



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Informe

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGA Txostena

4972/2024

REN1810LP

Balidazio kodea / Código de validación
2V052O295N1A0H6Y0B7V



MODIFICACION DE LOS TIPOS IMPOSITIVOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES PARA EL AÑO 2025

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el término municipal de Ermua. Este impuesto local es un tributo de exacción obligatorio y está considerada una de las principales fuentes de recaudación municipal.

El marco normativo foral para la gestión y exacción de este tributo se rige por lo dispuesto en la Norma Foral 9/2005, de 16 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales del Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 4/2016, de 18 de mayo, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la Ordenanza Fiscal del impuesto de Bienes Inmuebles del municipio de Ermua.

La cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se obtiene aplicando un tipo de gravamen sobre la base imponible. Esta base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que se regula en la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia

Respecto al valor catastral, éste es un valor fiscal inmobiliario determinado de manera objetiva por la Diputación Foral de Bizkaia, basándose en los datos registrados en el Catastro Inmobiliario Foral. Además, este valor no podrá, en ningún caso, superar el valor de mercado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Norma Foral 3/2016, de 18 de mayo, del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

El Catastro Inmobiliario Foral se configura como un inventario y registro administrativo de los bienes inmuebles del Territorio Histórico de Bizkaia y está constituido por un conjunto de datos de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales que comprenderán sus características físicas, económicas y jurídicas, con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, el uso o destino, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y la titularidad catastral. También contendrá las referencias catastrales como código identificador de los bienes inmuebles. La formación, mantenimiento, revisión y demás funciones inherentes al catastro serán competencia exclusiva de la Diputación Foral de Bizkaia, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con los ayuntamientos en los términos que se establezcan.

Las Ponencias de Valores son los documentos administrativos que recogen los criterios, normas técnicas de valoración, delimitación del suelo, análisis y conclusiones de los estudios de mercado y demás elementos necesarios para llevar a cabo la determinación del valor catastral. Los valores obtenidos como consecuencia de aplicar las Ponencias de Valores están relacionados con el valor de mercado de los bienes inmuebles

Corresponde al Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia en colaboración con los Municipios afectados, a través del Órgano de Participación, elaborar las ponencias de valores del Territorio Histórico de Bizkaia.

Una vez concluidos los trabajos de elaboración y aprobación de las ponencias de valores que establecen los nuevos valores catastrales de los inmuebles, tanto urbanos como rústicos, situados en el municipio de Ermua, se presentan los datos que se detallan en los cuadros adjuntos:

DATOS DEL MUNICIPIO	ERMUA
Nº Elementos	17.831
Valor Catastral 2024	675.027.275,57
Valor Catastral 2025	607.049.458,91
Rel vc2024/vc2025	89,93%
Disminución vc2024/vc2025	-10,07%

Desglose	Valor Catastral		
	Año 2024	Año 2025	
General (Viviendas, etc)	554.547.976,02	493.840.488,49	-10,95%
Industria	36.635.163,35	38.637.998,72	5,47%
Comercio	44.982.011,92	38.367.165,39	-14,71%
Resto	37.121.774,41	34.574.092,28	-6,86%
Rústica	1.740.349,87	1.629.714,03	-6,36%
	675.027.275,57	607.049.458,91	-10,07%
Total Urbana	673.286.925,70	605.419.744,88	
Total Rustica	1.740.349,87	1.629.714,03	

Esta revisión implica que los valores catastrales para el año 2025 serán el 89,93% de los valores de 2024, lo que supone una reducción total del 10,07%. Sin embargo, esta variación no es uniforme entre los distintos tipos de usos de los elementos, ya que todos experimentan disminuciones, excepto el uso industrial, que registra un incremento del 5,47%.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Informe

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEN ZERGA Txostena

4972/2024

REN18I0LP

Balidazio kodea / Código de validación

2V052O295N1A0H6Y0B7V



Respecto al tipo impositivo éste varía según el municipio y puede diferir entre bienes inmuebles urbanos, rústicos o de características especiales. No obstante, el tipo fijado por cada Ayuntamiento debe ajustarse siempre a los límites mínimos y máximos establecidos en el artículo 8 de la Norma Foral 4/2016, de 18 de mayo, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En el caso del municipio de Ermua y para el año 2024 los tipos impositivos son los siguientes:

	MAXIMOS	2024	MINIMOS
Tipo Impositivo	%	%	%
Tipo General	0,60	0,3042	0,02
Tipo Industria	3,00	1,3281	0,02
Tipo Comercio	2,00	0,4875	0,02
Tipo Resto	1,00	0,4976	0,02
Tipo Rústica	0,50	0,08	0,05

La Diputación Foral de Bizkaia ha puesto a disposición de los ayuntamientos un simulador para el cálculo de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) que permite calcular los importes de las cuotas del I.B.I. del municipio, en función a los valores catastrales establecidos en la última ponencia de valores. Este simulador ofrece la posibilidad de introducir varios tipos impositivos y realizar cálculos de cuotas on line, en función de los tipos de elementos, así como descargas completas de todos los Bienes Inmuebles correspondientes al municipio de Ermua.

