰ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 4 y 22.

⁹¹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 65 y 77.

⁹² STS núm. 196/2019, de 19 de febrero [versión electrónica – base de datos VLex. Ref. ECLI:ES:TS:2019:579]. Fecha de la última consulta: 15 de mayo de 2026.

⁹³ STS núm. 234/2020, de 19 de febrero [versión electrónica – base de datos VLex]. Fecha de última consulta: 15 de mayo de 2026.

⁹⁴ Rivas Nieto, E. (2024). La congruencia entre la liquidación del IBI y la situación catastral del inmueble: STS 196/2019, *Prácticas patológicas en la aplicación de los tributos*, pp. 51-75.

catastral, o cuando concurren hechos sobrevenidos a la valoración que evidencian su invalidez.^{95 96 97} Asimismo, en la Sentencia del Tribunal Supremo (en adelante, STS) 1011/2023, de 17 de julio, fijó como doctrina que no es ajustado a Derecho sustituir el valor catastral, determinado a partir de la ponencia de valores, por el valor comprobado en un procedimiento de comprobación de un impuesto distinto, sin perjuicio de que el interesado pueda probar que el valor catastral resulta superior al de mercado.^{98 99}

3.5. Coordinación del IBI con otras figuras de imposición patrimonial

El IBI no opera aislado dentro del sistema tributario español. Conviene situarlo en relación con las demás figuras que recaen sobre el patrimonio inmobiliario, ya que esa coordinación, o la falta de ella, resultará relevante en la comparación desarrollada del capítulo V. En el plano local, el IBI convive con el IIVTNU, que grava la plusvalía manifestada en la transmisión de inmuebles urbanos; ambos no solapan su hecho imponible, pues el IBI grava la mera tenencia anual y aquel la transmisión.¹⁰⁰

En el plano estatal, el IBI coexiste con el IP, cedido a las CCAA, que grava el patrimonio neto global de las personas físicas, y con el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (en adelante, ITSGF), introducido a finales de 2022 para los patrimonios más elevados.^{101 102} El sistema español se caracteriza, así, por una superposición de gravámenes sobre la riqueza inmobiliaria: un mismo inmueble puede generar IBI y, si su titular supera los umbrales correspondientes, integrarse además en la base del IP.

Esta superposición plantea la cuestión de si el sistema español incurre en una doble imposición sobre la riqueza inmobiliaria. Conforme a la doctrina del TC, la respuesta es negativa. El ordenamiento contempla una única prohibición expresa de doble imposición: la del artículo 6

⁹⁵ STS núm. 196/2019, *op. cit.*

⁹⁶ STS núm. 234/2020, *op. cit.*

⁹⁷ Bosch Cholbi, J. L. (2024). Matizaciones sobre las posibilidades de discutir el valor catastral al recibir la declaración de responsabilidad tributaria subsidiaria por deudas del IBI, impagadas por el contribuyente: STS de 1 de marzo de 2024, rec. núm. 9087/2022. *Revista Técnica Tributaria*, núm. 145, pp. 201-211.

⁹⁸ STS núm. 1011/2023, de 17 de julio [versión electrónica – base de datos VLex]. Fecha de última consulta: 15 de mayo de 2026.

⁹⁹ Mories Jiménez, M. T., *La idoneidad del procedimiento de devolución de ingresos indebidos en el IBI mediante liquidaciones firmes afectadas por una alteración catastral: efectos en otros impuestos que configuren su base imponible sobre el valor catastral*, Nueva Fiscalidad, 2024, pp. 275-291.

¹⁰⁰ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61 y 104.

¹⁰¹ Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio de 1991), art. 1.

¹⁰² Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (BOE de 28 de diciembre de 2022), art. 3.

de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas (en adelante, LOFCA), que opera entre los tributos propios autonómicos y los estatales o locales.^{103 104} Dicha prohibición no resulta aplicable a la relación entre el IBI y el IP, ambos establecidos por el legislador estatal. El propio TC ha reconocido expresamente que la concurrencia entre el IP, que grava el conjunto de bienes y derechos de las personas físicas, y los tributos locales que recaen sobre titularidades ya gravadas por aquel, como el IBI, es constitucionalmente admisible.¹⁰⁵

Cabe sostener, no obstante, que, aun sin doble imposición jurídicamente proscrita, sí se produce una concurrencia de gravámenes sobre una misma manifestación de riqueza que no es plenamente neutral. La objeción más consistente no es de legalidad, sino de coherencia del sistema, ya que un mismo inmueble se valora de dos formas distintas: por su valor catastral en el IBI y por el valor de mercado en el IP, sin que exista ningún mecanismo de coordinación entre ambas magnitudes ni posibilidad de deducir un tributo del otro.^{106 107} Esta dualidad de criterios de valoración introduce una distorsión: la carga tributaria total que soporta la riqueza inmobiliaria depende de la mayor o menor proximidad del valor catastral al valor real, circunstancia ajena a la capacidad económica del contribuyente. Como se verá en el capítulo V, esta falta de coordinación es uno de los rasgos que distingue el modelo español de superposición del modelo francés de sustitución, en el que la supresión del impuesto sobre el patrimonio global eliminó de raíz este problema.¹⁰⁸

3.6. Valoración crítica del modelo español

El IBI presenta indudables virtudes como tributo local: su base, es decir, la titularidad inmobiliaria, es difícilmente ocultable y deslocalizable, lo que le confiere estabilidad recaudatoria; su gestión está consolidada; y su vinculación con el municipio refuerza el

¹⁰³ Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía (BOE de 19 de diciembre de 2009), arts. 25 y 47.

¹⁰⁴ Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (BOE de 1 de octubre de 1980), art. 6.

¹⁰⁵ ATC núm. 69/2018, de 20 de junio, FJ 3, [versión electrónica – base de datos VLex. Ref. ECLI:ES:TC:2018:69]. Fecha de última consulta: 02/06/2026.

¹⁰⁶ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 65.

¹⁰⁷ Ley 19/1991, *op. cit.*, art. 10.

¹⁰⁸ Cour des Comptes, “L’impôt sur la fortune immobilière”, *op. cit.*

principio de autonomía local.¹⁰⁹ ¹¹⁰ Sin embargo, el modelo recibe críticas relevantes que conviene exponer, pues serán retomadas en la comparación.

La primera crítica atañe al carácter objetivo del impuesto. Al prescindir de las circunstancias personales y familiares del contribuyente, el IBI puede generar situaciones de inequidad: el propietario de una vivienda situada en una zona revalorizada soporta una cuota elevada determinada por el valor del inmueble, que es la manifestación de capacidad económica que el tributo grava. Sin embargo, al carecer el IBI de un mecanismo de modulación de la cuota en atención a la renta del contribuyente, dicha carga puede resultar desproporcionada para titulares con escasa capacidad de pago, como personas mayores o de renta baja residentes en centros urbanos.¹¹¹ La segunda crítica se dirige al valor catastral como base imponible, por su tendencia a divergir del valor real y por la desigualdad que introduce la distinta antigüedad de las ponencias municipales. La tercera apunta a la ausencia de progresividad: al aplicarse un tipo proporcional, y no progresivo, sobre el valor del inmueble, la cuota del IBI es estrictamente proporcional al valor gravado. No obstante, si se mide el esfuerzo fiscal en relación con la renta disponible del contribuyente, y no con el valor del inmueble, el tributo puede representar una carga relativamente mayor para los titulares de renta baja, lo que ha llevado a parte de la doctrina a señalar un efecto potencialmente regresivo en términos de renta.¹¹²

Estas críticas, con todo, no privan al IBI de su condición de tributo apto para la financiación local: ninguna de ellas afecta a la legitimidad del gravamen, sino a su grado de refinamiento técnico. La cuestión que de ellas se desprende, y que vertebrará la comparación de los capítulos siguientes, no es si debe mantenerse el IBI, sino si su diseño es perfectible. Y aquí el modelo francés ofrece un término de contraste sugerente: varias de las debilidades señaladas, la desconexión de la base respecto del valor real, la indiferencia ante las circunstancias del contribuyente, la ausencia de progresividad, encuentran en el *IFI* un tratamiento distinto, a través del recurso al valor de mercado, la deducción del pasivo, la atención al hogar fiscal o la tarifa por tramos.¹¹³ No se trata de sostener que el IBI deba transformarse en un *IFI* local, ya que ambos tributos responden, como se verá, a finalidades distintas, sino de preguntarse qué elementos del modelo francés podrían, en su caso, atenuar las deficiencias del español sin

¹⁰⁹ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

¹¹⁰ Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, “Haciendas Locales en Cifras Año 2023”, *op. cit.*

¹¹¹ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 22 a 25 y 28 a 32.

¹¹² Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

¹¹³ CGI, *op. cit.*, arts. 964, 965, 973, 974 y 977.

desnaturalizar su carácter local. El capítulo V aborda esta confrontación de manera sistemática, y el capítulo VI extrae de ella posibles líneas de reforma.

Expuesto el régimen del IBI, el capítulo IV aborda el análisis del *IFI* siguiendo el mismo esquema, lo que permitirá apreciar con nitidez, en el capítulo V, las similitudes y divergencias entre ambos tributos.

4. EL IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE EN EL SISTEMA FRANCÉS

4.1. Antecedentes y naturaleza: del ISF al IFI

4.1.1. *El Impôt de Solidarité sur la Fortune (1989-2017)*

El *IFI* tiene un antecedente inmediato: el *ISF*. Conviene remontarse un paso más. En 1982, bajo la presidencia de François Mitterrand, se creó el *Impôt sur les Grandes Fortunes* (en adelante, *IGF*), un impuesto sobre el conjunto del patrimonio de las personas físicas.¹¹⁴ Suprimido en 1986, fue restablecido en 1989 con la denominación de *ISF*.^{115 116} El *ISF* era un impuesto estatal, anual y progresivo que gravaba la totalidad del patrimonio neto de las personas físicas (inmobiliario y mobiliario) por encima de un umbral, e incorporaba ya elementos que el *IFI* heredaría: el carácter familiar de la unidad contribuyente, el umbral de sujeción y el mecanismo de limitación de la carga tributaria.^{117 118}

La diferencia esencial entre el *ISF* y el *IFI* reside en la base imponible: mientras el *ISF* gravaba el patrimonio global, incluyendo activos financieros, valores mobiliarios, depósitos o bienes muebles de valor, el *IFI* se circunscribe al patrimonio inmobiliario.^{119 120} El *ISF* contemplaba, además, una deducción por inversión en pequeñas y medianas empresas que el *IFI* suprimió, por carecer de sentido en un impuesto centrado en el inmueble.¹²¹ Esta delimitación es el resultado de una decisión política deliberada que se examina a continuación.

4.1.2. *La reforma de 2018: motivaciones, contenido y balance*

¹¹⁴ Loi n.º 81-1160 du 30 décembre 1981 de finances pour 1982, créant l'Impôt sur les Grandes Fortunes (JORF de 31 décembre 1981), art. 2.

