

# ORDENANZA FISCAL REGULADORA DO IMPOSTO SOBRE BENS INMOBLES

Texto de carácter informativo actualizado a 1-1-2019 coa normativa municipal que se indica.

	Acordos	Publicación B.O.P.
Aprobación	Plenos 01.12.1995 e 12.04.1996	19.04.1996
Modificacións	Plenos 01.07.1996 e 11.10.1996	28.10.1996
	Pleno 13.12.1996	13.02.1997
	Pleno 30.12.1999	25.05.2000
	Pleno 10.5.2000	25.05.2000
	Plenos 14.03.2003 e 07.07.2003	21.08.2003
	Pleno 09.08.2004	18.10.2004
	Pleno 10.11.2005	29.11.2005
	Plenos 13.10.2011 e 16.12.2011	22.12.2011
	Pleno 06.11.2014	30.12.2014
	Pleno 02.11.2017	29.12.2017
	Pleno 18.10.2018	17-12-2018

## Artigo 1. Normativa aplicable

O imposto sobre Bens Inmobles rexerese neste Concello:

- a) Polas normas reguladoras do mesmo, contidas no Texto refundido da Lei 39/1988, reguladora das facendas locais, aprobado polo Real Decreto-Legislativo 2/2004, e polas demais disposicións legais e regulamentarias que complementen e desenvolvan a dita lei.
- b) Pola presente ordenanza fiscal.

## Artigo 2. Feito imponible

1. Constitúe o feito imponible deste imposto a titularidade dos seguintes dereitos sobre os bens inmobles rústicos e urbanos, e sobre os inmobles de características especiais:
  - a. Dunha concesión administrativa sobre os propios inmobles ou sobre os servizos públicos os que estean afectados.
  - b. Dun dereito real de superficie.
  - c. Dun dereito real de usufruto.
  - d. Do dereito de propiedade.
2. A realización do feito imponible que corresponda de entre os definidos no apartado anterior pola orde nel establecida determinará a non suxeición do inmovible ás restantes modalidades no mesmo previstas.
3. Para os efectos deste imposto, terán a consideración de bens inmobles rústicos, urbanos e de características especiais os definidos como tales nas normas reguladoras do Catastro inmobiliario. O carácter urbano ou rústico do inmovible dependerá da natureza do solo.

## Artigo 3. Non suxeición

Non están suxeitos a este imposto:

- a) As estradas, os camiños, as demais vías terrestres e os bens de dominio público marítimo terrestre e hidráulico, sempre que sexan de aproveitamento público e gratuíto.

- b) Os seguintes bens inmobles propiedade deste Concello, enclavados dentro do termo municipal:
- Os de dominio público afectos a uso público.
  - Os de dominio público afectos a un servizo público xestionado directamente polo Concello, excepto cando se trate de inmobles cedidos a terceiros mediante contraprestación.
  - Os patrimoniais, exceptuados igualmente os cedidos a terceiros mediante contraprestación.

