

# ORDENANÇA FISCAL Núm. 1

## REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

### **Article 1. Fet imposable**

1. L'Impost sobre Béns Immobles és un tribut directe de caràcter real, que grava el valor dels béns immobles en els termes que s'estableixen a la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i en aquesta ordenança.

2. El fet imposable de l'impost es constitueix per la titularitat dels següents drets sobre béns immobles rústics i urbans i sobre els immobles de característiques especials:

a) Dret d'una concessió administrativa sobre els propis immobles o sobre els serveis públics als quals estan afectes dins del terme municipal.

b) Dret real de superfície sobre els béns immobles de naturalesa rústica o urbana dins del terme municipal.

c) Dret real d'usdefruit sobre els béns immobles de naturalesa rústica o urbana dins del terme municipal.

d) Dret de la propietat dels béns immobles de naturalesa rústica o urbana dins del terme municipal.

La realització del fet imposable que correspongui d'entre els definits a les lletres anteriors per l'ordre establert determinarà la no subjecció de l'immoble a les restants modalitats esmentades.

3. Als efectes d'aquest impost tenen la consideració de béns immobles rústics, de béns immobles urbans i de béns immobles de característiques especials els definits com a aquests a les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.

### **Article 2. No subjecció**

No estan subjectes a aquest impost:

a) Les carreteres, els camins, la resta de vies terrestres i els béns del domini públic marítim terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.

b) Els següents béns immobles en propietat dels municipis en els quals estiguin enclavats:

- Els de domini públic afectats a un ús públic.
- Els de domini públic afectats a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament, excepte quan es tractin d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.
- Els béns patrimonials, exceptuats igualment els cedits a tercers mitjançant contraprestació.

### **Article 3. Subjecte passiu**

1. En són subjectes passius, a títol de contribuent, les persones físiques i jurídiques i les entitats a què es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, que ostentin la titularitat del dret que, en cada cas, sigui constitutiu del fet imposable d'aquest impost.

2. L'Ajuntament repercutirà la totalitat de la quota líquida de l'impost a qui, no reunint la condició de subjecte passiu d'aquest impost, faci ús mitjançant contraprestació dels seus béns patrimonials.

### **Article 4. Responsables**

1. En els casos de transmissió de propietat de béns immobles per qualsevol causa, l'adquirent ha de respondre, per derivació de l'acció tributària, amb els esmentats béns del pagament dels deutes tributaris.

2. En els casos de modificació en la titularitat dels drets reals d'usdefruit, de superfície o de concessió administrativa sobre els béns immobles gravats, el nou usufructuari, concessionari o superficiari ha de respondre del pagament dels deutes tributaris.

3. Responen solidàriament de les obligacions tributàries totes les persones que siguin causants d'una infracció tributària o que col·laborin a cometre-la.

4. Quan siguin dos o més els copropietaris en règim de *proindiviso* d'un bé immoble, 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.

5. Responen solidàriament de la quota els copartípeps o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, i en proporció a llurs respectives participacions si figuren inscrits així al Cadastre Immobiliari. De no figurar-ne inscrits, en tot cas, la responsabilitat s'exigirà per parts iguals.

### **Article 5. Exempcions**

1. Gaudeixen d'exempció els béns següents:

a) Els que, essent propietat de l'Estat, de les comunitats autònomes o de les entitats locals, estan directament afectats a la seguretat ciutadana i als serveis educatius i penitenciaris, així com els de l'Estat afectats a la defensa nacional.

b) Els que siguin propietat de la Creu Roja.

c) Els ocupats per línies de ferrocarrils i els edificis enclavats en aquests terrenys destinats a estacions, magatzems o a qualsevol altre servei indispensable per a l'explotació de les línies esmentades.

d) Els de l'Església Catòlica, en els termes previstos a l'Acord entre l'Estat espanyol i la Santa Seu sobre Assumptes Econòmics, del 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 que disposa l'article 16 de la Constitució.

e) Aquells que, sense estar compresos en els apartats anteriors, compleixen les condicions establertes a l'article 63 apartat 1r de la Llei 39/1988, del 28 de desembre.