¹¹⁵ Loi n.º 88-1149 du 23 décembre 1988 de finances pour 1989 (JORF de 28 décembre 1988), art. 26.

¹¹⁶ CGI, anciens arts. 885 A et ss.

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ Cour des Comptes, "L'impôt sur la fortune immobilière", *op. cit.*

¹¹⁹ CGI, *op. cit.*, arts. 964 y 965.

¹²⁰ Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, "Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)", *op. cit.*

¹²¹ Fotso, R., "Comité d'évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final", *op. cit.*

La sustitución del *ISF* por el *IFI* se operó mediante el artículo 31 de la *Loi n.º 2017-1837, de 30 de décembre de 2017, de finances pour 2018*, que insertó en el *CGI*, un nuevo capítulo dedicado al *IFI*, en los artículos 964 a 983.¹²² ¹²³ La reforma fue una de las medidas emblemáticas del programa del presidente Emmanuel Macron.¹²⁴

La motivación declarada de la reforma fue de naturaleza económica: se sostuvo que el *ISF*, al gravar el patrimonio financiero, penalizaba la inversión productiva y favorecía la expatriación fiscal de los grandes patrimonios. Al excluir del gravamen los activos financieros (acciones, obligaciones, depósitos, seguros de vida, etc.) y limitarlo al inmobiliario, el legislador pretendía “liberar” el capital hacia la “economía real” y el financiamiento de las empresas.¹²⁵

El balance de la reforma es objeto de controversia, y constituye un material valioso para la valoración crítica del capítulo VI. La transformación tuvo un coste presupuestario considerable: la recaudación del impuesto patrimonial cayó de manera muy acusada respecto del *ISF*, que recaudaba varios miles de millones de euros anuales, al circunscribirse el gravamen a la fracción inmobiliaria del patrimonio. El número de contribuyentes sujetos se redujo igualmente de forma sustancial.¹²⁶ El comité de evaluación de las reformas de la fiscalidad del capital, dependiente de *France Stratégie*, concluyó en sus informes que no se apreciaba un impacto medible de la supresión del *ISF* sobre la inversión de las empresas ni sobre el empleo, lo que ha alimentado un debate aún abierto sobre la oportunidad de la reforma.¹²⁷ ¹²⁸

4.1.3. Caracteres del tributo

Del régimen del *CGI* se desprenden los caracteres del *IFI*. Es un tributo estatal, cuya recaudación se integra en el presupuesto del Estado, frente al carácter municipal del *IBI*.¹²⁹ Es personal, porque grava el patrimonio de una persona o unidad familiar determinada, frente al carácter real del *IBI*. Es progresivo, pues el tipo de gravamen aumenta por tramos, frente al

¹²² Loi n.º 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, (JORF de 31 décembre 2017), art. 31.

¹²³ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

¹²⁴ Loi n.º 2017-1837, *op. cit.*

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ DGFIP Statistiques, “L’impôt sur la fortune immobilière en 2023”, *Impôts gouvernement. 2025* (disponible en: <https://www.impots.gouv.fr/dgfip-statistiques-limpot-sur-la-fortune-immobiliere-en-2023>; última consulta 28/05/2026.

¹²⁷ Fotso, R., “Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *op. cit.*

¹²⁸ Moysan-Jeannard, E. (2024). Quels enseignements des observations définitives de la Cour des Comptes sur l’impôt sur la fortune immobilière (exercice 2018-2022) ?, La Semaine Juridique. *Administrations et collectivités territoriales*.

¹²⁹ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

tipo proporcional del IBI. Es selectivo, porque solo somete a gravamen a los contribuyentes cuyo patrimonio inmobiliario neto supera un umbral, frente a la exacción universal del IBI.¹³⁰ Y es anual, determinándose la situación patrimonial a 1 de enero de cada año.^{131 132} Esta enumeración anticipa, punto por punto, las divergencias estructurales que el capítulo V desarrollará.

4.2. Elementos esenciales del IFI

4.2.1. Hecho imponible y sujeto pasivo

El artículo 964 del *CGI* instituye un impuesto anual sobre los activos inmobiliarios no afectos a la actividad profesional de su propietario.^{133 134} Quedan sujetas al *IFI* las personas físicas cuyo patrimonio inmobiliario neto, determinado conforme al artículo 965, supera el umbral de 1.300.000 euros a 1 de enero del año de imposición.¹³⁵ La sujeción presenta un alcance territorial doble: las personas con domicilio fiscal en Francia tributan por sus activos inmobiliarios situados en Francia o en el extranjero, mientras que las no residentes tributan únicamente por los situados en Francia.¹³⁶

Dos rasgos del elemento subjetivo merecen destacarse. En primer lugar, el *IFI* grava exclusivamente a personas físicas, a diferencia del IBI; ello no impide que se computen los inmuebles poseídos indirectamente a través de sociedades, en particular las *Sociétés Civiles Immobilières* (en adelante, *SCI*), en la parte de su valor representativa de bienes inmuebles.¹³⁷ ¹³⁸ En segundo lugar, la unidad contribuyente es el hogar fiscal (“*foyer fiscal*”): el patrimonio de los cónyuges o convivientes y de los hijos menores se agrega para apreciar el umbral y

¹³⁰ *Ibid.*, arts. 964 y 965.

¹³¹ *Ibid.*, art. 977.

¹³² Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, “Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)”, *op. cit.*

¹³³ *CGI*, *op. cit.*, art. 964.

¹³⁴ Pilotin, J., *L'impôt sur la fortune immobilière*, Cahiers ESPI2R, 2022.

¹³⁵ *Ibid.*, arts. 964 y 965.

¹³⁶ BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables - Personnes physiques domiciliées en France”, núm. BOI-PAT-IFI-10-20-20, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11293-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-10-20-20-20180608>; última consulta: 21/05/2026).

¹³⁷ BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Valeur des parts ou actions de sociétés ou d'organismes représentative de biens ou droits immobiliers”, núm. BOI-PAT-IFI-20-20-20-10, 2024 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11305-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-20-20-20-10-20240605>; última consulta: 23/05/2026).

¹³⁸ *CGI*, *op. cit.*, art. 965.

liquidar el impuesto.¹³⁹ El *IFI* atiende, pues, a la situación familiar del contribuyente, una dimensión personal de la que el IBI, tributo objetivo, prescinde por completo.

4.2.2. Base imponible: valoración a precio de mercado y pasivo deducible

La base imponible del *IFI* es el valor neto del patrimonio inmobiliario. Su determinación se rige por dos reglas de gran trascendencia para la comparación. La primera atañe a la valoración de los bienes: conforme al artículo 973 del *CGI*, cada inmueble se computa por su *valeur vénale réelle* a 1 de enero, el precio al que podría haberse vendido en el mercado en esa fecha.^{140 141} Frente al valor catastral del IBI, valor administrativo objetivado, el *IFI* se asienta sobre el valor de mercado, lo que aproxima la base imponible a la riqueza real del contribuyente.

La segunda regla es la deducción del pasivo. El artículo 974 del *CGI* permite restar de la base las deudas existentes a 1 de enero afectas a los activos imponibles, señaladamente, el capital pendiente de los préstamos contraídos para la adquisición de los inmuebles.^{142 143} El propio precepto incorpora una cláusula antiabuso: cuando el patrimonio inmobiliario neto supera los cinco millones de euros, la deducibilidad de las deudas que exceden de un determinado porcentaje del valor de los activos se limita, para evitar un endeudamiento artificial dirigido a minorar la base.¹⁴⁴ El *IFI* grava así un patrimonio neto, mientras que el IBI grava el valor bruto del inmueble sin atender a las cargas que pesen sobre el contribuyente.

El alcance de esta diferencia no es menor. La deducción del pasivo determina que el *IFI* grave la riqueza inmobiliaria efectivamente disponible para el contribuyente, y no el mero valor de los bienes: un inmueble de un millón de euros sobre el que pesa una hipoteca de novecientos mil no revela la misma capacidad económica que uno libre de cargas, y el *IFI* capta esa diferencia mientras que el IBI la ignora. Cabe sostener, por ello, que en este punto el modelo francés se ajusta con mayor fidelidad al principio de capacidad económica, pues hace coincidir

¹³⁹ BOFiP – Impôts, “LA DÉCLARATION D’IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2025”, núm. BOI-PAT-IFI, 2025 (disponible en: https://www.impots.gouv.fr/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2025/pdf_som/18-IFI_327a330.pdf; última consulta: 24/05/2026).

¹⁴⁰ *CGI*, *op. cit.*, art. 973.

¹⁴¹ BOFiP – Impôts, “Patrimoine taxable à l’IFI”, 2026 (disponible en: <https://www.impots.gouv.fr/particulier/patrimoine-taxable-lifi>; última consulta: 19/04/2026).

¹⁴² *CGI*, *op. cit.*, art. 974.

¹⁴³ BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Conditions de déductibilité des dettes”, núm. BOI-PAT-IFI-20-40-10, 2024 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11364-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-20-40-10-20240605>; última consulta: 28/05/2026).

¹⁴⁴ BOFiP – Impôts, “Que puis-je déduire au niveau du passif de l’impôt sur la fortune immobilière (IFI)?”, 2026 (disponible en: <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-deduire-au-niveau-du-passif-de-limpot-sur-la-fortune-immobiliere>; última consulta: 30/05/2026).

la base imponible con la riqueza neta real. Esta ventaja técnica del *IFI* se retomará en el análisis comparado del capítulo V y en la valoración del capítulo VI.

4.2.3. *Tarifa: la progresividad por tramos*

El artículo 977 del *CGI* fija una tarifa progresiva por tramos, análoga en su técnica a la del IP español. Aunque el umbral de sujeción se sitúa en 1.300.000 euros, una vez superado este el cálculo se efectúa desde 800.000 euros. La tarifa comprende seis tramos, con tipos crecientes que van del 0,5 % al 1,5 %: la fracción de patrimonio entre 800.000 y 1.300.000 euros tributa al 0,5 %; entre 1.300.000 y 2.570.000 euros, al 0,7 %; entre 2.570.000 y 5.000.000 euros, al 1 %; entre 5.000.000 y 10.000.000 euros, al 1,25 %; y por encima de 10.000.000 euros, al 1,5 %. Para atenuar el efecto de umbral, se aplica una reducción (“*décote*”) a los patrimonios comprendidos entre 1.300.000 y 1.400.000 euros.¹⁴⁵

La comparación con la tarifa del IP español resulta ilustrativa. El artículo 30 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, establece una tarifa estatal supletoria de ocho tramos, con tipos que oscilan entre el 0,2 % y el 3,5 %.¹⁴⁶ Frente a ella, la tarifa del *IFI* es más estrecha en su recorrido: cuenta con seis tramos y su tipo marginal máximo (1,5 %) es considerablemente inferior al del IP español. Ahora bien, la comparación debe hacerse con cautela, pues el IP recae sobre el patrimonio neto global del contribuyente (incluyendo activos financieros, mobiliarios e inmobiliarios), mientras que el *IFI* se circunscribe al patrimonio inmobiliario.¹⁴⁷ ¹⁴⁸ Debe precisarse, además, que la tarifa estatal del IP tiene carácter supletorio, al poder las CCAA aprobar tarifas propias en ejercicio de sus competencias normativas.¹⁴⁹

Esta estructura progresiva contrasta de modo neto con el tipo proporcional del IBI: el *IFI* hace que el esfuerzo fiscal crezca más que proporcionalmente con la riqueza, mientras que el IBI aplica un mismo porcentaje con independencia del valor del inmueble.¹⁵⁰ ¹⁵¹

4.2.4. *Exenciones: bienes profesionales y residencia principal*

¹⁴⁵ Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), “Calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)”, 2026 (disponible en: <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F138>; última consulta: 01/06/2026).