Al utilizar este simulador, se ha observado que la disminución de los valores catastrales de los bienes inmuebles del municipio de Ermua provocará una reducción en la recaudación del I.B.I., si se mantienen los tipos impositivos aprobados para el año 2024.

Para evitar una disminución en la recaudación del I.B.I. y mantener niveles similares para el año 2025, será necesario incrementar los tipos impositivos para la mayoría de los tipos, excepto el correspondiente al sector industrial, ya que el valor catastral de este tipo ha aumentado, y así compensar la reducción de los valores catastrales.

En estos cálculos no se han tenido en cuenta los recibos con recargo del 50% por vivienda vacía, que en el año 2023 fueron 423 elementos con un importe total de 40.353,10€.

A continuación, se adjunta un cuadro que detalla los valores catastrales y los tipos impositivos para los años 2024 y 2025, con el objetivo de obtener recaudaciones similares.

		2024			2025		
MAXIMOS		DATOS 2024 (TIPOS 2024 Y V.C. 2024)			NUEVA PONENCIA VALORES (PROP 2025)		
Tipo Impositivo	%	%	Valor Catastral	Cuota	%	Valor Catastral	Cuota
Tipo General	0,60	0,3042	554.547.976,02	1.686.934,94	0,3362	493.840.488,49	1.660.291,72
Tipo Industria	3,00	1,3281	36.635.163,35	486.551,60	1,3281	38.637.998,72	513.151,27
Tipo Comercio	2,00	0,4875	44.982.011,92	219.287,31	0,5715	38.367.165,39	219.268,35
Tipo Resto	1,00	0,4976	37.121.774,41	184.717,95	0,5343	34.574.092,28	184.729,37
Tipo Rústica	0,50	0,08	1.740.349,87	1.392,28	0,0854	1.629.714,03	1.391,78
		TOTAL	675.027.275,57	2.578.884,08	TOTAL	607.049.458,91	2.578.832,49
		URBANA	673.286.925,70	2.577.491,80	URBANA	605.419.744,88	2.577.440,71
		RUSTICA	1.740.349,87	1.392,28	RUSTICA	1.629.714,03	1.391,78

Es importante considerar que la disminución global no afecta a todos los bienes inmuebles de la misma manera y que el impacto en los recibos individuales puede variar, ya que algunos propietarios pueden ver aumentos o disminuciones en sus cuotas de I.B.I. dependiendo de la reevaluación específica de sus bienes inmuebles

A continuación, se presentan algunos ejemplos de viviendas en determinadas calles o vías públicas para ilustrar cómo puede variar la repercusión en función del edificio:

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES							
DIRECCION	2024			2025			DIFER.
	V.CATASTRAL	TIPO IMP	CUOTA	V.CATASTRAL	TIPO IMP	CUOTA	
AV BIZKAIA, 13	74.073,84	0,3042	225,33	69.526,31	0,3362	233,75	8,41
SAN PELAYO, 36	48.066,05	0,3042	146,22	41.956,39	0,3362	141,06	-5,16
IZELAIETA, 9	79.603,22	0,3042	242,15	78.085,17	0,3362	262,52	20,37
AV GIPUZKOA, 18	56.739,78	0,3042	172,60	49.332,17	0,3362	165,85	-6,75
ABELETXE, 1	108.466,94	0,3042	329,96	105.475,55	0,3362	354,61	24,65
ALDAPA, 4	66.270,63	0,3042	201,60	61.339,47	0,3362	206,22	4,63
GARAJE ALDAPA, 4	5.911,05	0,3042	17,98	5.570,80	0,3362	18,73	0,75
AV BIZKAIA, 25	96.431,31	0,3042	293,34	108.258,77	0,3362	363,97	70,62
ZUBIAURRE, 24	100.340,61	0,3042	305,24	95.090,76	0,3362	319,70	14,46
ZUBIAURRE, 41	125.538,45	0,3042	381,89	104.816,50	0,3362	352,39	-29,49



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES Informe

ONDASUN HIGIEZINEN GAINEN ZERGA Txostena

4972/2024

REN18I0LP

Balidazio kodea / Código de validación

2V052O295N1A0H6Y0B7V



Para el año 2025, el Ayuntamiento de Ermua, deberá ajustar los tipos impositivos de la mayoría de los bienes inmuebles al alza para contrarrestar la disminución de los valores catastrales y mantener una recaudación del I.B.I. similar a la del año 2024. El sector industrial, sin embargo, puede mantener su tipo impositivo actual debido al incremento en su valor catastral.

En base a lo anteriormente expuesto, se PROPONE para el año 2025 la aplicación de los siguientes tipos impositivos para el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en el municipio de Ermua. Además, se adjuntan como referencia los tipos impositivos correspondientes al año 2024.

TIPOS IMPOSITIVOS ERMUA

	2024	2025
Tipo Impositivo	%	%
Tipo General	0,3042	0,3362
Tipo Industria	1,3281	1,3281
Tipo Comercio	0,4875	0,5715
Tipo Resto	0,4976	0,5343
Tipo Rústica	0,08	0,0854

Lo que se informa a los efectos oportunos.