2. Així mateix, prèvia sol·licitud, estaran exempts els béns següents:

a) A l'empara del que disposa l'article 15.1 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals del mecenatge, aquells béns dels que en siguin titulars les entitats sense finalitats lucratives, quan compleixin els requisits establerts a l'article 3 de la mateixa Llei, sempre i quan els béns immobles no estiguin afectats a explotacions econòmiques no exempts de l'Impost sobre societats.

b) Els béns immobles que estiguin destinats a l'ensenyament per centres docents acollits, total o parcialment, al règim de concert educatiu, quant a la superfície afectada a l'ensenyament concertat.

c) Els que en siguin titulars centres sanitaris de titularitat pública, sempre que aquests estiguin directament afectats al compliment de les finalitats específiques dels referits centres.

d) Aquells que, sense estar compresos en els apartats anteriors, compleixen les condicions establertes a l'article 63 apartat 2r de la Llei 39/1988, del 28 de desembre.

3. Les exempcions que han d'ésser sol·licitades pel subjecte passiu de l'impost, en cap cas, no pot al·legar analogia per estendre l'abast més enllà dels termes estrictes.

4. L'efecte de la declaració de les exempcions que han d'ésser sol·licitades pel subjecte passiu comença a partir de l'exercici següent a la data de la sol·licitud i no pot tenir caràcter retroactiu.

5. L'aplicació de l'exempció de la lletra a) de l'apartat 2n d'aquest article estarà condicionada a què les entitats sense finalitats lucratives comuniquin a l'Ajuntament que s'ha acollit al règim fiscal especial i al compliment dels requisits establerts en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals del mecenatge.

## **Article 6. Bonificacions**

1. Tenen dret a una bonificació a la quota íntegra del 50% per un període de com a mínim la durada de l'obra i que com a màxim no pot ser superior a tres anys, els béns immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària tant d'obra nova com de rehabilitació equiparable a aquesta, sempre que així se sol·liciti pels interessats abans de l'inici de les obres i que els béns no figurin entre els béns del seu immobilitzat.

El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprèn des del període impositiu següent a aquell en què s'iniciïn les obres fins el posterior a l'acabament d'aquestes

obres, sempre que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva.

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

a) Acreditació en el moment de la sol·licitud 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 en el moment de la sol·licitud 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, o fotocòpia de l'últim balanç presentat a Hisenda, a l'efecte de l'Impost sobre Societats.

c) Disposar en el moment de la sol·licitud de l'oportuna llicència d'obres.

d) Per tal de fer efectiva la bonificació, caldrà acreditar la data d'inici de les obres d'urbanització o construcció de què es tracti, la qual es farà mitjançant certificació del tècnic-director competent, visat pel Col·legi Professional.

2. Tenen dret a una bonificació del 50% a la quota íntegra de l'impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial i els habitatges que resultin equiparables a aquests d'acord amb la normativa d'aplicació de la CCAA. Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a l'acabament dels tres períodes impositius de durada d'aquesta bonificació i sorgirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent a aquell en què se sol·licita.

3. Tenen dret a una bonificació del 95% de la quota íntegra i, en el seu cas, del recàrrec de l'impost a què es refereix l'article 134 de la Llei 39/1988, els béns de naturalesa rústica de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en els termes establerts a la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives.

4. L'efecte de la concessió de les bonificacions comença a partir de l'exercici següent a la data de la sol·licitud i no pot tenir caràcter retroactiu.

5. Gaudiran d'una bonificació del 30% en la quota íntegra de l'impost, els habitatges que instal·lin captadors tèrmics solars, durant els cinc anys següents a la instal·lació i sempre que aquesta sigui compatible amb les normes urbanístiques de Planejament General.

Per tal de gaudir de l'esmentada bonificació s'haurà d'aportar certificació de l'institut català de l'energia (ICAEN) que especifiqui que la instal·lació de captació solar s'ha efectuat segons les seves directrius i que podrà cobrir el 60% de la demanda energètica total anual per a aigua calenta sanitària de l'habitatge.