¹⁴⁶ Ley 19/1991, *op. cit.*, art. 30.

¹⁴⁷ *Ibid.*, art. 1.

¹⁴⁸ *CGI*, *op. cit.*, arts. 964 y 965.

¹⁴⁹ Ley 22/2009, *op. cit.*, arts. 47 y 62.

¹⁵⁰ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 71 y 72.

¹⁵¹ *CGI*, *op. cit.*, art. 977.

El régimen de exenciones del *IFI* responde a una doble lógica. La primera es de carácter económico y se concreta en la exención de los bienes profesionales. El artículo 975 del *CGI* excluye de la base imponible los activos inmobiliarios afectos a la actividad industrial, comercial, artesanal, agrícola o liberal del contribuyente, siempre que se cumplan determinadas condiciones, como que la actividad sea elegible, se ejerza por la persona adecuada, tenga carácter principal y exista una afectación efectiva del bien.¹⁵² La exención es coherente con la finalidad declarada de la reforma de 2018: no penalizar el “útil de trabajo”. El artículo 976 prevé, además, exenciones parciales para los bosques y montes sometidos a un plan de gestión y para los bienes rurales objeto de arrendamiento a largo plazo.^{153 154}

La segunda lógica es de protección de la vivienda: el artículo 973 del *CGI* aplica una reducción del 30 % sobre el valor de la residencia principal del contribuyente.^{155 156} Este abatimiento es de gran relevancia comparativa, pues el IBI, como se expuso en el capítulo III, carece de una exención general equivalente para la vivienda habitual.

4.2.5. *El plafonnement: límite frente a la confiscatoriedad*

El artículo 979 del *CGI* establece un mecanismo de limitación característico del *IFI*, heredado del *ISF*: el *plafonnement*. La suma del *IFI* y del impuesto sobre la renta no puede exceder del 75 % de los ingresos del contribuyente del año anterior; el exceso se imputa como reducción del *IFI*.^{157 158} Este mecanismo, analizado en el capítulo II como expresión de la prohibición de confiscatoriedad, responde a un problema específico de la imposición patrimonial: un patrimonio inmobiliario de gran valor, pero escasamente productivo podría generar una cuota superior a la renta disponible del titular. El IBI no contempla un mecanismo de esta naturaleza: su cuota se exige con independencia de la renta del sujeto pasivo.¹⁵⁹ El IP español, en cambio,

¹⁵² BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'activité exercée sous la forme individuelle - Affectation des actifs immobiliers à l'exercice de la profession”, núm. BOI-PAT-IFI-30-10-10-40, 2019 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11374-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20190902>; última consulta: 28/05/2026).

¹⁵³ *CGI, op. cit.*, arts. 975 y 976.

¹⁵⁴ BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements agricoles fonciers non exploitants et biens situés hors de France”, núm. BOI-PAT-IFI-30-10-50, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11382-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-30-10-50-20180608>; última consulta: 29/05/2026).

¹⁵⁵ *CGI, op. cit.*, art. 973.

¹⁵⁶ BOFiP – Impôts, “Patrimoine taxable à l'IFI”, *op. cit.*

¹⁵⁷ *CGI, op. cit.*, art. 979.

¹⁵⁸ BOFiP – Impôts, “PAT – IFI – Calcul de l'impôt – Plafonnement – Modalités d'application du plafonnement”, *op. cit.*

¹⁵⁹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61, 71 y 72.

sí prevé un límite conjunto con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF): conforme al artículo 31 de la Ley 19/1991, la cuota íntegra del IP, conjuntamente con las cuotas del IRPF, no podrá exceder, para el sujeto pasivo, del 60 % de la parte general y del ahorro de la base imponible de este último.¹⁶⁰ Se trata de un mecanismo funcionalmente análogo al *plafonnement* francés, aunque con un umbral inferior (60% frente al 75%).

4.3. Gestión y recaudación

Desde la reforma de 2018, la gestión del *IFI* se ha simplificado respecto del *ISF*: la declaración del patrimonio inmobiliario se integra en la declaración anual del impuesto sobre la renta, y la Administración tributaria, a través de la *Direction Générale des Finances Publiques* (en adelante, *DGFiP*), gira a continuación el correspondiente aviso de liquidación.¹⁶¹ La competencia, tanto normativa como de gestión, es exclusivamente estatal, sin intervención de entidades territoriales. En cuanto a su peso recaudatorio, el *IFI* aporta una recaudación modesta en el conjunto del sistema tributario francés, muy inferior a la del *ISF* al que sustituyó y también muy inferior a la de la *taxe foncière*, el impuesto inmobiliario local.¹⁶² A título ilustrativo, según los datos de la *DGFiP*, en 2023 el *IFI* se liquidó a cerca de 176.000 hogares fiscales, con una recaudación total en torno a 1.900 millones de euros; cifras muy alejadas de las del *ISF*, que en su último ejercicio (2017) gravó a unos 358.000 contribuyentes y recaudó alrededor de 5.000 millones de euros.¹⁶³

4.4. Control constitucional y contornos jurisprudenciales del IFI

La conformidad constitucional del *IFI* fue examinada por el *CConst* con ocasión del control de la Ley de Finanzas para 2018.¹⁶⁴ En su *Décision* (en adelante, *DC*) n.º 2017-758 DC, de 28 de diciembre de 2017, el *CConst* validó el nuevo impuesto.¹⁶⁵ El reproche central de los recurrentes era que el *IFI*, al gravar únicamente el patrimonio inmobiliario y dejar fuera el financiero, vulneraba el principio de igualdad ante las cargas públicas.¹⁶⁶ El *CConst* rechazó la

¹⁶⁰ Ley 19/1991, *op. cit.* art. 31.

¹⁶¹ BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Obligations des redevables - Souscription d'une déclaration - Personnes tenues de souscrire une déclaration”, núm. BOI-PAT-IFI-50-10-10, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11341-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-50-10-10-20180608>; última consulta: 30/05/2026).

¹⁶² Cour des Comptes, “L’impôt sur la fortune immobilière”, *op. cit.*

¹⁶³ *Ibid.*

¹⁶⁴ Loi n.º 2017-1837, *op. cit.*

¹⁶⁵ DC núm. 2017-758 DC, *op. cit.*

¹⁶⁶ QPC 360°, Portail de la Question Prioritaire de Constitutionnalité “Commentaire de la décision 2017-758 DC”, 2023 (disponible en: <https://qpc360.conseil-constitutionnel.fr/commentaire-decision-2017-758-dc-0>; última consulta: 30/05/2026).

objeción: reiteró su doctrina, examinada en el capítulo II, según la cual el legislador ha querido gravar la capacidad contributiva que confiere la tenencia de un conjunto de bienes inmobiliarios, y reconoció al legislador un amplio margen de apreciación para definir la materia imponible, considerando que la elección de circunscribir el gravamen al inmueble respondía a un criterio objetivo y racional.¹⁶⁷

Por su parte, el *Conseil d'État* (en adelante, *Cd'É*) ha ido precisando, en vía contencioso-administrativa, los contornos del impuesto, singularmente la distinción entre el patrimonio inmobiliario afecto a una actividad económica (exento) y el patrimonio meramente de inversión (gravado).¹⁶⁸

El examen comparado de la jurisprudencia constitucional de ambos países revela una divergencia de fondo en la concepción del principio de capacidad económica. El *CConst*, al validar el *IFI*, admitió que el legislador someta a gravamen únicamente una parte de la riqueza del contribuyente, la inmobiliaria, reconociéndole un amplio margen para definir la materia imponible.¹⁶⁹ El TC, en cambio, ha subrayado en la STC 182/2021 que el principio de capacidad económica debe respetarse en cada tributo singularmente considerado, de modo que la base imponible no puede determinarse mediante un método que se desconecte de la riqueza real efectivamente gravada.¹⁷⁰ Cabe sostener que ambas doctrinas no son necesariamente incompatibles: el control francés se proyecta sobre la legitimidad de la elección de la materia imponible, mientras que el español incide sobre la fidelidad de la base a la riqueza real. Con todo, la comparación sugiere una concepción más exigente del principio en la jurisprudencia española, extremo que se retomará en el capítulo VI.

4.5. Valoración crítica del modelo francés

El *IFI* presenta virtudes técnicas apreciables. Su base, es decir, el valor de mercado del patrimonio inmobiliario neto, conecta de manera estrecha con la capacidad económica patrimonial del contribuyente; su tarifa progresiva permite graduar la carga en función de la entidad de esa riqueza; su carácter selectivo concentra el gravamen en patrimonios inmobiliarios elevados; y la deducción del pasivo evita que el impuesto recaiga sobre una

¹⁶⁷ DC núm. 2017-758 DC, *op. cit.*

¹⁶⁸ DCdÉ núm. 440545, de 31 de marzo, [versión electrónica – Conseil d'État]. Fecha de la última consulta: 29/05/2026.

¹⁶⁹ DC núm. 2017-758 DC, *op. cit.*

¹⁷⁰ STC núm. 182/2021, de 26 de octubre, FJ 5, *op. cit.*

riqueza meramente bruta o aparente.^{171 172} Asimismo, el mecanismo de *plafonnement* no altera el objeto imponible del tributo (que sigue siendo el patrimonio inmobiliario), pero opera como una garantía frente a cargas excesivas al limitar la suma del *IFI* y del impuesto sobre la renta a un determinado porcentaje de los ingresos del contribuyente.^{173 174} En este sentido, el *IFI* incorpora técnicas de individualización de la carga tributaria más intensas que las presentes en el IBI.

