

## **IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES**

### **Article 1 Fet imposable**

1. El fet imposable de l'Impost sobre béns immobles està constituït per la titularitat dels drets que s'especifiquen a continuació sobre 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 estiguin 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 que s'hi ha previst.

3. Tindran la consideració de béns immobles rústics, de béns immobles urbans i de béns immobles de característiques especials els definits com a tals en les normes reguladores del Cadastre Immobiliari. El caràcter urbà o rústic de l'immoble dependrà de la naturalesa del sòl.

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

- a) Els destinats a la producció d'energia elèctrica i gas, i al refinatge del petroli, i les centrals nuclears.
- b) Les preses, salts d'aigua i d'embassament, inclusivament el seu llit, exceptuant les destinades exclusivament al risc.
- c) Les autopistes, carreteres i túnels de peatge.
- d) Els aeroports i ports comercials.

5. No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, la resta de vies terrestres i els béns de domini públic marítims, terrestres i hidràulics, 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 i els béns patrimonials, llevat de quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

## **Article 2 Subjectes passius**

1. Són subjectes passius, a títol de contribuents, les persones físiques i jurídiques, i també les herències pendents d'acceptació, comunitats de béns i altres entitats que, sense personalitat jurídica, constitueixin una entitat econòmica o un patrimoni separat, susceptible d'imposició, que posseeixin la titularitat d'un dret constitutiu del fet imposable de l'impost, en els termes prevists en l'apartat 1 de l'article 1 d'aquesta Ordenança.

2. Els contribuents o els substituïts dels contribuents podran repercutir la càrrega tributària suportada d'acord amb les normes de dret comú.

3. Els subjectes passius que resideixin a l'estranger durant més de sis mesos de cada any natural estaran obligats a designar un representant amb domicili en territori espanyol, a l'efecte de les seves relacions amb la Hisenda Pública.

## **Article 3 Responsables**

1. Totes les persones que siguin causants d'una infracció tributària o que hi col·laborin hauran de respondre solidàriament de les obligacions tributàries del subjecte passiu

2. Els copartícips o cotitulars de les entitats a les quals es refereix l'article 33 de la Llei general tributària 230/1963, de 28 de desembre, si figuren inscrits com a tals en el Cadastre immobiliari, hauran de respondre solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions.

3. En el cas de societats o entitats dissoltes i liquidades, les seves obligacions tributàries pendents se transmetran als socis o partícips en el capital, que n'hauran de respondre solidàriament i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagi adjudicat.

4. Els administradors de persones jurídiques que no realitzaren els actes de la seva incumbència en compliment de les obligacions tributàries d'aquelles, hauran de respondre 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, i d'acord amb el procediment previst en la Llei General Tributària.

6. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixin el fet imposable de l'impost, els béns immobles objecte dels drets esmentats quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària en els termes prevists en l'article 41 de la Llei general tributària.

Les quotes exigibles a l'adquiridor són les corresponents als exercicis no prescrits.

7. A l'efecte del que es preveu en l'apartat anterior, els notaris sol·licitaran informació i advertiran els compareixents sobre els deutes pendents per l'Impost sobre béns immobles associats a l'immoble que es transmeti.

8. El procediment per exigir a l'adquiridor el pagament de les quotes tributàries pendents, a la qual es refereix el punt 6, necessita acte administratiu de declaració de l'afecció i requeriment de pagament a l'actual propietari.

9. En supòsits de concurrència de dos o més titulars en el fet imposable, hauran de respondre 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 4 Exempcions**

1. Gaudiran d'exempció els béns següents:

- a) Els que –sent 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 els monts veïnals en mà comuna.
- c) Els de l'Església Catòlica, en els termes prevists en 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 quals sigui d'aplicació l'exempció en virtut de convenis internacionals.
- f) La superfície dels monts poblats amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, el principal aprofitament del qual sigui la llenya o el suro.
- g) Els ocupats per línies de ferrocarril i els edificis destinats a serveis indispensables per a l'explotació de les línies mencionades.
- h) Els béns immobles que es destinin a l'ensenyament per a centres docents acollits, total o parcialment, al règim de concerts educatius, 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, conformement a la normativa vigent en el moment de la meritació de l'impost.
- j) Aquells que, sense estar compresos en els apartats anteriors, compleixin les condicions establertes en l'article 63 de la Llei 39/1998, de 28 de desembre.

El gaudiment de les exempcions dels apartats h), i) i j) requerirà que el subjecte passiu les hagi sol·licitat abans que la liquidació adquireixi fermesa. En la sol·licitud s'haurà d'acreditar el compliment dels requisits exigibles per l'aplicació de l'exempció.

