

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS: 05-02-2025****N.º CONSULTA VINCULANTE: V0099/2025****SUMARIO:**

**IBI. Sujeto pasivo. Usufructuario.** Una persona es usufructuaria del 50% de varios inmuebles y a su nombre se giran los recibos del IBI correspondiente. De acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo en el caso de que sobre un mismo bien inmueble coexista el derecho de usufructo que no se extienda sobre la totalidad del inmueble junto con el derecho de propiedad, el hecho imponible del IBI se realiza por ambos derechos, es decir, que quedan gravados por este impuesto tanto el derecho de usufructo como el derecho de propiedad, cada uno por la parte del bien inmueble sobre la que recae. Así, al realizarse respecto de los inmuebles objeto de la consulta el hecho imponible del IBI, tanto por el derecho de usufructo como por el derecho de propiedad, habrá dos sujetos pasivos: el propietario y el titular del derecho de usufructo, estando ambos obligados al pago del impuesto por su respectivo derecho. En consecuencia, la titular del derecho de usufructo del 50 por ciento de cada inmueble, en su condición de sujeto pasivo, deberá hacer frente a la deuda tributaria en proporción a su cuota de participación en el derecho real de usufructo sobre los inmuebles y no podrán girarse esos recibos a nombre de la persona titular del pleno dominio de los mismos.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante es usufructuaria del 50% de varios inmuebles. Otra persona tiene el pleno dominio del otro 50% de los inmuebles.  
Los recibos del IBI se giran a nombre de la consultante.

**Cuestión planteada:**

Se plantea si pueden girarse los recibos a nombre de la otra persona.

**Contestación:**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se regula en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 61 del TRLRHL regula el hecho imponible del IBI, estableciendo en sus apartados 1 y 2 lo siguiente:

“1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

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

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas. En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por una concesión.”

El artículo 63 del TRLRHL regula el sujeto pasivo del impuesto, y su apartado 1 dispone:

Síguenos en...

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

En el caso de bienes inmuebles de características especiales, cuando la condición de contribuyente recaiga en uno o en varios concesionarios, cada uno de ellos lo será por su cuota, que se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie concedida y a la construcción directamente vinculada a cada concesión. Sin perjuicio del deber de los concesionarios de formalizar las declaraciones a que se refiere el artículo 76 de esta Ley, el ente u organismo público al que se halle afectado o adscrito el inmueble o aquel a cuyo cargo se encuentre su administración y gestión, estará obligado a suministrar anualmente al Ministerio de Economía y Hacienda la información relativa a dichas concesiones en los términos y demás condiciones que se determinen por orden.

Para esa misma clase de inmuebles, cuando el propietario tenga la condición de contribuyente en razón de la superficie no afectada por las concesiones, actuará como sustituto del mismo el ente u organismo público al que se refiere el párrafo anterior, el cual no podrá repercutir en el contribuyente el importe de la deuda tributaria satisfecha.”.

El Tribunal Supremo ha fijado la siguiente doctrina en relación con el artículo 61.2 del TRLRHL. La sentencia número 1630/2022, de 12 de diciembre de 2022 (recurso de casación núm. 7224/2020), en el caso de un bien inmueble en el que existía un derecho de usufructo a favor de una persona solo sobre una parte del bien y por el resto del bien existía el derecho de propiedad plena, señaló en su fundamento de derecho cuarto que:

“a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y atendiendo al principio de capacidad económica, en los supuestos de un derecho real de usufructo que no se extienda sobre la totalidad de un bien inmueble sino únicamente sobre una parte del mismo, el usufructuario, en su condición de sujeto pasivo, debe hacer frente a la deuda tributaria en proporción a su cuota de participación en el derecho real de usufructo sobre el inmueble.”.

Por tanto, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo para la interpretación del artículo 61.2 del TRLRHL, en el caso de que sobre un mismo bien inmueble coexista el derecho de usufructo que no se extienda sobre la totalidad del inmueble junto con el derecho de propiedad, el hecho imponible del IBI se realiza por ambos derechos, es decir, que quedan gravados por este impuesto tanto el derecho de usufructo como el derecho de propiedad, cada uno por la parte del bien inmueble sobre la que recae.

Así, al realizarse respecto de los inmuebles objeto de la consulta el hecho imponible del IBI, tanto por el derecho de usufructo como por el derecho de propiedad, habrá dos sujetos pasivos: el propietario y el titular del derecho de usufructo, estando ambos obligados al pago del impuesto por su respectivo derecho.

En consecuencia, la consultante, titular del derecho de usufructo del 50 por ciento de cada inmueble, en su condición de sujeto pasivo, deberá hacer frente a la deuda tributaria en proporción a su cuota de participación en el derecho real de usufructo sobre los inmuebles.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Públicas.