El modelo recibe, sin embargo, críticas relevantes. La primera es la delimitación de su base imponible: al gravar únicamente el patrimonio inmobiliario y dejar fuera el resto del patrimonio no inmobiliario (incluidos activos financieros, participaciones, depósitos u otros bienes no inmobiliarios), el *IFI* introduce una diferencia de trato entre formas de riqueza.¹⁷⁵ Esta opción puede justificarse desde una finalidad extrafiscal, consistente en no penalizar la inversión productiva y favorecer la orientación del ahorro hacia la financiación empresarial; sin embargo, desde la perspectiva del principio de igualdad, plantea la cuestión de si dos contribuyentes con idéntico patrimonio neto deben soportar cargas distintas por la sola composición de su riqueza.¹⁷⁶

La segunda crítica atañe precisamente a la eficacia de esa finalidad extrafiscal: las evaluaciones realizadas tras la reforma no han permitido constatar de forma concluyente que la sustitución del *ISF* por el *IFI* haya producido los efectos esperados sobre la inversión productiva.¹⁷⁷ La tercera crítica se refiere al efecto de umbral: aunque la *décote* atenúa parcialmente el salto inicial, el hecho de que el impuesto solo resulte exigible a partir de 1,3 millones de euros de patrimonio inmobiliario neto implica que patrimonios muy próximos pueden recibir un trato fiscal distinto según queden ligeramente por debajo o por encima de esa frontera.¹⁷⁸ La cuarta crítica es de orden recaudatorio: al limitarse al patrimonio inmobiliario y excluir el resto de las manifestaciones patrimoniales, el *IFI* aporta una recaudación más modesta que el antiguo *ISF*, lo que ha alimentado el debate sobre su suficiencia y sobre la coherencia de mantener un impuesto patrimonial limitado únicamente al inmueble.¹⁷⁹

¹⁷¹ CGI, *op. cit.*, arts. 964, 973, 974 y 977.

¹⁷² Pastorel, J.-P. (2018). Réflexions sur l'impôt sur la fortune immobilière, *Revue française de finances publiques*, núm. 143, pp. 171-186.

¹⁷³ *Ibid.* art. 979.

¹⁷⁴ BOFiP – Impôts, “PAT – IFI – Calcul de l'impôt – Plafonnement – Modalités d'application du plafonnement”, *op. cit.*

¹⁷⁵ CGI, *op. cit.*, arts. 964 y 965.

¹⁷⁶ Fotso, R., “Comité d'évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *op. cit.*

¹⁷⁷ *Ibid.*

¹⁷⁸ CGI, *op. cit.*, arts. 964 y 977.

¹⁷⁹ DGFIP Statistiques, “L'impôt sur la fortune immobilière en 2023”, *op. cit.*

Analizados de forma autónoma el IBI y el *IFI*, el capítulo V los confronta de manera sistemática, identificando sus similitudes estructurales, sus diferencias esenciales, su distinta inserción en el sistema de imposición patrimonial y las tensiones que ambos comparten.

5. ANÁLISIS COMPARADO DEL IBI Y EL IFI

5.1. Criterios metodológicos de la comparación

Antes de comparar conviene precisar qué se compara y con qué método. El IBI y el *IFI* no son tributos homólogos: como se advirtió en el capítulo II, el verdadero equivalente funcional del IBI en el sistema francés sería la *taxe foncière*. Esta última es un impuesto local francés que grava de forma recurrente la propiedad o el usufructo de bienes inmuebles situados en Francia, atendiendo a la situación existente a 1 de enero de cada año. Su base se calcula, con carácter general, a partir del valor locativo catastral del inmueble, sobre el que se aplican los tipos aprobados por las entidades territoriales competentes.¹⁸⁰ En este sentido, la *taxe foncière* comparte con el IBI su carácter local, real, periódico y vinculado con la financiación territorial.¹⁸¹

Sin embargo, la elección de comparar el IBI con el *IFI*, y no con la *taxe foncière*, es deliberada y metodológicamente fundada: precisamente porque ambos tributos no son idénticos, su confrontación permite iluminar dos filosofías opuestas de gravar una misma realidad económica: la riqueza inmobiliaria. El IBI representa el modelo del gravamen real, objetivo, proporcional y universal; el *IFI*, el del gravamen personal, subjetivo, progresivo y selectivo.¹⁸²

5.2. Similitudes estructurales

Pese a sus numerosas diferencias, el IBI y el *IFI* comparten un núcleo común que justifica su comparación. En primer lugar, ambos son impuestos directos que recaen sobre la titularidad o tenencia de riqueza inmobiliaria, y no sobre su transmisión ni sobre la renta que eventualmente genere.¹⁸³ En segundo lugar, ambos presentan una exigencia anual y toman como referencia la situación patrimonial existente en una fecha determinada: en el caso del IBI, el devengo se

¹⁸⁰ Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, "Taxe foncière: mode de calcul et réductions" *Gouvernement Français*. 2025 (disponible en: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/taxe-fonciere-mode-de-calcul-et-reductions>; última consulta 25/05/2026).

¹⁸¹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61, 71 y 72.

¹⁸² CGI, *op. cit.*, arts. 964, 965 y 977.

¹⁸³ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 y 61.

produce el primer día del período impositivo, que coincide con el año natural; en el caso del *IFI*, la situación patrimonial relevante es la existente a 1 de enero.^{184 185} Esta formulación permite destacar su recurrencia anual sin prejuzgar, desde un punto de vista técnico, si se trata propiamente de tributos periódicos o de impuestos de devengo instantáneo sobre una situación patrimonial fijada en una fecha concreta. En tercer lugar, ambos descansan, en última instancia, sobre el mismo fundamento material: la titularidad de bienes inmuebles como manifestación de capacidad económica, o *capacité contributive*, susceptible de gravamen.¹⁸⁶

Estas similitudes, sin embargo, no deben sobrevalorarse. La coincidencia en el objeto y en el fundamento convive con divergencias muy profundas en la estructura, que responden a finalidades distintas.

5.3. Diferencias esenciales

Las diferencias entre el IBI y el *IFI* son más numerosas y profundas que sus similitudes. El cuadro siguiente las sintetiza e incorpora, a efectos de contexto histórico, una columna referida al *ISF*, antecedente del *IFI*; los apartados posteriores desarrollan las divergencias.

Elemento	IBI (España)	<i>IFI</i> (Francia)	<i>ISF</i> (Francia, 1989-2017)
Naturaleza	Local, real y objetivo	Estatal, personal y subjetivo	Estatal, personal sobre patrimonio global
Finalidad	Recaudatoria (financiación municipal)	Redistributiva (riqueza inmobiliaria elevada)	Redistributiva (riqueza global)
Hecho imponible	Titularidad de un derecho real sobre cada inmueble	Patrimonio inmobiliario neto > 1,3 M EUR	Patrimonio neto global > umbral
Sujeto pasivo	Personas físicas y jurídicas; universal	Solo personas físicas; selectivo	Solo personas físicas; selectivo

¹⁸⁴ *Ibid.*, art. 75.

¹⁸⁵ BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Champ d'application”, núm. BOI-PAT-IFI-10, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11289-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-10-20180608>; última consulta: 30/05/2026).

¹⁸⁶ Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, *op. cit.*, art. 13.

Elemento	IBI (España)	IFI (Francia)	ISF (Francia, 1989-2017)
Base imponible	Valor catastral; valor bruto	Valor de mercado; valor neto (deduce pasivo)	Valor de mercado de todo el patrimonio neto
Tipo de gravamen	Proporcional (0,4 %-1,1 % urbano)	Progresivo por tramos (0,5 %-1,5 %)	Progresivo por tramos
Vivienda habitual	Sin exención general; bonificaciones potestativas	Reducción estructural del 30 %	Reducción sobre la residencia principal
Límite a la carga	Sin mecanismo de limitación por renta	<i>Plafonnement</i> : tope del 75 % de la renta	<i>Plafonnement</i>
Gestión	Compartida (catastral estatal / tributaria municipal)	Centralizada estatal	Centralizada estatal

Cuadro 1. Síntesis comparativa de los elementos esenciales del IBI, el IFI y el ISF. Elaboración propia a partir del TRLRHL, del CGI y de la normativa histórica del ISF.^{187 188 189}

5.3.1. Naturaleza y finalidad: tributo local recaudatorio frente a tributo estatal redistributivo

La primera y más radical diferencia es de naturaleza y finalidad. El IBI es un tributo local, cuya recaudación financia a los municipios y cuya razón de ser primordial es la suficiencia financiera de la Administración local.¹⁹⁰ El *IFI*, en cambio, es un tributo estatal que se proyecta sobre los patrimonios inmobiliarios elevados y que responde a una lógica claramente más redistributiva.¹⁹¹ Esta divergencia de finalidad explica buena parte de las diferencias estructurales entre ambos tributos y debe situarse en el centro del análisis.

De esa divergencia derivan muchos de los rasgos propios de cada figura. En el IBI, la finalidad redistributiva no desaparece por completo, pero queda en un segundo plano frente a su función

¹⁸⁷ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60 a 77.

¹⁸⁸ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

¹⁸⁹ CGI, *op. cit.*, antiguos arts. 885 A et ss.

¹⁹⁰ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 59 a 77.

¹⁹¹ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

principal de financiación municipal, lo que explica su exacción general, su carácter real y objetivo y su tipo proporcional.¹⁹² Ello no impide que el impuesto pueda incorporar elementos de modulación o finalidades extrafiscales, como los recargos sobre inmuebles residenciales desocupados o determinadas bonificaciones potestativas.¹⁹³ El *IFI*, por el contrario, se dirige específicamente a los patrimonios inmobiliarios netos elevados y utiliza para ello técnicas propias de la imposición personal sobre la riqueza, como la progresividad, la deducción del pasivo y el tratamiento conjunto del *foyer fiscal*.¹⁹⁴

De ello se sigue una advertencia metodológica que conviene retener para el resto del trabajo: el IBI y el *IFI* no pueden medirse con la misma vara, pues la valoración de cada uno ha de realizarse en función de la finalidad que predominantemente persigue, y no con un criterio único e indiferenciado.

5.3.2. *La base imponible: valor catastral frente a valor de mercado*

La diferencia técnicamente más significativa afecta a la base imponible. El IBI se asienta sobre el valor catastral, un valor administrativamente determinado que por su naturaleza objetiva tiende a divergir del valor real.¹⁹⁵ ¹⁹⁶ El *IFI* se asienta sobre el valor de mercado del inmueble a 1 de enero.¹⁹⁷ A ello se añade una segunda divergencia íntimamente ligada: el IBI grava el valor bruto del inmueble, mientras que el *IFI* grava el patrimonio neto, deduciendo las deudas afectas.¹⁹⁸

La consecuencia es que la base del *IFI* conecta de manera mucho más estrecha con la capacidad económica real del contribuyente. Dos ejemplos lo ilustran. Primero: dos inmuebles de idéntico valor de mercado pueden soportar cuotas de IBI distintas si las ponencias de sus municipios tienen distinta antigüedad. Segundo: un inmueble de un millón de euros gravado con una hipoteca de novecientos mil no revela la misma riqueza que uno libre de cargas, diferencia que el *IFI* capta y el IBI ignora.

Esta divergencia entre la base del IBI y la riqueza real conecta con la doctrina de la STC 182/2021, examinada en los capítulos II y III: la objetivación de la base imponible (rasgo que

¹⁹² RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61, 63, 71 y 72.

