

## **ORDENANÇA FISCAL NÚM. 2.1 IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES**

### *Article 1. Fonament legal.*

La present Ordenança Fiscal s'estableix en ús de les facultats concedides pels articles 133.2 i 142 de la Constitució i per l'article 106 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, de conformitat amb el que disposen els articles 15 a 19 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

El seu objecte és desenvolupar i fixar les especialitats de règim jurídic aplicables a aquest Municipi, a l'Impost de béns immobles, previst en els articles 60 a 77 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL).

### *Article 2. Fet imposable.*

1. El fet imposable de l'Impost sobre Béns Immobles està constituït per la titularitat dels següents drets sobre els béns immobles rústics i urbans i sobre els immobles de característiques especials:
  - a) D'una concessió administrativa sobre els propis immobles o sobre els serveis públics als quals es trobin afectes.
  - b) D'un dret real de superfície.
  - c) D'un dret real d'usdefruit.
  - d) Del dret de propietat.
2. La realització del fet imposable que correspongui, d'entre els definits a l'apartat anterior per l'ordre establert, determinarà la no-subjecció de l'immoble a les restants modalitats previstes en el mateix.
3. Tindran la consideració de béns immobles urbans o rústics els situats en sòl de naturalesa urbana o rústica respectivament.
4. S'entén per sòl de naturalesa urbana:
  - El classificat pel planejament urbanístic com urbà.
  - El que tingui la consideració d'urbanitzable i estigui inclòs en sectors així com la resta del sòl classificat com urbanitzable a partir del moment d'aprovació de l'instrument urbanístic que el desenvolupi.
  - El sòl ja transformat per tenir, com a mínim, accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o per estar consolidat per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística.

Es consideraran també de naturalesa urbana aquells sòls en els quals puguin exercir-s'hi facultats urbanístiques equivalents als anteriors segons la legislació autonòmica.

5. S'entén per sòl de naturalesa rústica aquell que no sigui de naturalesa urbana conforme al que disposa l'apartat anterior, ni estigui integrat en un bé immoble de característiques especials.

6. Es consideren béns immobles de característiques especials els compresos en els següents grups:

a) Els destinats a la producció d'energia elèctrica i gas i al refinament de petroli, i les centrals nuclears.

b) Les preses, salts d'aigua i embassaments, inclòs el seu llit, excepte les destinades exclusivament al rec.

c) Les autopistes, carreteres i túnels de peatge.

d) Els aeroports i ports comercials.

7. La classificació de béns immobles rústics i urbans descrita en els apartats anteriors, tindrà efectivitat des de l'1 de gener de 2006. Fins aquesta data, els béns immobles que figurin o es donin d'alta en el Cadastre Immobiliari tindran la naturalesa que els correspondria conforme a la normativa anterior, les particularitats dels quals es detallen a continuació:

a) Són de naturalesa urbana:

- Els sòls a què es refereix l'apartat 4 i també els terrenys que es fraccionen en contra del que disposa la legislació agrària, sempre que tal fraccionament desvirtuï el seu ús agrari.
- Les construccions situades en sòls de naturalesa urbana, o en els terrenys de naturalesa rústica que no siguin indispensables pel desenvolupament de les explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.

b) Són de naturalesa rústica:

- Els terrenys que no tinguin la consideració d'urbans conforme al que disposa la lletra a) del present apartat.
- Les construccions de naturalesa rústica, entenent per tals els edificis i instal·lacions de caràcter agrari, que situats en els terrenys de naturalesa rústica siguin indispensables pel desenvolupament de les explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.

8. No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítimo-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
  - Els de domini públic afectes a ús públic.
  - Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.
  - Els béns patrimonials d'aquest Ajuntament, excepte els cedits a tercers mitjançant contraprestació.

### *Article 3. Subjectes passius.*

1. Són subjectes passius, a títol de contribuents, les persones físiques i jurídiques així com les herències jacents, comunitats de béns i altres entitats que, sense personalitat jurídica, constitueixin una unitat econòmica o un patrimoni separat, susceptible d'imposició, que ostentin la titularitat d'un dret constitutiu del fet imposable de l'impost, en els termes previstos a l'apartat 1 de l'article 2 d'aquesta Ordenança.