#### Artigo 4.- Exencións

1. Estarán exentos os seguintes inmobles:

- a) Os que sexan propiedade do Estado, das Comunidades Autónomas, ou das entidades locais que estean directamente afectos á seguridade cidadá, e aos servizos educativos e penitenciarios, así como os do Estado afectos á defensa nacional.
- b) Os bens comunais e os montes veciñais en man común.
- c) Os da Igrexa Católica, nos termos previstos no Acordo entre o Estado español e a Santa Sede sobre asuntos económicos, do 3 de xaneiro de 1979, e os das asociacións confesionais non católicas legalmente recoñecidas, nos termos establecidos nos respectivos acordos de cooperación subscritos en virtude do disposto no artigo 16 da Constitución.
- d) Os da Cruz Vermella Española.
- e) Os inmobles aos que sexa de aplicación a exención en virtude de convenios internacionais en vigor e, a condición de reciprocidade, os dos gobernos estranxeiros destinados á súa representación diplomática, consular ou aos seus organismos oficiais.
- f) A superficie dos montes poboados con especies de crecemento lento, regulamentariamente determinadas, nos que o principal aproveitamento sexa a madeira ou a cortiza, sempre que a densidade do arborado sexa a propia ou normal da especie da que se trate.
- g) Os terreos ocupados polas liñas de ferrocarrís e os edificios enclavados nos mesmos terreos, que estean dedicados a estacións, almacéns, ou calquera outro servizo indispensable para a explotación das ditas liñas. Non están exentos, por conseguinte, os establecementos de hostalería, espectáculos, comerciais e de lecer, as casas destinadas a vivendas dos empregados, as oficinas da dirección nin as instalacións fabrís.
- h) Os inmobles urbanos nos que resulte unha cota líquida inferior a **6 euros**, así como o conxunto de inmobles rústicos dun mesmo suxeito pasivo nos que a súa cota agrupada sexa inferior a 6 euros.

2. Así mesmo, previa solicitude, estarán exentos:

- a) Os bens inmobles que se destinen ao ensino por centros docentes acollidos, total ou parcialmente, ao réxime de concerto educativo, en canto á superficie afectada ao ensino concertado.

b) Os declarados expresa e individualmente monumento ou xardín histórico de interese cultural, mediante real decreto na forma establecida polo artigo 9 da Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio histórico español, e inscritos no rexistro xeral ao que se refire o seu artigo 12 como integrantes do Patrimonio histórico español, así como os comprendidos nas disposicións adicionais primeira, segunda e quinta da dita lei, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- En zonas arqueolóxicas, os incluídos como obxecto de especial protección no instrumento de planeamento urbanístico a que se refire o artigo 20 da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio histórico español.
- En sitios ou conxuntos históricos, os que contén cunha antigüidade igual ou superior a cincuenta anos e estean incluídos no catálogo previsto no Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, como obxecto de protección integral nos termos previstos no artigo 21 da Lei 16/1985, do 25 de xuño.

Non estarán exentos os bens inmobles a que se refire esta letra b) cando estean afectos a explotacións económicas, non sendo que lles resulte de aplicación algún dos supostos de exención previstos na Lei 49/2002, do 23 de decembro, de réxime fiscal das entidades sen fins lucrativos e dos incentivos fiscais ao mecenazgo, ou que a suxeición ao imposto a título de contribuínte recaia sobre o Estado, as Comunidades Autónomas ou as entidades locais, ou sobre organismos autónomos do Estado ou entidades de dereito público de análogo carácter das Comunidades Autónomas e das entidades locais.

- c) A superficie dos montes en que se realicen repoboacións forestais ou rexeneración de masas arboradas suxeitas a proxectos de ordenación ou plans técnicos aprobados pola Administración forestal. Esta exención terá unha duración de 15 anos, contados a partir do período impositivo seguinte a aquel en que se realice a súa solicitude.
- d) Os bens inmobles situados no termo municipal deste Concello dos que sexan titulares os centros sanitarios de titularidade pública, sempre que estean afectos ao cumprimento dos fins específicos dos referidos centros.
- e) Os bens de que sexan titulares centros sanitarios de titularidade pública, sempre que os mesmos estean directamente afectados ao cumprimento dos fins específicos dos ditos centros. Para a concesión da exención requirirase a previa solicitude do interesado na que se relacionen, con indicación da súa referencia catastral, os bens para os que se solicita a exención e se xustifique a titularidade do mesmo polo centro sanitario, e a súa afección directa aos fins sanitarios dos ditos centros.

O efecto da concesión das exencións de carácter rogado comeza a partir do exercicio seguinte á data da súa solicitude, e non se aplicarán retroactivamente. Nembargante, cando o beneficio fiscal se solicite antes de que a liquidación sexa firme, concederase se na data de devengo do tributo concorren os requisitos esixidos para adquirilo.