¹⁹³ Ley 12/2023, *op. cit.*

¹⁹⁴ CGI, *op. cit.*, arts. 964, 965, 974 y 977.

¹⁹⁵ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 65.

¹⁹⁶ RDLeg 1/2004, *op. cit.* arts. 22 a 25 y 28 a 32.

¹⁹⁷ CGI, *op. cit.*, arts. 965 y 973.

¹⁹⁸ *Ibid.*, art. 974.

el TC reprochó a la plusvalía municipal), está también presente, en cierta medida, en el valor catastral. Ahora bien, la traslación de aquella doctrina del IBI debe hacerse con cautela.¹⁹⁹ Frente a la crítica cabe oponer dos consideraciones de peso: de un lado, el valor catastral no puede, por mandato legal, superar el valor de mercado, lo que excluye el riesgo de gravar una riqueza inexistente;²⁰⁰ de otro, la gestión catastral es necesariamente masiva, y una valoración individualizada a precio de mercado de cada inmueble resultaría inviable en un tributo de exacción universal como el IBI. La objeción, por tanto, no priva de legitimidad al tributo, pero sí evidencia un margen de mejora en la precisión de su base, que se retomará en el capítulo VI.

5.3.3. *El sujeto pasivo: universalidad frente a selectividad*

El IBI es de exacción universal: grava a todo titular de un derecho real sobre un inmueble, sea persona física o jurídica, con independencia de la cuantía de su patrimonio.^{201 202} El *IFI* es selectivo: grava solo a las personas físicas cuyo patrimonio inmobiliario neto supera 1,3 millones de euros.²⁰³ La diferencia no es de grado, sino de concepción: el IBI parte de la idea de que todo inmueble debe contribuir a sostener el municipio en que se asienta; el *IFI*, de que solo la riqueza inmobiliaria elevada debe soportar un gravamen adicional de carácter redistributivo. Ligado a ello, el *IFI* atiende a la dimensión personal y familiar del contribuyente, mientras que el IBI, tributo objetivo, prescinde de las circunstancias del titular.²⁰⁴

5.3.4. *La estructura de tipos: proporcionalidad frente a progresividad*

El IBI aplica un tipo proporcional: un mismo porcentaje sobre el valor del inmueble, cualquiera que sea su cuantía. El *IFI* aplica una tarifa progresiva por tramos, de modo que el tipo crece con el valor del patrimonio.^{205 206} La progresividad es uno de los principios que el artículo 31.1 de la CE predica del sistema tributario; el *IFI* lo realiza en su propia estructura, mientras que el IBI lo confía, en su caso, al sistema en su conjunto.

5.3.5. *El régimen de exenciones y de límites a la carga*

¹⁹⁹ STC núm. 182/2021, de 26 de octubre, FJ 5, *op. cit.*

²⁰⁰ RDLeg 1/2004, *op. cit.* art. 23.2.

²⁰¹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 61 y 63.

²⁰² Ley 58/2003, *op. cit.*, art. 35.4.

²⁰³ CGI, *op. cit.*, art. 964.

²⁰⁴ *Ibid.*

²⁰⁵ *Ibid.* art. 977.

²⁰⁶ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 71 y 72.

Las exenciones de ambos tributos responden a lógicas distintas. En el IBI predominan las exenciones de carácter institucional u objetivo (inmuebles públicos, de la Iglesia o monumentos) y las bonificaciones de fomento; la protección de la vivienda habitual es meramente potestativa.²⁰⁷ En el *IFI*, junto a la exención económica de los bienes profesionales, destaca la reducción estructural del 30 % sobre la residencia principal y, sobre todo, el *plafonnement*, que limita la carga al 75 % de la renta.²⁰⁸ El IBI carece de todo mecanismo de limitación por renta: su cuota se exige, aunque el sujeto pasivo carezca de ingresos suficientes para satisfacerla.²⁰⁹

5.4. La inserción sistemática: dos modelos de coordinación de la imposición patrimonial

El sistema español se caracteriza por la superposición de figuras: el IBI, como impuesto local que grava el inmueble individual por su valor catastral, coexiste con el IP, de carácter estatal y cedido a las CCAA, que recae sobre el patrimonio neto global valorado a precios de mercado, así como con el ITSGF.^{210 211} Un mismo inmueble puede, así, quedar gravado por el IBI y, simultáneamente, integrarse en la base de los impuestos sobre el patrimonio, con bases de cálculo distintas y sin mecanismos de ajuste entre ellos.^{212 213}

El sistema francés, tras la reforma de 2018, responde a una lógica de sustitución. La supresión del *ISF*, que gravaba el patrimonio global, y la creación del *IFI* implicaron la renuncia a someter a imposición el patrimonio neto general, manteniéndose únicamente un gravamen estatal sobre la riqueza inmobiliaria de mayor entidad, que coexiste con la *taxe foncière* local.²¹⁴ De este contraste se desprende una correspondencia funcional clara: el IBI español se asemeja a la *taxe foncière* francesa, el IP encuentra su equivalente en el desaparecido *ISF*, y el *IFI* carece de un homólogo exacto en España, al configurarse como una figura intermedia, esto es, un impuesto sobre el patrimonio limitado al ámbito inmobiliario.²¹⁵

²⁰⁷ *Ibid.*, arts. 62, 73 y 74.

²⁰⁸ CGI, *op. cit.*, arts. 973, 975 y 979.

²⁰⁹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 65, 71 y 72.

²¹⁰ Ley 38/2022, *op. cit.*, art. 3.

²¹¹ Ley 19/1991, *op. cit.*, art. 1.

²¹² *Ibid.*, art. 10.

²¹³ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 65.

²¹⁴ Loi n.º 2017-1837, *op. cit.*, art. 31.

²¹⁵ Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), "Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)", 2026 (disponible en: <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F59>; última consulta: 01/06/2026).

De esta contraposición se desprende la pregunta de fondo que el presente trabajo deja planteada: si resulta preferible el modelo español de superposición, que grava la riqueza inmobiliaria con mayor intensidad, pero a costa de solapamientos entre figuras y de una concurrencia de gravámenes sobre la misma materia, o el modelo francés de sustitución, más coherente en su diseño pero que renuncia por completo a gravar el patrimonio neto.²¹⁶ La cuestión no admite una respuesta unívoca y será objeto de valoración en el capítulo VI; baste por ahora con constatar que ambos modelos representan opciones de política fiscal legítimas pero de coherencia interna desigual.

5.5. Tensiones y problemas comunes

Pese a sus diferencias, ambos tributos comparten un conjunto de tensiones que afectan a su legitimidad. Identificarlas es esencial para la valoración del capítulo VI.

5.5.1. El desfase entre valor fiscal y valor real

Aunque el problema es más agudo en el IBI, por la naturaleza administrativa y relativamente rígida del valor catastral, el *IFI* no está exento de dificultades. La valoración a precio de mercado presenta, en principio, la ventaja de aproximar la base imponible a la riqueza real del contribuyente, pero introduce también un margen de incertidumbre, pues dicho valor debe ser estimado por el propio obligado tributario y queda sujeto a comprobación administrativa.^{217 218}

²¹⁹ La experiencia española en materia de comprobación de valores inmobiliarios confirma que la determinación fiscal del valor real o de mercado es una fuente frecuente de litigiosidad. Así lo muestran los conflictos surgidos en impuestos como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD) o el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD), en los que la Administración ha utilizado distintos métodos de valoración (dictámenes periciales, coeficientes sobre valores catastrales o, más recientemente, el valor de referencia del Catastro), dando lugar a una abundante jurisprudencia sobre la necesidad de motivar suficientemente la valoración y atender a las circunstancias

²¹⁶ Fotso, R., “Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *op. cit.*

²¹⁷ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 65.

²¹⁸ RDLeg 1/2004, *op. cit.* art. 22 y 25.

²¹⁹ CGI, *op. cit.*, arts. 965 y 973.

concretas del inmueble.^{220 221 222} Por ello, tanto los sistemas basados en valores administrativos como los que remiten al valor de mercado afrontan, aunque por vías distintas, la dificultad de aprehender con exactitud el valor fiscalmente relevante del inmueble.

5.5.2. *Tensiones de equidad vertical y horizontal*

El IBI puede generar tensiones desde la perspectiva de la equidad, no porque carezca de fundamento patrimonial, sino porque, al aplicar un tipo proporcional y prescindir de las circunstancias personales del contribuyente, no siempre refleja su capacidad de pago inmediata.²²³ La titularidad de un inmueble constituye una manifestación de capacidad económica, pero puede no ir acompañada de una renta disponible suficiente para afrontar la carga tributaria, especialmente en supuestos de contribuyentes con baja liquidez, personas mayores o titulares de viviendas situadas en zonas fuertemente revalorizadas.²²⁴ El *IFI*, pese a su progresividad, presenta una tensión distinta: al gravar únicamente el patrimonio inmobiliario y dejar fuera el patrimonio no inmobiliario, puede tratar de modo desigual a contribuyentes con idéntico patrimonio neto total según la composición de su riqueza.²²⁵ Ninguno de los dos modelos alcanza, pues, una equidad plena.

Conviene, por ello, evitar una conclusión simplista. La comparación no enfrenta a un modelo equitativo y a otro inequitativo, sino a dos tributos que presentan tensiones en planos distintos: el IBI puede comprometer la equidad vertical en la medida en que no gradúa la carga atendiendo a la situación económica global del contribuyente; el *IFI* puede comprometer la equidad horizontal al tratar de modo desigual riquezas de igual cuantía según su composición inmobiliaria o no inmobiliaria.²²⁶ El reconocimiento de esta doble insuficiencia es el punto de partida adecuado para la valoración del capítulo VI.

5.5.3. *El impacto sobre la vivienda habitual*

Ambos tributos gravan un bien, el inmueble, que, cuando constituye vivienda habitual, satisface una necesidad básica protegida constitucionalmente. Los dos ordenamientos han

²²⁰ STS núm. 843/2018, de 23 de mayo [versión electrónica – base de datos VLex]. Fecha de última consulta: 3 de junio de 2026.

²²¹ STS de 26 de noviembre de 2015 (rec. 3369/2014) [versión electrónica – base de datos CGPJ. Ref. ECLI:ES:TS:2015:5306]. Fecha de última consulta: 3 de junio de 2026.

²²² Ley 58/2003, *op. cit.*, art. 57.

²²³ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61, 63, 71 y 72.

²²⁴ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

²²⁵ CGI, *op. cit.*, arts. 964, 965 y 973.