En el supòsit de concurrència de diversos concessionaris sobre un mateix immoble de característiques especials, serà substituït del contribuent el que hagi de satisfer el major cànon.

2. Els contribuents o els substituïts dels contribuents podran repercutir la càrrega tributària suportada conforme a les normes de dret comú.
3. Els subjectes passius que resideixen a l'estranger durant més de sis mesos de cada any natural, estaran obligats a designar un representant amb domicili en territori espanyol, als efectes de les seves relacions amb la Hisenda Pública.

### *Article 4. Responsables.*

1. Respondran solidàriament de les obligacions tributàries del subjecte passiu totes les persones que siguin causants o col.laborin en la realització d'una infracció tributària.
2. Respondran solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els copartípics o cotitulars de les herències jacents, comunitats de béns i altres entitats que, sense personalitat jurídica, constitueixin una unitat econòmica o un patrimoni separat, susceptible d'imposició, si figuren inscrits com a tals en el Cadastre Immobiliari.
3. En el cas de societats o entitats dissoltes i liquidades, les seves obligacions tributàries pendents es transmetran als socis o partípics en el capital, que respondran d'elles solidàriament i fins el límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagi adjudicat.

4. Els administradors de persones jurídiques que no haguessin realitzat els actes pertinents pel compliment de les obligacions tributàries d'aquelles respondran subsidiàriament dels deutes següents:
  - a) Quan s'hagi comès una infracció tributària simple, de l'import de la sanció.
  - b) Quan s'hagi comès una infracció tributària greu, de la totalitat del deute exigible.
  - c) En supòsits de cessament de les activitats de la societat, de l'import de les obligacions tributàries pendents en la data de cessament.
5. La responsabilitat s'exigirà en tot cas en els termes i d'acord al procediment previst a la Llei General Tributària.
6. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable de l'impost, els béns immobles objecte dels esmentats drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària que es trobi pendent de pagament en la data de transmissió del dret.

Les quotes exigibles a l'adquirent són les corresponents als exercicis no prescrits. S'entendrà que no han prescrit pel nou titular, com a successor de l'anterior subjecte passiu, els deutes de l'Impost sobre béns immobles que tampoc hagin prescrit per aquest últim.

7. El procediment per exigir a l'adquirent el pagament de les quotes tributàries pendents, a què es refereix el punt 6, necessita acte administratiu de declaració de l'afecció i requeriment de pagament a l'actual propietari.
8. En supòsits de concurrència de dos o més titulars en el fet imposable, respondran solidàriament del pagament de l'impost a l'empara del que preveu l'article 34 de la Llei General Tributària. Conseqüentment, l'òrgan gestor podrà exigir el compliment de l'obligació a qualsevol dels obligats.

#### *Article 5. Exempcions.*

1. Gaudiran d'exempció els següents béns:
  - a) Els que essent propietat de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o de les Entitats locals estiguin directament afectes a la defensa nacional, la seguretat ciutadana i als serveis educatius i penitenciaris.
  - b) Els béns comunals i les muntanyes veïnals en mà comú.
  - c) Els de l'Església Catòlica, en els termes previstos a l'Acord entre l'Estat Espanyol i la Santa Seu i els de les Associacions confessionals no catòliques legalment reconegudes, en els termes establerts en els respectius acords de cooperació subscrits.

- d) Els de la Creu Roja Espanyola.
- e) Els immobles als que sigui d'aplicació l'exempció en virtut de Convenis Internacionals.
- f) La superfície de les muntanyes poblades amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades que el seu el major aprofitament del qual sigui la fusta o el suro.
- g) Els ocupats per línies de ferrocarril i els edificis destinats a serveis indispensables per l'explotació de les esmentades línies.
- h) Els béns immobles que es destinin a l'ensenyament per centres docents acollits, total o parcialment, al règim de concert educatiu, en quant a la superfície afectada a l'ensenyament concertat, sempre que el titular cadastral coincideixi amb el titular de l'activitat.
- i) Els declarats expressament i individualitzadament monument o jardí històric d'interès cultural, conforme a la normativa vigent en el moment del meritament de l'impost.
- j) Aquells que, sense estar compresos en els apartats anteriors, compleixen les condicions establertes a l'article 63 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre.
- k) Els béns immobles dels que siguin titulars, en els termes que estableix l'article 3 d'aquesta Ordenança, les entitats no lucratives definides a la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats de lucre i dels incentius fiscals al mecenatge, excepte els afectes a explotacions econòmiques no exemptes de l'impost sobre Societats.

