



## ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

### Article 1r. Disposició general.

D'acord amb allò que preveu l'article 60.1 en relació amb l'article 15.2, tots dos de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, s'estableix aquesta ordenança que fixa els elements necessaris per a la determinació de les respectives quotes tributàries de l'Impost sobre Béns Immobles.

### Article. 2n. Fet imposable.

a) Constitueix el fet imposable de l'Impost sobre Béns Immobles la titularitat dels següents drets sobre els béns immobles rústics, urbans i de característiques especials:

a) D'una concessió administrativa sobre els propis immobles o sobre els serveis públics als que estiguin afectes.

b.1) D'un dret real de superfície.

b.2) D'un dret real d'usdefruit.

b.3) Del dret de propietat.

b) La realització del fet imposable que correspongui d'entre els definits a l'apartat 1r. per l'ordre en ell establert, determinarà la no subjecció de l'immoble a les restants modalitats previstes en el mateix.

c) Tenen la consideració de béns immobles rústics, urbans i de característiques especials els definits com a tals a l'article 2n de la Llei 48/2002, de 23 de desembre, del cadastre immobiliari.

### Article 3è. No subjecció.

No estaran subjectes a l'impost:

Les carreteres, els camins, la resta de vies terrestres i els béns del domini públic marítimoterrestre i hidràulic, sempre que sigui d'aprofitament públic i gratuït.

- Els següents béns immobles propietat de l'Ajuntament:
- Els de domini públic afectes a l'ús públic.
- Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament, llevat quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.
- Els béns patrimonials, exceptuats igualment els cedits a tercers mitjançant contraprestació.

### Article 4t. Exempcions.

1. Gaudeixen d'exempció els béns següents:



a) Els que, tot i ser propietat de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o de les Entitats Locals, estiguin directament afectes a la seguretat ciutadana i als serveis educatius i penitenciaris, així com els de l'Estat afectes a la defensa nacional.

b) Els béns comunals i els monts veïnals en mà comú.

c) Els béns de l'Església Catòlica, en els termes previstos a l'acord entre l'Estat Espanyol i la Santa Seu sobre Assumptes Econòmics, de 3 de gener de 1979, i els de les associacions confessionals no catòliques legalment reconegudes, en els termes establerts en els respectius acords de cooperació subscrits en virtut d'allò disposat a l'article 16 de la Constitució.

d) Els que siguin propietat de la Creu Roja.

e) Els terrenys ocupats per línies de ferrocarrils i els edificis, enclavats en els mateixos terrenys, destinats a estacions, magatzems o a qualsevol altre servei indispensable per a l'explotació de les línies esmentades. No estaran exempts, per tant, els establiments d'hostaleria, espectacles comercials i d'esbarjo, les cases destinades a habitatges dels empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.

f) Els de naturalesa urbana i quota líquida inferior a 6 €.

g) Els de naturalesa rústica, en cas que, per cada subjecte passiu, la quota líquida corresponent a la totalitat de béns rústics posseïts en el municipi sigui inferior a 6 €.

h) Els béns als que sigui d'aplicació l'exempció en virtut de convenis internacionals vigents i, a condició de reciprocitat, els dels governs estrangers destinats a la seva representació diplomàtica, consular, o als seus organismes oficials.

i) La superfície dels monts poblats amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, de les quals el principal aprofitament sigui la fusta o el suro, sempre que la densitat de l'arbrat sigui la pròpia o normal de l'espècie de què es tracti.

2. Així mateix, prèvia sol·licitud, seran exempts:

a) 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, amb l'abast previst en el Reial Decret 2187/195, de 28 de desembre.

b) Els béns immobles declarats expressa i individualitzadament monument o jardí històric d'interès cultural, mitjançant Reial decret en la forma establerta per l'article 9è de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, i inscrits en el Registre General a què es refereix el seu article 12è com a integrants del Patrimoni Històric Artístic Espanyol, així com els compresos en les disposicions addicionals primera, segona i cinquena de la Llei esmentada.