²²⁶ Déclaration des Droits de l’Homme et du Citoyen de 1789, *op. cit.*, art. 13.

respondido a esta tensión, pero con intensidad muy distinta: el *IFI* mediante una reducción estructural del 30 % sobre la residencia principal; el *IBI* mediante un sistema de bonificaciones potestativas y heterogéneas, dependientes de la ordenanza fiscal de cada municipio.²²⁷ Así, por ejemplo, el Ayuntamiento de Madrid prevé una bonificación en el *IBI* para familias numerosas, condicionada a que el sujeto pasivo ostente dicha condición en el momento del devengo del impuesto, el 1 de enero.²²⁸ En Barcelona, la bonificación para familias numerosas sobre la vivienda habitual se gradúa en función del nivel de renta y de la categoría de la familia numerosa, con porcentajes que varían según los tramos establecidos por el Ayuntamiento.²²⁹ Estos ejemplos muestran que la protección de la vivienda habitual en el *IBI* no opera como una reducción estructural y uniforme, sino como un conjunto de beneficios fiscales parciales, condicionados y territorialmente desiguales. La cuestión de si el *IBI* protege suficientemente la vivienda habitual es, por ello, uno de los puntos en que la comparación resulta más fértil para una propuesta de reforma.

Expuestas las similitudes, las diferencias, la distinta inserción sistemática y las tensiones comunes, el capítulo VI valora la adecuación de ambos modelos a los principios de justicia tributaria y formula, a partir de la comparación, distintas líneas de reforma.

6. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS Y PROPUESTAS DE REFORMA

6.1. El *IBI* y el *IFI* ante los principios de justicia tributaria

6.1.1. Capacidad económica

Confrontados con el principio de capacidad económica, ambos tributos arrojan un balance desigual. El *IFI* conecta de manera más estrecha con la capacidad económica patrimonial efectivamente gravada: toma como referencia el valor de mercado del patrimonio inmobiliario, permite deducir determinadas deudas vinculadas a los activos sujetos y configura la imposición atendiendo al *foyer fiscal*.²³⁰ Ahora bien, esta última característica debe valorarse con cautela: la consideración conjunta del hogar puede servir para captar mejor la realidad económica familiar, pero también plantea problemas desde la perspectiva de la individualización de la

²²⁷ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 74.

²²⁸ Portal del contribuyente, “Bonificación por familia numerosa. *IBI*. Información”, *op. cit.*

²²⁹ Ajuntament de Barcelona, “Bonificaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para familias numerosas en la ciudad de Barcelona”, (disponible en: <https://lesmevesajudes.barcelona.cat/es/listado-de-ayudas/bonificaciones-del-impuesto-sobre-bienes-inmuebles-ibi-para-familias-numerosas-en-la-ciudad-de-barcelona/>; última consulta: 01/06/2026).

²³⁰ CGI, *op. cit.*, arts. 964, 965, 973 y 974.

capacidad económica. En el ordenamiento español, la jurisprudencia constitucional sobre la tributación conjunta en el IRPF ha advertido que la acumulación obligatoria de rentas familiares puede vulnerar los principios de igualdad y capacidad económica si no permite atender adecuadamente a la situación individual de los miembros de la unidad familiar.²³¹ Por ello, el *foyer fiscal* no debe presentarse como una ventaja automática del *IFI*, sino como una técnica de personalización del impuesto que exige una valoración matizada. El IBI presenta, en cambio, dos puntos de fricción: la base, es decir, el valor catastral, es un valor objetivado que puede divergir del real, y el tributo grava el valor bruto sin atender a la deuda ni a las circunstancias del titular.^{232 233}

Conviene, no obstante, no precipitar la conclusión. El IBI grava la titularidad de un inmueble, hecho que sí revela una capacidad económica efectiva a diferencia del incremento de valor ficticio que el TC reprochó a la plusvalía municipal en la STC 182/2021.²³⁴ Y el valor catastral, por mandato legal, no puede superar el valor de mercado.²³⁵ La tensión del IBI con el principio de capacidad económica es, por tanto, real pero matizada: no afecta al fundamento del gravamen, sino a su precisión como medida.

Cabe sostener, en consecuencia, una tesis equilibrada: el IBI es un tributo constitucionalmente legítimo, porque grava una manifestación real de riqueza y opera con una base que la ley impide desligar del valor de mercado; pero es, al mismo tiempo, perfectible, porque el modo en que cuantifica esa riqueza, a través del valor catastral, que depende de la antigüedad de las ponencias, introduce una desigualdad evitable.²³⁶ El reproche, por tanto, no es de inconstitucionalidad, sino de calidad técnica: el IBI satisface el principio de capacidad económica en su fundamento, pero podría satisfacerlo mejor en su medida.

6.1.2. Igualdad y progresividad

Desde la perspectiva de la igualdad y la progresividad, el balance vuelve a ser matizado. El *IFI* realiza la progresividad en su propia estructura y concentra la carga en los patrimonios elevados, pero introduce una desigualdad horizontal al gravar el patrimonio inmobiliario y

²³¹ STC núm. 45/1989, de 20 de febrero [versión electrónica – base de datos BOE]. Fecha de última consulta: 3 de junio de 2026.

²³² RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61, 63 y 65.

²³³ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 22 y 23.

²³⁴ STC núm. 182/2021, de 26 de octubre, FJ 5, *op. cit.*

²³⁵ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, art. 23.2.

²³⁶ *Ibid.*, arts. 22 a 25 y 28 a 32.

dejar fuera el patrimonio no inmobiliario.²³⁷ El IBI aplica un tipo proporcional que puede resultar regresivo y prescinde de las circunstancias personales, pero trata por igual a todos los inmuebles del término municipal, sin la discriminación entre formas de riqueza propia del *IFI*.²³⁸ Ninguno de los dos tributos satisface plenamente el principio de igualdad: el *IFI* falla en la igualdad horizontal entre formas de riqueza; el IBI, en la vertical entre niveles de riqueza.

6.1.3. No confiscatoriedad

Respecto del límite de la no confiscatoriedad, el *IFI* cuenta con una salvaguarda explícita: el *plafonnement* del artículo 979 *CGI*. Sin embargo, el IBI carece de todo mecanismo de esta naturaleza.²³⁹ ²⁴⁰ Esta ausencia no convierte al IBI en confiscatorio ya que sus tipos son moderados, pero lo deja sin red de seguridad ante el supuesto, no infrecuente, del contribuyente con un inmueble valioso y renta escasa. La incorporación al IBI de un mecanismo de modulación por renta es una de las propuestas que se examinan en el capítulo V.

6.2. Eficacia y sostenibilidad de ambos modelos

La valoración de un tributo no se agota en su conformidad con los principios: debe atender también a su eficacia. Y aquí es imprescindible recordar la advertencia metodológica del capítulo IV: el IBI y el *IFI* persiguen finalidades distintas y no pueden medirse con la misma vara.

El IBI es, ante todo, un instrumento de suficiencia financiera municipal. Juzgado por ese fin, es un tributo eficaz: aporta una recaudación estable, predecible y poco sensible al ciclo, y constituye la principal fuente de ingresos propios de los ayuntamientos.²⁴¹ El *IFI*, en cambio, responde a una lógica distinta: combina una finalidad redistributiva, al gravar patrimonios inmobiliarios elevados, con una finalidad extrafiscal vinculada a la reforma de 2018, consistente en excluir del gravamen los activos no inmobiliarios para no penalizar la inversión productiva.²⁴² Juzgado por su recaudación, su rendimiento es más limitado que el del antiguo *ISF*; juzgado por su finalidad extrafiscal, su eficacia sigue siendo discutida, en la medida en

²³⁷ *CGI*, *op. cit.*, arts. 964, 965 y 977.

²³⁸ *RDLeg 2/2004*, *op. cit.*, arts. 60, 61, 63, 71 y 72.

²³⁹ *CGI*, *op. cit.*, art. 979.

²⁴⁰ *RDLeg 2/2004*, *op. cit.*, arts. 65, 71 y 72.

²⁴¹ Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, “Haciendas Locales en Cifras Año 2023”, *op. cit.*

²⁴² Fotso, R., “Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *op. cit.*

que las evaluaciones posteriores a la reforma no han constatado de forma concluyente que la sustitución del *ISF* por el *IFI* haya producido los efectos esperados sobre la inversión.²⁴³

En cuanto a la sostenibilidad, el IBI goza de una posición sólida: su arraigo, su estabilidad y su vínculo con la autonomía local lo hacen difícilmente prescindible. El *IFI* ocupa una posición más frágil: es un tributo joven, de recaudación limitada, nacido de un recorte y sometido a un debate político recurrente.²⁴⁴

6.3. Tendencias europeas y líneas de reforma

6.3.1. La fiscalidad de la riqueza inmobiliaria en Europa: dos corrientes

La fiscalidad patrimonial europea está atravesada por dos corrientes de signo opuesto. La primera es el retroceso de los impuestos sobre el patrimonio neto. En las últimas décadas numerosos Estados han optado por suprimirlos, como Austria, Dinamarca, Alemania, Finlandia o Suecia, entre otros, y, en lo que respecta al patrimonio mobiliario, Francia en 2018, de modo que hoy son una rareza en el panorama de la OCDE.^{245 246} La segunda corriente, más reciente, es el renovado interés por la imposición de la riqueza: organismos como la OCDE o el Observatorio Fiscal de la UE han reabierto el debate sobre el gravamen de los grandes patrimonios como respuesta al aumento de la desigualdad.

El *IFI* se inscribe en la primera corriente, al ser el resultado de un repliegue, mientras que el debate español sobre el ITSGF, introducido a finales de 2022, se inscribe en la segunda.²⁴⁷ El IBI, en cuanto impuesto local recurrente sobre la propiedad, queda al margen de ambas: los impuestos inmobiliarios recurrentes gozan de amplio respaldo y su permanencia no se discute.²⁴⁸ Ambos tributos pertenecen, por tanto, a debates europeos distintos.

6.3.2. Posibles líneas de reforma para el IBI español

La comparación con el *IFI* permite identificar algunos rasgos del modelo francés cuya recepción prudente (y siempre compatible con la naturaleza local del IBI), podría contribuir a corregir varias de las debilidades detectadas. A título de reflexión *de lege ferenda* cabe apuntar

²⁴³ *Ibid.*

²⁴⁴ DGFIP Statistiques, “L’impôt sur la fortune immobilière en 2023”, *op. cit.*

²⁴⁵ Loi n.º 2017-1837, *op. cit.*, art. 31.

²⁴⁶ CGI, *op. cit.*, arts. 964 a 983.