6. Es concedirà durant els cinc anys següents a la construcció o rehabilitació d'habitatges amb el distintiu "Segell Verd" (nivell B), una subvenció anual equivalent al 25% de l'import de l'impost sobre béns immobles. Es concedirà l'esmentada subvenció un cop concedida la llicència de primera ocupació, quan en la mateixa quedi constància del compliment dels requisits del distintiu "Segell Verd".

Es concedirà durant els cinc anys següents a la construcció o rehabilitació d'habitatges amb el distintiu "Segell Verd" (nivell A), una bonificació del 50% de l'import de l'Impost sobre béns immobles. Es concedirà l'esmentada bonificació un cop concedida la llicència de primera ocupació, quan en la mateixa quedi constància de l'acompliment dels requisits del distintiu "Segell Verd".

La subvenció esmentada a l'apartat anterior s'aplicarà directament per part de l'Ajuntament al pagament del 25% de la quota de l'IBI del l'immoble objecte de la subvenció.

7- Gaudiran d'una bonificació del 30% en la quota íntegra de l'impost els subjectes passius que ostentin la condició de titulars de famílies nombroses. Aquesta bonificació es limita a l'immoble que sigui la residència habitual de la família nombrosa, i sempre que els ingressos de la unitat familiar siguin inferiors a 36.000 €. En la corresponent sol·licitud de bonificació el subjecte passiu titular de la família nombrosa haurà d'acreditar el compliment d'aquests requisits mitjançant la presentació del Llibre de Família, certificat d'ingressos de l'any anterior o declaració de l'IRPF, o qualsevol altra mitjà de prova admès en dret. La sol·licitud s'haurà de renovar anualment acreditant que se segueixen complint els requisits que van donar lloc a la concessió de la bonificació.

#### **Article 7. Base imposable i base liquidable**

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

Aquests valors poden ser objecte de revisió, modificació o actualització en els casos i de la manera que la llei preveu.

2. La base liquidable d'aquest impost és el resultat de practicar, si s'escau, en la base imposable les reduccions que legalment s'estableixin.

#### **Article 8. Tipus de gravamen i quota**

1. El tipus per als béns immobles de naturalesa rústica és el 0,848%.

2. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa urbana d'ús residencial és el 0,665%.

3. El tipus de gravamen per als béns immobles de característiques especials és el 0,638%.

4. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.

5. La quota líquida de l'impost s'obté minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes legalment i reglamentàriament.

#### **Article 9. Recàrrecs**

S'exigirà als subjectes passius un recàrrec del 50% de la quota líquida de l'impost per als béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent. Aquest recàrrec es meritara a 31 de desembre i es liquidarà anualment un cop aquest Ajuntament constati la desocupació de l'immoble mitjançant l'acte administratiu pel qual es declari aquesta desocupació; essent suficient acreditar les

baixes de llum i d'aigua o bé, no donant-se aquestes circumstàncies, demostrant la desocupació per mitjans de prova suficients.

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

1. El període impositiu és l'any natural.
2. L'impost recau el primer dia de l'any.
3. Les variacions d'ordre físic, econòmic o jurídic, incloent-hi les modificacions de titularitat, tenen efectivitat a partir de l'any següent a aquell en què es produeixen.

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

1. D'acord amb l'article 77 de la Llei 39/1988, els subjectes passius tenen l'obligació de formalitzar les declaracions d'alta, en el cas de noves construccions, les declaracions de modificació de titularitat en cas de transmissió del bé, si s'escau en els casos que es disposa a la Llei 50/1998, així com també les restants declaracions per alteracions d'ordre físic, econòmic o jurídic en els béns immobles que tinguin transcendència a l'efecte d'aquest impost.

El termini de presentació d'aquestes declaracions és de 2 mesos des que es produeixin.

Les declaracions d'alta es presentaran al Cadastre, o a l'Ajuntament, acompanyades de la documentació reglamentària precisa per a l'assignació del Valor cadastral. En cas de presentar-se a l'Ajuntament, els tècnics municipals realitzaran les tasques de la seva competència en virtut del Conveni de col·laboració subscrit amb el Cadastre i donaran trasllat del resultat de les mateixes a la Gerència Territorial en el format establert per aquesta.