Aquesta exempció abastarà, exclusivament, als béns immobles que reuneixin les següents condicions:

- En zones arqueològiques, els inclosos com a objecte d'especial protecció a l'instrument de planejament urbanístic a què es refereix l'article 20 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.



- En llocs o conjunts històrics, els que comptin amb una antiguitat igual o superior a cinquanta anys i estiguin inclosos en el catàleg previst al Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que es va aprovar el Reglament de Planejament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, com a objecte de protecció integral en els termes previstos a l'article 21 de la Llei 16/1985, de 25 de juny.

c) Els béns dels quals siguin titulars, en els termes previstos en l'article 64 de la Llei d'Hisendes Locals, les entitats sense finalitats lucratives en els termes previstos a l'article 15 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge.

d) La superfície dels monts en què es portin a terme repoblacions forestals o regeneració de masses arbrades subjectes a projectes d'ordenació o plans tècnics aprovats per l'Administració forestal. Aquesta exempció tindrà una durada de quinze anys, comptats a partir del període impositiu següent a aquell en què es porti a terme la seva sol·licitud.

e) Aquells que, sense estar previstos en els apartats anteriors, compleixen les condicions establertes per l'article 63.2 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre reguladora de la Llei d'Hisendes Locals.

L'efecte de la concessió d'exempcions comença a partir de l'exercici següent a la data de sol·licitud i no pot tenir caràcter retroactiu. Tanmateix, quan el benefici fiscal se sol·liciti abans que la liquidació sigui ferma, es concedirà si en la data d'acreditament del tribut concorrien els requisits exigits per al seu gaudiment.

f) Els béns de que en siguin titulars els centres sanitaris de titularitat pública, sempre que estiguin directament afectats al compliment dels fins específics dels esmentats centres.

#### **Article 5è. Subjecte passiu.**

1. En són subjectes passius les persones físiques i jurídiques, com també les herències jacentes, les comunitats de béns i altres entitats que, sense personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat, susceptible d'imposició, que ostentin la titularitat del dret que, en cada cas, sigui constitutiu del fet imposable de l'impost.

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

2. El que es disposa en el punt anterior serà d'aplicació sense perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir l'impost d'acord amb les normes del dret comú. L'Ajuntament repercutirà la totalitat de la quota líquida de l'impost en qui, no essent subjectes passius, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniais o patrimonials.

Així mateix, el substituït del contribuïent podrà repercutir sobre els altres concessionaris la part de la quota líquida que els correspongui en proporció als cànon que hagin de satisfer cadascú.

3. 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 les quotes tributàries en règim de responsabilitat subsidiària, en els termes previstos en la Llei General Tributària. A aquests efectes, els notaris sol·licitaran informació i advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin respecte els deutes pendents per l'Impost sobre els Béns Immobles associats a l'immoble que es transmet. També advertiran sobre el termini dins del qual estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost, quan aquesta obligació subsisteixi per no haver-se aportat la referència cadastral de l'immoble, conforme al paràgraf tercer de l'article 54 de la Llei 13/1996 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social sobre l'afecció de béns al pagament de la quota tributària i, tanmateix, respecte les responsabilitats en què incorrin per la manca de presentació de declaracions, el fet de no presentar-les dins el termini corresponent o la presentació de declaracions falses, incomplertes o inexactes, tot això d'acord amb el que preveu l'article 16 de la Llei 48/2002 de 23 de desembre del Cadastre Immobiliari.

4. Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els copartípeps o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, si figuren inscrits com a tals en el Cadastre Immobiliari. De no figurar inscrits, la responsabilitat s'exigirà per parts iguals en tot cas.

#### **Article 6è. Base imposable.**

La base imposable està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, urbans o rústics i de característiques especials.

Aquests valors es determinaran, notificaran i seran susceptibles d'impugnació d'acord amb allò que estableixen les normes reguladores de la Llei d'Hisendes Locals.

- Als efectes del que disposa la DT 18ª del RDL 1/2004, de 5 de març, el coeficient de càlcul pel valor base serà 1 quan es tracti de béns rústics.