## *2. Gaudiran d'exempció els immobles següents:*

- a) Els urbans, la quota líquida dels quals sigui inferior a 3'60 euros.*
- b) Els rústics, en el cas que, per cada subjecte passiu, la quota líquida corresponent a la totalitat de béns rústics posseïts en el municipi sigui inferior a 3'60 euros.*

## **Article 5 Bonificacions**

1. Gaudiran d'una bonificació del 90 per 100 en la quota de l'impost els béns immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària i no figurin entre els béns dels seu immobilitzat.

El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprendrà des del període impositiu següent a aquell en què comencin les obres fins al posterior a l'acabament d'aquestes,

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 la mencionada bonificació, els interessats hauran de complir els següents requisits:

- a) Acreditar 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) Acreditar 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 del darrer balanç presentat davant l'AEAT, a l'efecte de l'Impost sobre societats.
- c) La sol·licitud de la bonificació s'ha de formular abans de l'inici de les obres. S'haurà d'aportar fotocòpia de la llicència d'obres o de la seva sol·licitud davant l'Ajuntament.

2. Els habitatges 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.

La bonificació es concedirà a petició de l'interessat, i podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la determinació del període de duració d'aquesta. Farà efecte, en el seu cas, des del període impositiu següent a aquell en què es sol·licita.

3. Gaudiran d'una bonificació del 95 per cent de la quota els béns de naturalesa rústica de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra.

El gaudiment d'aquestes bonificacions es incompatible amb qualsevol altre benefici fiscal en l'impost sobre béns immobles que pogués correspondre al subjecte passiu, o a l'immoble.

## **Article 6 Base imposable i base liquidable**

1. La base imposable està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles.

Aquests valors podran ser objecte de revisió, modificació o actualització en els casos i de la manera prevists en la Llei reguladora de les hisendes locals i en la Llei del Cadastre immobiliari.

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

3. La determinació de la base liquidable és competència de la Gerència Territorial del Cadastre i serà recurrible davant el tribunal econòmic i administratiu regional competent, en els procediments de valoració col·lectiva.

4. En els immobles el valor cadastral dels quals s'hagi incrementat com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, la reducció s'aplicarà durant nou anys, a comptar des de l'entrada en vigor dels nous valors, segons es determina en els apartats següents.  
Aquesta reducció s'aplicarà d'ofici sense que sigui necessària la sol·licitud dels subjectes passius de l'impost.

5. La quantia de la reducció, que decreixerà anualment, serà el resultat d'aplicar un coeficient reductor, únic per a tots els immobles del municipi, a un component individual de la reducció calculat per a cada immoble.

6. El valor base serà el que s'indica a continuació en cada un dels següents casos:

a) Per a aquells immobles als quals, havent-se produït alteracions susceptibles d'inscripció cadastral prèviament a la modificació del plantejament o a l'1 de gener de l'any anterior a l'entrada en vigor de les ponències de valors, no s'hagi modificat el valor cadastral en el moment de l'aprovació d'aquestes, el valor base serà l'import de la base liquidable que, d'acord amb les alteracions mencionades, correspongui a l'exercici immediatament anterior a l'entrada en vigor dels nous valors cadastrals.

b) Pels immobles el valor cadastral del qual s'alteri abans de finalitzar el termini de reducció, com a conseqüència de procediments d'inscripció cadastral mitjançant declaracions, comunicacions, sol·licituds, reparacions de discrepàncies i inspecció cadastral, el valor base serà el resultat de multiplicar el nou valor cadastral per l'increment mitjà de valor del municipi, determinat per la Direcció General del Cadastre.

En aquests casos no s'iniciarà el còmput d'un nou període de reducció i el coeficient reductor aplicat als immobles prendrà el valor corresponent a la resta dels immobles del municipi.

c) El component individual, en el cas de modificació de valors cadastrals produïts com a conseqüència dels procediments de valoració col·lectiva previstos en la normativa cadastral, exceptuant els de caràcter general, que tinguin lloc abans de finalitzar el termini de reducció, serà, cada any, la diferència positiva entre el nou valor cadastral i el seu valor base. L'esmentada referència es dividirà per al darrer coeficient reductor aplicat.

7. En el cas de modificació de valors cadastrals que afecti la totalitat dels immobles, el període de reducció conclourà anticipadament i s'extingirà el dret a l'aplicació de la reducció pendent.