La documentació referida, als dos punts anteriors, és la que es detalla:

-Fotocòpia del Número d'Identificació Fiscal (NIF) o del Número d'Identificació d'Estrangers (NIE) de qui ostenti la condició de titular, adquirent o, en el seu cas, transmetent del bé immoble.

-Fotocòpia de l'últim rebut o justificant de pagament de l'IBI, satisfet sobre la finca objecte d'alteració. Segons el tipus d'alteració que es declari haurà d'ajuntar-se a més la següent documentació:

1.a) Nova construcció, ampliació o rehabilitació

- Dades de la finca i elements constructius. Relació de titulars i domicilis fiscals.
- Repartiment d'elements comuns singulars.
- Fotocòpia del document d'escriptura d'obra nova.
- Certificat final d'obra.
- Fotografies de les façanes.
- Plànols a escala: de situació, del solar i definitius de cada planta diferent.
- Memòria de materials i qualitats.

1.b) Enderrocament

- Relació de titulars i domicilis fiscals.
- Fotocòpia del document acreditatiu de la demolició.
- Plànols a escala de la situació resultant.

1.c) Segregació, divisió, agregació i agrupació de béns immobles

-Relació de finques i titulars.

-Descripció gràfica de la situació anterior i posterior: plànols a escala o croquis que reflecteixin totes les cotes necessàries per realitzar el càlcul de superfícies.

-Fotocòpia del document pel que s'efectua l'agregació o segregació.

1.d) Divisió horitzontal

-Dades de la finca i elements constructius. Relació de titulars i domicilis fiscals.

-Repartiment d'elements comuns singulars.

-Fotocòpia del document pel que s'efectua la divisió horitzontal.

-Plànol a escala definitiu de cada planta diferent.

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

2. Pel fet de ser competència de l'Ajuntament el reconeixement de beneficis fiscals, les sol·licituds per acollir-s'hi s'han de presentar a l'administració municipal, davant la qual cal indicar, així mateix, les circumstàncies que originen o justifiquen la modificació de règim.

En cas que el subjecte passiu tingui dret de gaudir de més d'una bonificació, la segona o successiva bonificació s'aplicarà sobre la quota líquida resultant, un cop minorada la quota íntegra amb la primera o anterior bonificació.

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

4. Contra els actes de gestió tributària, competència de l'Ajuntament, els interessats poden formular recurs de reposició, previ al contenciós administratiu, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la notificació expressa o al de la data d'acabament del període d'exposició pública dels padrons corresponents.

5. La interposició de recurs no atura l'acció administrativa per al cobrament, si no és que, dins el termini previst per interposar el recurs, l'interessat sol·licita la suspensió de l'execució de l'acte impugnat i acompanya la garantia del total del deute tributari.

No obstant això, en casos excepcionals, l'Alcaldia o la persona en qui delegui pot acordar la suspensió del procediment, sense prestació de cap mena de garantia, quan el recurrent justifiqui la impossibilitat de prestar-ne o bé quan demostrï fefaentment l'existència d'errors materials en la liquidació que s'impugna.

### **Disposició addicional**

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, són d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta ordenança.

### **Diligència**

La Llei de Pressupostos de l'Estat per a 2005, autoritza valors cadastrals de l'IBI mitjançant l'aplicació del coeficient 1,02. Per tant, l'increment dels tipus de

gravamens han de ser de 1,01, atenent al que està disposat en la disposició transitòria aprovada pel Ple el 30.11.2004.

### **Disposició transitòria**

L'aplicació de l'increment dels tipus impositius tindrà lloc en el supòsit que la llei de pressupostos de l'Estat no estableixi increment igual del valor cadastral que sigui aplicable al municipi de Sarrià de Ter. En aquest supòsit no regirà la modificació del tipus impositiu acordada només pel diferencial.

### **Disposició final**

Aquesta ordenança començarà a regir l'1 de gener de 2008, i es mantindrà en vigor mentre no s'acordi de modificar-la o derogar-la.