#### **Article 7è. Base liquidable.**

La base liquidable d'aquest impost serà el resultat de practicar en la base imposable les reduccions que estableix la Llei

#### **Article 8è. Quotes i tipus de gravamen.**

1. La quota íntegra d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.

La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes legalment.

2. El tipus de gravamen seran els següents:

- a) 0,84% quan es tracti de béns immobles urbans.
- b) 0,750% quan es tracti de béns immobles de característiques especials.
- c) 0,710% quan es tracti de béns immobles de naturalesa rústica.

#### **Article 9è. Bonificacions.**

I. Es concedirà una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost, sempre que es sol·liciti pels interessats abans de l'inici de les obres, els immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària, tant de l'obra nova com de rehabilitació equiparable a aquesta, i no figurin entre els béns del seu immobilitzat.



2. Per gaudir de la bonificació establerta en l'apartat anterior, els interessats hauran de presentar sol·licitud abans d'iniciar-se les obres i hauran de complir els requisits següents:

a) Comunicació de la data prevista d'inici de les obres d'urbanització o construcció de què es tracti, la qual es farà pel tècnic-director competent.

b) Acreditació 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.

c) Acreditació que l'immoble objecte de la bonificació no forma part de l'immobilitzat, la qual es farà mitjançant certificació de l'administrador de la societat. L'acreditació dels requisits anteriors es podrà realitzar també amb qualsevol documentació admesa en dret.

Si les obres de nova construcció o de rehabilitació integral afecten diversos solars, en la sol·licitud es detallaran les referències cadastrals dels diferents solars.

El termini per beneficiar-se de la 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 aquell temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.

3. Els habitatges de protecció oficial gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost durant el termini de tres anys, comptats des de l'atorgament de la qualificació definitiva, que haurà d'ésser acreditada en el moment de la sol·licitud, que podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la finalització dels tres períodes impositius de duració de la mateixa i sortirà efectiva, en el seu cas, des del període impositiu següent al de la sol·licitud.

4. Gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost dels béns rústics les cooperatives agràries i d'explotació comunitàries de la terra, d'acord amb l'article 33.4 de la Llei 20/1990, de 19 de desembre, de cooperatives.

5. Gaudiran d'una bonificació del 30% de la quota íntegra de l'impost els subjectes passius que ostentin la condició de titulars de famílies nombroses. Aquesta bonificació es limita a un immoble, el que sigui la residència habitual de la família nombrosa, i sempre que els ingressos de la unitat familiar siguin inferiors a 39.000 €. En la corresponent sol·licitud de bonificació, el subjecte passiu titular de la família nombrosa haurà d'acreditar l'acompliment d'aquests requisits mitjançant la presentació del carnet de família nombrosa emès per la Generalitat de Catalunya, el rebut de l'IBI i el certificat d'ingressos de l'any anterior o declaració de l'IRPF.

6. Gaudiran d'una bonificació màxima del 50% de la quota íntegra de l'impost, en els termes establerts a l'apartat següent, els immobles destinats a habitatges en els quals s'hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament elèctric de l'energia provinent del sol per autoconsum.

Per gaudir d'aquesta bonificació caldrà complir els requisits següents:

a) El bé immoble ha de tenir assignat ús residencial a efectes cadastrals.

b) La instal·lació d'energia solar no ha de ser obligatòria per cap normativa.



- c) Que la instal·lació de les plaques fotovoltaïques del sistema d'energia solar disposa del tràmit municipal de la comunicació prèvia d'obres per al seu muntatge.
- d) Que les instal·lacions estiguin inscrites als registres corresponents de l'administració de la Generalitat de Catalunya .

Aquesta bonificació serà rogada i per a la seva concessió haurà d'aportar-se la documentació corresponent justificativa de les condicions esmentades.