8. La reducció establerta en aquest article no s'aplicarà respecte de l'increment de la base imposable dels immobles que resulti de l'actualització dels seus valors cadastrals per aplicació dels coeficients establerts en les lleis de pressuposts generals de l'Estat.

9. En els béns immobles classificats com *de característiques especials* no s'aplicaran reduccions en la base imposable a l'efecte de determinar la base liquidable de l'impost.

#### **Article 7 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 0'6 per cent quan es tracti de béns urbans i el 0'6 per cent quan es tracti de béns rústics. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.

3. El tipus de gravamen aplicable als béns immobles de característiques especials serà del 0'6 per cent.

La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes en els articles 5 i 6 d'aquesta ordenança.

#### **Article 8 Període impositiu i meritació 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, d'acord amb el que es preveu a l'article 9 d'aquesta ordenança, hagin de ser objecte de declaració, comunicació o sol·licitud, tindran efectivitat en l'exercici immediat següent a aquell en què es van produir, amb independència del moment en què es notifiquin.

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 mencionats anteriorment, aquest liquidarà l'IBI, si escau, 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, que són els compresos entre el següent a aquell en què aquests es varen produir i el present exercici.

Si escau, es deduirà de la liquidació corresponent a aquesta i als exercicis anteriors la quota satisfeta per IBI, per 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 1 de gener de l'any següent a aquell en què es produeixi la seva notificació.

## **Article 9 Règim de declaracions, comunicacions i sol·licituds**

1. Els subjectes passius que siguin titulars dels drets constitutius del fet imposable de l'impost, al qual es refereix l'article 1 d'aquesta ordenança estan obligats a declarar les circumstàncies determinants d'una alta, baixa o modificació de la descripció cadastral dels immobles.

2. Seran objecte de declaració, segons que correspongui, els següents fets, actes o negocis:

- a) La realització de noves construccions i l'ampliació, rehabilitació, demolició o enderrocament de les ja existents, ja sigui parcial o total. No se consideraran tals les obres o reparacions que tinguin per objecte la mera conservació i manteniment dels edificis, i les que afectin tan sols les característiques ornamentals o decoratives.
- b) La modificació d'ús o destinació i els canvis de classe de cultiu o aprofitament.
- c) La segregació, divisió, agregació i agrupació dels béns immobles.
- d) L'adquisició de la propietat per qualsevol títol, així com la seva consolidació.
- e) La constitució, modificació o adquisició de la titularitat d'una concessió administrativa i dels drets reals d'usdefruit i de superfície.
- f) Les variacions en la composició interna o en la quota de participació dels copropietaris, o els cotitulars de les entitats de l'article 33 de la Llei general tributària.

3. Es podran presentar davant l'Ajuntament o davant el Cadastre les sol·licituds següents:

- a) Sol·licitud de baixa, que podrà formular qui, figurant com a titular, hagués cessat en el dret que va originar l'esmentada titularitat.
- b) Sol·licitud d'incorporació de titularitat, que podrà formular el propietari d'un bé afecte a una concessió administrativa, o gravat per un dret real de superfície o d'usdefruit.
- c) Sol·licitud d'incorporació de cotitulars quan resulti procedent.

## **Article 10 Actuacions per delegació**

1. Les declaracions, comunicacions i sol·licituds es podran presentar a l'Ajuntament, en els termes del conveni subscrit amb el Cadastre.



2. Les declaracions d'alta s'hauran de presentar al Cadastre, o a l'Ajuntament, acompanyades de la documentació reglamentària necessària per a l'assignació de valor cadastral. En cas que es presentin a l'Ajuntament, els tècnics municipals realitzaran les feines que siguin de la seva competència en virtut del conveni de col·laboració subscrit amb el Cadastre, i en traslladaran el resultat a la Gerència Territorial, en el format establert per aquesta.

3. Les declaracions de modificació de titularitat jurídica de bé es podran presentar davant l'Ajuntament, acompanyades de còpia de l'escriptura pública que formalitza la transmissió.

Quan la transmissió de domini es formalitzi en escriptura pública o se'n sol·liciti la inscripció en el Registre de la Propietat en el termini de dos mesos des de l'acte translatiu del domini, l'interessat quedarà exempt de la seva obligació de presentar la declaració, si s'acredita la referència cadastral.

4. Si l'Ajuntament coneix la modificació de titularitat per haver obtingut informació de notaris o del Registre de la Propietat, o bé perquè l'interessat ha presentat declaració, modificarà la seva base de dades i, en el format establert, traslladarà les variacions del Cadastre.