L'aplicació de l'exempció en la quota d'aquest impost estarà condicionada a que les entitats sense finalitats de lucre comuniquin a l'Ajuntament que s'acullin al règim fiscal especial establert per tals entitats.

Exercitada l'opció, l'entitat gaudirà de l'exempció en els períodes impositius següents, en tant es compleixin els requisits per ser considerades entitats sense finalitats de lucre, i mentre no es renunciï a l'aplicació del règim fiscal especial.

Per a poder gaudir de les exempcions dels apartats h), i), k), requerirà que el subjecte passiu les hagi sol·licitat abans que la liquidació sigui ferma. A la sol·licitud s'haurà d'acreditar el compliment dels requisits exigibles per l'aplicació de l'exempció.

2. Gaudiran d'exempció els següents immobles:

- a) Els urbans que tinguin una base imposable inferior a 600 euros.

- b) Els rústics, en el cas que, per cada subjecte passiu, la base imposable corresponent a la totalitat de béns rústics que té en el Municipi sigui inferior a 1200 euros.

Quan el pagament de la quota s'hagi fraccionat, el límit dels apartats anteriors es refereix a l'import de la quota anual.

#### *Article 6. Bonificacions*

1. Gaudiran d'una bonificació del 50 per 100 en la quota de l'impost els immobles que constitueixen l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària i no figurin entre els béns del seu immobilitzat.

El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprendrà des del període impositiu següent a aquell en què s'iniciïn les obres fins el posterior a la finalització de les mateixes, sempre que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.

Per gaudir de l'esmentada bonificació, els interessats hauran de complir els següents requisits:

- a) Acreditació de que l'empresa es dedica a l'activitat d'urbanització, construcció i promoció immobiliària, la qual es farà mitjançant la presentació dels estatuts de la societat.
- b) Acreditació de que l'immoble objecte de la bonificació no forma part de l'immobilitzat, que es farà mitjançant certificació de l'Administrador de la Societat, o fotocòpia de l'últim balanç presentat davant l'AEAT, a efectes de l'Impost sobre Societats.
- c) La sol·licitud de la bonificació s'ha de formular abans de l'inici d'obres. Haurà d'aportar-se fotocòpia de la llicència d'obres o del document que acrediti la seva sol·licitud davant l'Ajuntament.
- d) Còpia del rebut anual de l'IBI o de document que permeti identificar la ubicació i descripció del bé immoble, inclosa la referència cadastral.
2. Les vivendes de protecció oficial gaudiran d'una bonificació del 50 per cent durant el termini de tres anys, comptats des de l'exercici següent al de l'atorgament de la qualificació definitiva.

Durant els cinc exercicis següents al de finalització del termini de tres anys definit a l'apartat 2 a) d'aquest article, gaudiran d'una bonificació del 50 per 100 en la quota íntegra de l'impost els habitatges de protecció oficial quan els propietaris acreditin, dins de l'últim any de gaudir de la bonificació indicada, que els ingressos familiars imputats a l'última declaració d'IRPF no excedien de 3'5 vegades el salari mínim interprofessional.

La bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la finalització del període de duració de la mateixa i produirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent a aquell en què es sol·licita.

3. Els subjectes passius que conforme a la normativa vigent tinguin la condició de titulars de família nombrosa a la data que meriti l'impost, tindran dret a una bonificació del 50 % de la quota íntegra de l'impost, sempre que l'immoble de què es tracti constitueixi la vivenda habitual de la família i quan els ingressos familiars imputats a l'última declaració d'IRPF siguin inferiors a 36.000 €.

S'entén per vivenda habitual aquella que figura com a domicili del subjecte passiu en el padró municipal d'habitants.