7. La bonificació establerta en el punt anterior tindrà una durada màxima de 5 anys, a comptar de l'any següent al de la instal·lació, i es reduirà progressivament de la forma següent:

a) En el cas d'habitatges unifamiliars el percentatge serà en funció de la potència instal·lada i amb els següents criteris:

- Potències inferiors o iguals a 1 kWp no hi ha bonificació.
- Potències situades entre 1 kWp i 2 kWp (inclòs) bonificació del 15% durant els primers dos anys des de la finalització de la instal·lació, i del 8% el tercer al cinquè any.
- Potències situades entre 2 kWp i 3 kWp (inclòs) bonificació del 30% durant els primers dos anys des de la finalització de la instal·lació, i del 15% el tercer al cinquè any.
- Potències superiors a 3 kWp bonificació del 50% durant els primers dos anys des de la finalització de la instal·lació, i del 25% el tercer al cinquè any.

b) En el cas dels habitatges plurifamiliars que facin una instal·lació fotovoltaica per subministrar energia pels serveis comuns la bonificació aplicable serà del 5% durant 5 anys sobre tots els habitatges que formen part de la mateixa comunitat a efectes cadastrals, sempre que la instal·lació solar fotovoltaica tingui com a mínim una producció elèctrica del 30% de la despesa energètica dels serveis comuns.

#### **Article 10è. Període impositiu i acreditació de l'impost.**

1. El període impositiu és l'any natural.
2. L'impost s'acredita el primer dia de l'any.

Els fets, actes o negocis que es produeixin en els béns gravats i hagin d'ésser objecte de declaració o comunicació tindran efectivitat en el període impositiu següent a aquell en què tinguin lloc, sense que l'efectivitat esmentada quedi supeditada a la notificació dels actes administratius corresponents.

L'efectivitat dels procediments de valoració col·lectiva i de determinació del valor cadastral dels béns immobles de característiques especials coincidirà amb la data d'efectes cadastrals prevista a la Llei 48/2002, de 23 de desembre, del Cadastre Immobiliari.

3. En compliment del que disposa l'article 10.3 de la Llei d'Hisendes Locals, no s'exigirà interès de demora en els acords d'ajornament o fraccionament de pagament dels deutes que haguessin estat sol·licitats en període voluntari, sempre que el pagament total del mateix es produeixi en el mateix exercici que el del seu meritament i que en el moment de presentar la corresponent sol·licitud s'efectuï la domiciliació bancària del seu



pagament, tot indicant el número de compte i les dades identificatives de l'entitat financera.

#### **Article 11è. Normes de gestió de l'impost.**

1. Els subjectes passius estan obligats a presentar la declaració d'alta, baixa o modificació de la descripció cadastral dels béns immobles que tinguin transcendència a l'efecte d'aquest impost.

El termini de presentació de les declaracions, fins que el Ministeri d'Hisenda determini altres, serà el següent:

1. Per a les modificacions o variacions de les dades físiques, dos mesos, comptats a partir del dia següent a la data de finalització de les obres.
2. Per a les modificacions o variacions de les dades econòmiques, dos mesos, comptats a partir del dia següent a l'atorgament de l'autorització administrativa de la modificació d'ús o destí de què es tracti.
3. Per a les modificacions o variacions de les dades jurídiques, dos mesos, comptats a partir del dia següent a la de l'escriptura pública o, si escau, el document en què es formalitzi la variació.

2. La liquidació i recaptació, així com la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària d'aquest impost, serà competència exclusiva de l'Ajuntament o de l'administració delegada, si s'escau, i comprendrà les funcions de reconeixement i denegació d'exempcions i bonificacions, realització de les liquidacions, emissió dels documents de cobrament, resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts, resolució dels recursos contra els esmentats actes i actuacions per a l'assistència i informació al contribuent en aquestes matèries.

3.No serà necessària la notificació individual de les liquidacions tributàries en els supòsits en què s'hagin practicat prèviament les notificacions del valor cadastral i base liquidable previstes en els procediments de valoració col·lectiva. Una vegada transcorregut el termini d'impugnació previst en les esmentades notificacions, sense que s'hagin presentat els recursos pertinents, es consideraran consentides i fermes les bases imposables i liquidables notificades, sense que puguin ser objecte d'impugnació al procedir-se a l'exacció anual de l'impost.