## **Article 11 Règim de liquidació**

1. La liquidació i recaptació, així com la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària d'aquest impost, seran competència exclusiva de l'Ajuntament i comprendran les funcions de concessió i denegació d'exempcions i bonificacions, realització de les liquidacions que condueixen a la determinació dels deutes tributaris, emissió dels documents de cobrament, resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts, resolució dels recursos que s'interposin contra els actes i les actuacions esmentats per l'assistència i informació al contribuent referides a les matèries compreses en aquest apartat.

2. Les sol·licituds per acollir-se als beneficiaris fiscals de caràcter pregat, prevists en aquesta ordenança han de presentar-se davant l'Ajuntament, acreditant les circumstàncies que fonamenten la sol·licitud.

3. Les liquidacions tributàries seran practicades per l'Ajuntament, tant les que corresponguin a valors-rebut com les liquidacions per ingrés directe.

4. No serà necessària la notificació individual de les liquidacions tributàries en els supòsits en què, portant-se a terme un procediment de valoració col·lectiva, s'hagin practicat prèviament les notificacions del valor cadastral i base liquidable.

Una vegada transcorregut el termini d'impugnació previst en les citades notificacions sense que s'hagin utilitzat els recursos pertinents, s'entendran consentides i fermes les

bases imposables i liquidables notificades, sense que puguin ser objecte de nova impugnació en procedir-se a l'exacció anual de l'impost.

## **Article 12 Règim d'ingrés**

1. El període de cobrament pels valors-rebut notificats col·lectivament es determinarà cada any i s'anunciarà públicament.

Les liquidacions d'ingrés directe han de ser satisfetes en els períodes fixats pel Reglament General de Recaptació, que són:

- a) Per les notificades dins de la primera quinzena del mes, fins al dia 5 del mes natural següent.
- b) Per les notificades dins de la segona quinzena del mes, fins al dia 20 del mes natural següent.

2. Transcorreguts els períodes de pagament voluntari descrits en els apartats anteriors sense que el deute s'hagi satisfet, s'iniciarà el període executiu, el que comporta el meritatge del recàrrec del 20 per cent de l'import del deute no ingressat, així com el dels interessos de demora corresponents.

El recàrrec serà del 10 per cent quan el deute s'ingressi abans que hagi estat notificat al deutor la providència de constrenyiment.

## **Article 13 Impugnació dels actes de gestió de l'impost**

1. Els actes dictats pel Cadastre objecte de notificació podran ser recorreguts per via economicoadministrativa, sense que la interposició de la reclamació en suspengui l'efectivitat, sempre que excepcionalment s'acordi la suspensió pel Tribunal Economicoadministratiu competent, quan així ho sol·liciti l'interessat i justifiqui que la seva execució hagués pogut causar perjudicis d'impossible o difícil reparació.

2. Contra els actes de gestió tributària, competència de l'Ajuntament, les persones interessades poden formular recurs de reposició, prèviament al contenciós administratiu, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la notificació expressa o al de la finalització del període d'exposició pública dels padrons corresponents.

3. La interposició del recurs de reposició davant l'Ajuntament no suspèn l'acció administrativa pel cobrament, si no és que, dins del termini previst per interposar el recurs, l'interessat sol·licita la suspensió de l'execució de l'acte impugnat i acompanyi garantia pel total del deute tributari.

No obstant, en casos excepcionals, l'Alcaldia pot acordar la suspensió del procediment, sense prestació de garantia, quan el recurrent justifiqui la impossibilitat de prestar-ne alguna, o bé ho demostrï la data impresa, l'existència d'errors materials en la liquidació que s'impugna.

4. Contra la denegació del recurs de reposició pot interposar-se recurs contenciós administratiu en els terminis següents:

- a) Si la resolució ha estat expressa, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la notificació d'acord resolutori del recurs de reposició.
- b) Si no hi hagués resolució expressa, en el termini de sis mesos comptats a partir des del dia següent a aquell en què hi hagi d'entendre desestimat el recurs de reposició.

#### **Article 14    Data d'aprovació i vigència**

Aquesta ordenança començarà a regir el dia 1 de gener de 2004 i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial, els articles no modificats continuaran vigents.

Aprovada inicialment per l'Ajuntament en Ple, en sessió celebrada el 30.10.2003.  
Aprovada definitivament el 10.12.2003.

#### **Disposicions addicionals**

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

**Vist i plau,**

**L'alcalde**

**El secretari,**

**Publicada al BOIB nº 180 de 30.12.2003**