Per gaudir de la bonificació s'haurà de presentar davant la hisenda municipal la següent documentació:

- a) Títol vigent de família nombrosa, expedit per l'Administració competent.
- b) Certificat d'empadronament o document que acrediti que tots els membres de la família que consten en el títol de família nombrosa, estan empadronats en el domicili familiar.
- c) Document que acrediti que els ingressos familiars en l'última declaració d'IRPF no excedeixen dels límits indicats anteriorment.

Aquesta bonificació, que tindrà caràcter rogat, es sol·licitarà a cada exercici fins abans del darrer dia del període de pagament voluntari.

Les bonificacions establertes a l'apartat 3 d'aquest article són incompatibles amb les bonificacions regulades a l'apartat 1 i 2.

Respecte a les bonificacions establertes en aquest article, quan concorrin les circumstàncies per poder gaudir de més d'una, el subjecte passiu només podrà optar per gaudir d'una bonificació, que serà incompatible amb les altres.

#### *Article 7. Base imposable.*

La base imposable estarà constituïda pel valor cadastral dels béns immobles.

Aquests valors podran ser objecte de revisió, modificació o actualització en els casos i en el mode previst a la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i a la Llei del Cadastre Immobiliari.

#### *Article 8. Base liquidable.*

La base liquidable serà el resultat de practicar a la imposable les reduccions que legalment s'estableixin.

La determinació de la base liquidable, en els procediments de valoració col·lectiva, és competència de la Gerència Territorial del Cadastre i serà recorrible davant el Tribunal Econòmic-Administratiu competent.

*Article 9. Tipus de gravamen i quota.*

1. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.
2. El tipus de gravamen serà el 0'81 % quan es tracti de béns urbans i el 0'36 % quan es tracti de béns rústics.
3. La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes a l'article 5 d'aquesta Ordenança.

*Article 10. Període impositiu i meritament de l'impost.*

1. El període impositiu és l'any natural.
2. L'impost es merita el primer dia de l'any.
3. Els fets, actes i negocis que hagin de ser objecte de declaració, comunicació o sol·licitud, tindran efectivitat a l'exercici immediat següent a aquell en què es varen produir, amb independència del moment en què es notifiquen.

Quan l'Ajuntament conegui una modificació de valor cadastral respecte al que figura en el seu padró, originat per algun dels fets, actes o negocis esmentats anteriorment, liquidarà l'IBI, si procedeix, en la data en què la Gerència Territorial del Cadastre notifiqui el nou valor cadastral. La liquidació de l'impost comprendrà la quota corresponent als exercicis meritats i no prescrits, entenent per tals els compresos entre el següent a l'exercici en què té lloc la modificació cadastral i l'exercici en què es liquidi.

En el seu cas, es deduirà de la liquidació corresponent la quota satisfeta per IBI a raó d'una altra configuració de l'immoble, diferent de la que ha tingut realitat.

4. En els procediments de valoració col·lectiva, els valors cadastrals modificats tindran efectivitat el dia ú de gener de l'any següent a aquell en què es produeixi la seva notificació.

*Article 11. Gestió de l'impost.*

La gestió, liquidació, recaptació i inspecció es regularà pel que disposen l'art.77 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, les normes reglamentàries i l'Ordenança General de Gestió, Recaptació i Inspecció d'aquest municipi.

*Article 12. Infraccions i sancions.*

Es considerarà infraccions específiques d'aquest impost la no presentació en els terminis que reglamentàriament es fixin de les declaracions d'alta de noves construccions; o no comunicació en els impresos i forma que s'estableixi de les variacions de tipus físic, econòmic o jurídic relatives als béns objectes de l'impost i les altres les que preveu la Llei General Tributària, i l'Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació Tributària. Per aquestes normes es regirà la quantia i procediment per imposar sancions.

#### *DISPOSICIÓ ADDICIONAL*

Les modificacions produïdes per la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat o altra norma de rang legal que afectin als elements d'aquest impost, o a matèries tributàries aquí regulades, seran d'aplicació automàtica dintre de l'àmbit d'aquesta Ordenança.

#### *DISPOSICIÓ FINAL*

Aquesta Ordenança entrarà en vigència el primer de gener del 2.008 prèvia la seva publicació en forma legal, i continuarà vigent mentre no s'aprovi la seva derogació o modificació.

Vist-i-plau  
L'ALCALDE,

EL SECRETARI