4.L'impost es gestiona a partir de la informació continguda en el Padró Cadastral i en els altres documents expressius de les seves variacions elaborats per la Direcció General del Cadastre, sense perjudici de la competència municipal per a la qualificació d'immobles d'ús residencial desocupats.

#### **Article 12è. Recàrrec per immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent**

1. S'aplicarà un recàrrec del 50% a aquells immobles d'ús residencial que tinguin la condició de desocupats de forma permanent.

Tindrà la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent aquell que romanguí desocupat, de forma continuada i sense causa justificada, per un termini



superior a dos anys, i pertanyi a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial, estiguin o no dins el terme municipal.

2. Quan es tracti d'immobles d'ús residencial pertanyents a titulars de dos o més immobles d'ús residencial que es trobin desocupats en el mateix terme municipal, s'augmentés aquest recàrrec al 100% de la quota líquida de l'impost.

3. En tot cas es consideraran justificades les següents causes de desocupació:

- a. el trasllat temporal per raons laborals o de formació,
- b. el canvi de domicili per situació de dependència o raons de salut o emergència social,
- c. immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada,
- d. immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que impossibilitin la seva ocupació efectiva,
- e. que l'habitatge estigui sent objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que impedeixi l'ús i la disposició d'aquesta,
- f. que es tracti d'immobles els titulars dels quals, en condicions de mercat, ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o en lloguer, amb un màxim de sis mesos en aquesta situació.
- g. En el cas d'immobles de titularitat d'alguna Administració Pública, es considerarà també com a causa justificada ser objecte l'immoble d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament.

4. Els indicis en els quals ha de basar-se la declaració municipal d'immoble desocupat amb caràcter permanent, i que hauran de ser acreditats per aquest Ajuntament per a tal declaració són:

- Consum d'aigua
- Dades del padró municipal
- Actes de la policia local

5. La declaració municipal com a immoble desocupat amb caràcter permanent, exigirà en tot cas la prèvia audiència del subjecte passiu i l'acreditació per aquest Ajuntament dels indicis de desocupació. Seguirà el següent procediment:

- El procediment per a la declaració d'immoble desocupat s'iniciarà d'ofici.
- Per a l'acreditació dels indicis de desocupació, el procediment de declaració d'immoble desocupat inclourà les següents actuacions: Consulta dels consums d'aigua de l'últim any i consulta del padró municipal, i visita de la policia local a l'immoble.
- S'obrirà tràmit d'audiència per un període de 15 dies a comptar des de la notificació de la proposta. Els interessats podran presentar al·legacions sobre els indicis de falta d'ocupació, així com de les causes que justifiquin la desocupació permanent de l'immoble.

En cas de resultar acreditats els motius d'exclusió o justificació al·legats pels interessats es finalitzarà el procediment sense més tràmit.

- En cas contrari, a la vista dels indicis de desocupació acreditats, i de les eventuais al·legacions i causes de justificació, l'alcaldia resoldrà la proposta de declaració d'immoble desocupat permanentment.





6. El recàrrec, que s'exigirà als subjectes passius d'aquest tribut, es reportarà el 31 de desembre i es liquidarà anualment, una vegada constatada la desocupació de l'immoble en tal data, juntament amb l'acte administratiu pel qual aquesta es declari.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.**

Les bonificacions potestatives regulades en l'article 9.6 atorgades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la modificació d'aquest article s'adequaran al nou redactat del mateix a partir de l'1 de gener de 2016 de forma que els immobles fins ara beneficiaris de la bonificació seguiran gaudint-ne durant el temps que resti per a la seva finalització fins el termini màxim de 10 anys, i amb el percentatge de bonificació que els correspongui en funció de la data en què inicialment se'ls va concedir.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL.**

Les modificacions produïdes per la Llei de pressupostos generals de l'Estat o qualsevol altra norma de rang legal que afectin qualsevol element del present impost seran d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta Ordenança.

---