²⁴⁷ Ley 38/2022, *op. cit.*

²⁴⁸ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

tres líneas principales. La primera consiste en reforzar la actualización de los valores catastrales para aproximarlos, de forma más ágil y homogénea, al valor de mercado.²⁴⁹ La segunda pasa por mejorar la protección de la vivienda habitual mediante beneficios fiscales más coordinados y menos dependientes de la ordenanza de cada municipio.²⁵⁰ La tercera radica en utilizar con mayor intensidad instrumentos objetivos ya compatibles con la estructura del impuesto, como los tipos diferenciados por uso o los recargos sobre inmuebles residenciales desocupados, evitando convertir el IBI en un tributo personal.²⁵¹

Estas propuestas deben formularse con cautela. El IBI es un tributo local cuya virtud principal, es decir, la estabilidad recaudatoria, depende en buena medida de su sencillez de gestión; cargarlo de elementos subjetivos podría comprometerla. La reflexión no consiste en convertir el IBI en un *IFI* local, sino en preguntarse qué correcciones puntuales mejorarían su equidad sin desnaturalizarlo.²⁵²

De las líneas apuntadas, la más prudente y, a la vez, la de mayor recorrido es la mejora del régimen de actualización de los valores catastrales. Una revisión más frecuente y homogénea de las ponencias de valores reduciría la principal fuente de inequidad del IBI, esto es, la disparidad entre municipios y la desconexión respecto del valor real, sin alterar la naturaleza del tributo ni comprometer su sencillez de gestión.²⁵³ Es una reforma técnicamente factible y respetuosa con el carácter local del impuesto. Su principal inconveniente es de orden político: toda actualización catastral al alza se traduce en un incremento de la cuota y genera resistencia social, lo que explica que numerosos municipios pospongan las revisiones. Por ello, una reforma realista debería acompañarse de mecanismos de gradualidad, como las reducciones temporales de la base liquidable ya previstas, que amortigüen el impacto del ajuste.²⁵⁴ Frente a esta vía, la introducción de una progresividad subjetiva en el IBI resultaría más discutible, pues complicaría una gestión cuya eficacia depende precisamente de su simplicidad y alteraría la lógica real del impuesto.

6.4. Valoración final: justicia tributaria y coherencia funcional de ambos modelos

²⁴⁹ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 22 a 25 y 28 a 32.

²⁵⁰ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, art. 74.

²⁵¹ *Ibid.*, arts. 72.4 y 74.

²⁵² *Ibid.*, arts. 59, 60, 61, 71 y 72.

²⁵³ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 24, 25 y 28 a 32.

²⁵⁴ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 66 a 70.

La valoración final no admite una respuesta categórica. Desde una perspectiva estrictamente técnica, el *IFI* se ajusta mejor a la capacidad económica patrimonial individualizada, ya que toma como referencia el valor de mercado, grava patrimonio neto y atiende a la situación personal del contribuyente.²⁵⁵ Ahora bien, esa mayor sofisticación no lo convierte en un modelo inmune a la crítica: su delimitación material es discutible, su eficacia redistributiva sigue siendo controvertida y su estabilidad política resulta mucho más frágil.²⁵⁶ El IBI, por su parte, es técnicamente más rudimentario, pero cumple con eficacia la función para la que fue concebido: la financiación municipal. Así, recae sobre una manifestación de riqueza que el ordenamiento puede legítimamente someter a gravamen.²⁵⁷ Sus debilidades son reales, aunque susceptibles de corrección sin desnaturalizar el impuesto.

La conclusión más sólida no pasa por proclamar la superioridad abstracta de uno de los modelos, sino por reconocer que ambos responden a preguntas distintas. El IBI trata de resolver cómo financiar de modo estable a las haciendas locales sin perder de vista exigencias mínimas de equidad. El *IFI* se plantea, en cambio, en qué medida debe el Estado gravar la riqueza inmobiliaria más elevada con una finalidad predominantemente redistributiva. La comparación, por tanto, no arroja un vencedor unívoco; ofrece, más bien, una lección de método: la justicia de la imposición patrimonial inmobiliaria depende ante todo de la coherencia entre el diseño técnico del tributo y la finalidad que legítimamente persigue.²⁵⁸

A partir de esa enseñanza, este trabajo sostiene una tesis concreta. Ninguno de los dos tributos es superior al otro en abstracto, pero el modelo francés ofrece una lección relevante de coherencia técnica en tres puntos, referencia al valor de mercado, consideración del patrimonio neto y progresividad estructural, que el legislador español debería tener presentes al reformar el IBI, siempre dentro de los límites impuestos por su naturaleza local.²⁵⁹ La comparación no conduce, por ello, a sustituir un modelo por otro, sino a perfeccionar cada figura a la luz de la experiencia comparada.

7. CONCLUSIONES

²⁵⁵ CGI, *op. cit.*, arts. 965, 973, 974 y 977.

²⁵⁶ Fotso, R., “Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *op. cit.*

²⁵⁷ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 60, 61, 65, 71 y 72.

²⁵⁸ Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *op. cit.*

²⁵⁹ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 59 a 77.

El análisis jurídico-tributario comparado del IBI y del *IFI* desarrollado en los capítulos precedentes permite formular las siguientes conclusiones, ordenadas de forma sistemática y conectadas con los objetivos anunciados en la introducción.

PRIMERA. Ambos gravan manifestaciones de la riqueza inmobiliaria, el IBI y el *IFI* responden a naturalezas jurídicas claramente distintas. El primero es un tributo local, real, objetivo y de exacción universal, orientado primordialmente a la suficiencia financiera municipal. El segundo es un tributo estatal, personal, progresivo y selectivo, concebido con una finalidad predominantemente redistributiva. Esta diferencia de naturaleza y de función explica el resto de las divergencias y obliga a valorar cada figura a la luz del fin que persigue, evitando extrapolaciones mecánicas.²⁶⁰

SEGUNDA. La diferencia técnicamente más significativa se localiza en la base imponible. El IBI parte del valor catastral, esto es, de un valor administrativo que puede alejarse del valor real y que grava el valor bruto del inmueble. El *IFI*, por el contrario, se construye sobre el valor de mercado y sobre el patrimonio neto, al permitir la deducción del pasivo. Por ello, el *IFI* se aproxima con mayor fidelidad a la capacidad económica patrimonial efectivamente disponible. Con todo, esa mayor precisión no convierte sin más en ilegítima la técnica española: el IBI grava una manifestación real de riqueza y opera bajo el límite legal de no superar el valor de mercado.^{261 262 263}

TERCERA. Ninguno de los dos tributos satisface plenamente el principio de igualdad. El *IFI* incorpora progresividad en su estructura, pero genera una tensión de igualdad horizontal al gravar solo el patrimonio inmobiliario y excluir otras formas de riqueza. El IBI, por su parte, responde a una lógica objetiva y uniforme, pero al aplicar un tipo proporcional y prescindir de las circunstancias personales puede provocar problemas de equidad en términos de esfuerzo fiscal, especialmente cuando la titularidad de un inmueble no se acompaña de una renta disponible suficiente. La diferencia entre ambos no radica, por tanto, en que uno sea equitativo y el otro no, sino en que sus insuficiencias operan en planos distintos: el *IFI* tensiona la igualdad horizontal entre composiciones patrimoniales; el IBI, la adecuación subjetiva de la carga.²⁶⁴

CUARTA. El IBI e *IFI* se insertan en modelos de coordinación patrimonial claramente diferenciados. España mantiene una lógica de superposición, en la que el IBI convive con el IP

²⁶⁰ *Ibid.*

²⁶¹ *Ibid.*, art. 65.

²⁶² RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 22 y 23.

²⁶³ CGI, *op. cit.*, arts. 965, 973 y 974.

²⁶⁴ *Ibid.*, arts. 964, 965 y 977.

y con el ITSGF. Francia, tras la reforma de 2018, optó por una lógica de sustitución, al abandonar el gravamen sobre el patrimonio neto global y conservar exclusivamente un impuesto estatal sobre la riqueza inmobiliaria elevada. De ahí que el *IFI* se inscriba en la corriente europea de retroceso de los impuestos generales sobre el patrimonio, mientras que el IBI, como tributo recurrente de base local, permanece al margen de ese debate y conserva una posición estructuralmente más sólida.^{265 266 267}

QUINTA. La comparación permite identificar varias vías de mejora del IBI español: una actualización más ágil y homogénea de los valores catastrales; una tutela más coordinada de la vivienda habitual; y un uso más depurado de instrumentos objetivos compatibles con la naturaleza real del impuesto, como los tipos diferenciados por uso o los recargos sobre inmuebles residenciales desocupados. Tales ajustes podrían introducirse sin desnaturalizar su carácter local, real y relativamente sencillo. La enseñanza última del trabajo no consiste en proclamar la superioridad de un modelo, sino en advertir que la justicia de la imposición patrimonial inmobiliaria depende de la coherencia entre el diseño técnico del tributo y la finalidad que legítimamente persigue.^{268 269 270}

Las cinco conclusiones anteriores responden, respectivamente, a los cinco objetivos específicos enunciados en la introducción: la primera y la cuarta sintetizan el marco conceptual y el análisis comparado; la segunda y la tercera condensan el estudio sistemático de cada tributo y de sus tensiones; la quinta recoge la valoración crítica y las posibles líneas de reforma. El trabajo confirma así su tesis central: la justicia de la imposición patrimonial inmobiliaria no depende tanto de la figura elegida como de la coherencia entre su diseño técnico y la finalidad que persigue, de modo que el contraste entre el modelo español de superposición y el modelo francés de sustitución no arroja un vencedor absoluto, sino un criterio útil para valorar futuras reformas de la fiscalidad patrimonial.

²⁶⁵ Ley 19/1991, *op. cit.*, art. 1.

²⁶⁶ Ley 38/2022, *op. cit.*, art. 3.

²⁶⁷ Loi n.º 2017-1837, *op. cit.*, art. 31.

²⁶⁸ Ley 12/2023, *op. cit.*, disposición final tercera.

²⁶⁹ RDLeg 1/2004, *op. cit.*, arts. 22 a 32.

²⁷⁰ RDLeg 2/2004, *op. cit.*, arts. 66 a 74.

8. BIBLIOGRAFÍA

8.1. Legislación

8.1.1. Legislación española

- Constitución Española (BOE de 29 de diciembre de 1978).
- Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (BOE de 1 de octubre de 1980).
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (BOE de 30 de diciembre de 1988).
- Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio de 1991).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 25 de noviembre de 1994).
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE 18 de diciembre de 2003).
- Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía (BOE de 19 de diciembre de 2009).
- Ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (BOE de 28 de diciembre de 2022).
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE de 25 de mayo de 2023).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE 8 de marzo de 2004).
- 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 (BOE 9 de marzo de 2004).

8.1.2. *Legislación francesa*

- Code Général des Impôts (14 de febrero de 1952).
- Constitution du 4 octobre 1958 (4 de octubre de 1958).
- Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (26 de agosto de 1789).
- Loi n.º 81-1160 du 30 décembre 1981 de finances pour 1982, créant l'Impôt sur les Grandes Fortunes (JORF de 31 décembre 1981).
- Loi n.º 88-1149 du 23 décembre 1988 de finances pour 1989 (JORF de 28 décembre 1988).
- Loi n.º 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (JORF de 31 décembre 2017).

8.2. Jurisprudencia

8.2.1. *España — Tribunal Constitucional*

- ATC núm. 69/2018, de 20 de junio, FJ 3, [versión electrónica – base de datos VLex. Ref. ECLI:ES:TC:2018:69]. Fecha de última consulta: 02/06/2026.
- STC núm. 45/1989, de 20 de febrero [versión electrónica – base de datos BOE]. Fecha de última consulta: 3 de junio de 2026.
- STC núm. 150/1990, de 4 de octubre, FJ 9, [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-T-1990-26930]. Fecha de la última consulta: 17/05/2026.
- STC núm. 233/1999, de 16 de diciembre, FJ 23, [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-T-2000-1175]. Fecha de la última consulta: 15/05/2026.
- STC núm. 193/2004, de 4 de noviembre, [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-T-2004-20436]. Fecha de la última consulta 22/05/2026.
- STC núm. 182/2021, de 26 de octubre [versión electrónica – BOE. Ref. BOE-A-2021-19511]. Fecha de la última consulta: 05/06/2026.

8.2.2. España — Tribunal Supremo

- STS de 26 de noviembre de 2015 (rec. 3369/2014) [versión electrónica – base de datos CGPJ. Ref. ECLI:ES:TS:2015:5306]. Fecha de última consulta: 3 de junio de 2026.
- STS núm. 843/2018, de 23 de mayo [versión electrónica – base de datos VLex]. Fecha de última consulta: 3 de junio de 2026.
- STS núm. 196/2019, de 19 de febrero [versión electrónica – base de datos VLex. Ref. ECLI:ES:TS:2019:579]. Fecha de la última consulta: 15 de mayo de 2026.
- STS núm. 234/2020, de 19 de febrero [versión electrónica – base de datos VLex]. Fecha de última consulta: 15 de mayo de 2026.
- STS núm. 1011/2023, de 17 de julio [versión electrónica – base de datos VLex]. Fecha de última consulta: 15 de mayo de 2026.

8.2.3. Francia

- DC núm. 2012-662 DC, de 29 de diciembre, [versión electrónica – Conseil Constitutionnel]. Fecha de la última consulta: 28/05/2026.
- DC núm. 2017-758 DC, de 28 de diciembre, [versión electrónica – Conseil Constitutionnel]. Fecha de la última consulta: 01/06/2026.
- DC núm. 2018-755 QPC, de 15 de enero, [versión electrónica – LegiFrance. Ref. CSCX1901500S]. Fecha de la última consulta: 01/06/2026.
- DCdÉ núm. 440545, de 31 de marzo, [versión electrónica – Conseil d’État]. Fecha de la última consulta: 29/05/2026.

8.3. Obras doctrinales

- Bosch Cholbi, J. L. (2024). Matizaciones sobre las posibilidades de discutir el valor catastral al recibir la declaración de responsabilidad tributaria subsidiaria por deudas del IBI, impagadas por el contribuyente: STS de 1 de marzo de 2024, rec. núm. 9087/2022. *Revista Técnica Tributaria*, núm. 145, pp. 201-211.
- Martín Queralt, J., *et al.* *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, Tecnos, 2024.

- Mories Jiménez, M. T., *La idoneidad del procedimiento de devolución de ingresos indebidos en el IBI mediando liquidaciones firmes afectadas por una alteración catastral: efectos en otros impuestos que configuren su base imponible sobre el valor catastral*, Nueva Fiscalidad, 2024, pp. 275-291.
- Moysan-Jeannard, E. (2024). Quels enseignements des observations définitives de la Cour des Comptes sur l'impôt sur la fortune immobilière (exercice 2018-2022) ?, La Semaine Juridique. *Administrations et collectivités territoriales*.
- Pastorel, J.-P. (2018). Réflexions sur l'impôt sur la fortune immobilière, *Revue française de finances publiques*, núm. 143, pp. 171-186.
- Pilotin, J., *L'impôt sur la fortune immobilière*, Cahiers ESPI2R, 2022.
- Rivas Nieto, E. (2024). La congruencia entre la liquidación del IBI y la situación catastral del inmueble: STS 196/2019, *Prácticas patológicas en la aplicación de los tributos*, pp. 51-75.
- Sánchez, A., et al. *Sistema Fiscal Español*, Universitat d'Alacant, 2022.
- Zweigert, K. y Kötz, H., *Introducción al Derecho comparado*, trad. A. Aparicio, México, 2003, pp. 22-29.

8.4. Recursos de internet

- Ajuntament de Barcelona, “Bonificaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para familias numerosas en la ciudad de Barcelona”, (disponible en: <https://lesmevesajudes.barcelona.cat/es/listado-de-ayudas/bonificaciones-del-impuesto-sobre-bienes-inmuebles-ibi-para-familias-numerosas-en-la-ciudad-de-barcelona/>; última consulta: 01/06/2026).
- BOFiP – Impôts, “LA DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2025”, núm. BOI-PAT-IFI, 2025 (disponible en:

https://www.impots.gouv.fr/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2025/pdf_som/18-IFI_327a330.pdf; última consulta: 24/05/2026).

- BOFiP – Impôts, “Patrimoine taxable à l'IFI”, 2026 (disponible en: <https://www.impots.gouv.fr/particulier/patrimoine-taxable-lifi>; última consulta: 19/04/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'activité exercée sous la forme individuelle - Affectation des actifs immobiliers à l'exercice de la profession”, núm. BOI-PAT-IFI-30-10-10-40, 2019 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11374-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-30-10-10-40-20190902>; última consulta: 28/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements agricoles fonciers non exploitants et biens situés hors de France”, núm. BOI-PAT-IFI-30-10-50, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11382-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-30-10-50-20180608>; última consulta: 29/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Valeur des parts ou actions de sociétés ou d'organismes représentative de biens ou droits immobiliers”, núm. BOI-PAT-IFI-20-20-20-10, 2024 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11305-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-20-20-20-10-20240605>; última consulta: 23/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Conditions de déductibilité des dettes”, núm. BOI-PAT-IFI-20-40-10, 2024 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11364-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-20-40-10-20240605>; última consulta: 28/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT – IFI – Calcul de l'impôt – Plafonnement – Modalités d'application du plafonnement”, núm. BOI-PAT-IFI-40-30-10, 2018 (disponible en:

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11336-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-40-30-10-20181122>; última consulta: 03/04/2026).

- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Champ d'application”, núm. BOI-PAT-IFI-10, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11289-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-10-20180608>; última consulta: 30/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables - Personnes physiques domiciliées en France”, núm. BOI-PAT-IFI-10-20-20, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11293-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-10-20-20-20180608>; última consulta: 21/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “PAT - IFI - Obligations des redevables - Souscription d'une déclaration - Personnes tenues de souscrire une déclaration”, núm. BOI-PAT-IFI-50-10-10, 2018 (disponible en: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11341-PGP.html/identifiant%3DBOI-PAT-IFI-50-10-10-20180608>; última consulta: 30/05/2026).
- BOFiP – Impôts, “Que puis-je déduire au niveau du passif de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)?”, 2026 (disponible en: <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/que-puis-je-deduire-au-niveau-du-passif-de-limpot-sur-la-fortune-immobiliere>; última consulta: 30/05/2026).
- Crespo, L., “ENCUESTA FINANCIERA DE LAS FAMILIAS (EFF) 2022: MÉTODOS, RESULTADOS Y CAMBIOS DESDE 2020”, *Banco de España. Eurosistema*, n. 2413, 2024 (disponible en:

<https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2413.pdf>; última consulta 23/05/2026).

- Cour des Comptes, “L’impôt sur la fortune immobilière”, *Finances publiques, fiscalité et gestion budgétaire – Logement et urbanisme*. vol. S2023-1489, 2024 (disponible en: <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/68192>; última consulta 05/06/2026).
- DGFIP Statistiques, “L’impôt sur la fortune immobilière en 2023”, *Impôts gouvernement*. 2025 (disponible en: <https://www.impots.gouv.fr/dgfip-statistiques-limpot-sur-la-fortune-immobiliere-en-2023>; última consulta 28/05/2026).
- European Commission, “Data on Taxation Trends”, *Taxation and Customs Union*. 2026 (disponible en: https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends_en; última consulta 22/05/2026).
- Fotso, R., “Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital – Rapport final”, *France Stratégie. Comité d’évaluation des réformes de la fiscalité du capital*. 2023 (disponible en: https://www.strategie-plan.gouv.fr/files/files/Publications/Rapport/fs-2023-rapport-isf-quatrieme_rapport_complet_17octobre_2.pdf; última consulta 05/06/2026).
- Ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, “Comment fonctionne l’impôt sur la fortune immobilière (IFI)”, *Gouvernement Français*. 2025 (disponible en: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-autres-impots-et-taxes/comment-fonctionne-limpot-sur-la>; última consulta 23/05/2026).
- Ministère de l’Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, “Taxe foncière: mode de calcul et réductions” *Gouvernement Français*. 2025 (disponible en: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/taxe-fonciere-mode-de-calcul-et-reductions>; última consulta 25/05/2026).
- Perret, S., “The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD”, *OECD. Tax Policy and Statistics Division of the OECD Centre for Tax Policy and Administration*,

n. 26, 2018 (disponible en: [Full Report: The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD | OECD](#); última consulta 05/06/2026).

- Perret, S., Lonsdale, A., Millar-Powell, B. y Ramm, A., “Housing Taxation in OECD Countries”, *OECD. Tax Policy and Statistics Division of the OECD Centre for Tax Policy and Administration*, n. 29, 2022 (disponible en: https://www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en/full-report/component-2.html#acknowledgement-d1e34; última consulta 01/06/2026).
- Pick, A., Miranda, N. y Sharratt, M., “Revenue Statistics 2025 Disentangling Personal Income Tax Revenue in OECD Countries”, *OECD. Tax Policy and Statistics Division of the OECD Centre for Tax Policy and Administration*, 2025 (disponible en: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025_07ca0a8e/3a264267-en.pdf; última consulta 22/05/2026).
- Portal del contribuyente, “Bonificación por familia numerosa. IBI. Información”, *Agencia Tributaria*. Madrid, (disponible en: <https://agenciatributaria.madrid.es/portales/contribuyente/es/Impuestos-tasas-y-precios-publicos/Bienes-Inmuebles-IBI-/Mas-informacion/Bonificacion-por-familia-numerosa-Informacion/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=642635a0d1081810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=59e1e5bcc9c78710VgnVCM1000008a4a900aRCRD>; última consulta 27/05/2026).
- QPC 360°, Portail de la Question Prioritaire de Constitutionnalité “Commentaire de la décision 2017-758 DC”, 2023 (disponible en: <https://qpc360.conseil-constitutionnel.fr/commentaire-decision-2017-758-dc-0>; última consulta: 30/05/2026).
- Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, “Haciendas Locales en Cifras Año 2023”, *Gobierno de España. Vicepresidencia Primera del Gobierno, Ministerio de Hacienda*, 2025 (disponible en:

<https://www.hacienda.gob.es/cdi/sgfal/hhll%20en%20cifras/hhll-en-cifras-2023.pdf>;
última consulta 28/05/2026).

- Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre),
“Calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)”, 2026 (disponible en:
<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F138>; última consulta:
01/06/2026).
- Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre),
“Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)”, 2026 (disponible en:
<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F59>; última consulta:
01/06/2026).