## Artigo 5. Suxeito pasivo

1. Son suxeitos pasivos, a título de contribuíntes, as persoas naturais e xurídicas es entidades ás que se refire o artigo 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral

tributaria, que ostenten a titularidade do dereito que, en cada caso, sexa constitutivo do feito imponible deste imposto.

No caso de bens inmobles de características especiais, cando a condición de contribuínte recaia en un ou en varios concesionarios, cada un deles serao pola súa cota, que se determinará en razón á parte do valor catastral que corresponda á superficie concedida e á construción directamente vinculada a cada concesión. Sen prexuízo do deber dos concesionarios de formalizar as declaracións a que se refire o artigo 76 do Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, o ente ou organismo público ao que estea afectado ou adscrito o inmovible ou aquel a cuxo cargo se encontre a súa administración e xestión, estará obrigado a subministrar anualmente ao *Ministerio de Economía y Hacienda* a información relativa ás ditas concesións nos termos e demais condicións que se determinen por orden.

Para esa mesma clase de inmobles, cando o propietario teña a condición de contribuínte en razón da superficie non afectada polas concesións, actuará como substituto do mesmo o ente ou organismo público ao que se refire o parágrafo anterior, o cal non poderá repercutir nel contribuínte o importe da débeda tributaria satisfeita.

2. O disposto no parágrafo anterior será de aplicación sen prexuízo da facultade do suxeito pasivo de repercutir a carga tributaria soportada conforme ás normas de dereito común.

As Administracións Públicas e os entes ou organismos a que se refire o parágrafo anterior repercutirán a parte da cota líquida do imposto que corresponda en quen, non reunindo a condición de suxeitos pasivos, fagan uso mediante contraprestación dos seus bens demaniais ou patrimoniais, os cales estarán obrigados a soportar a repercusión. Para tal efecto, a cota repercutible determinarase en razón á parte do valor catastral que corresponda á superficie utilizada e á construción directamente vinculada a cada arrendatario ou cesionario do dereito de uso.

3. Nos supostos de cambio, por calquera causa, na titularidade dos dereitos que constitúen o feito imponible deste imposto, os bens inmobles obxecto dos ditos dereitos quedarán afectos ao pagamento da totalidade da cota tributaria nos termos previstos na Lei xeral tributaria. Para estes efectos, os notarios solicitarán información e advertirán aos comparecentes sobre as débedas pendentes polo Imposto sobre Bens Inmobles asociadas ao inmovible que se transmite e sobre os demais extremos sinalados no artigo 64 do Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais.
4. Responden solidariamente da cota deste imposto, en proporción ás súas respectivas participacións, os copartícipes ou cotitulares das entidades ás que se refire o artigo 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, se figuran inscritos como tales no Catastro inmobiliario. De non figuraren inscritos, a responsabilidade esixírase por partes iguais en todo caso.

## **Artigo 6.- Base imponible**

A base imponible deste imposto estará constituída polo valor catastral dos bens inmobles, que se determinará, notificará e será susceptible de impugnación conforme ao disposto nas normas reguladoras do Catastro inmobiliario.

## **Artigo 7.- Base liquidable**

1. A base liquidable deste imposto será o resultado de practicar na base imponible as reducións legalmente establecidas.

2. A base liquidable notificárase conxuntamente coa base imponible nos procedementos de valoración colectiva. A dita notificación incluíra a motivación da redución aplicada mediante a indicación do valor base que corresponda ao inmovible, así como dos importes da redución e da base liquidable do primeiro ano de vixencia do novo valor catastral neste imposto.
3. Cando se produzan alteracións de termos municipais e mentres non se aprobe unha nova ponencia de valores, os bens inmoables que pasen a formar parte doutro municipio manterán o mesmo réxime de asignación de bases imponibles e liquidables que tivesen no de orixe.
4. Nos procedementos de valoración colectiva, a determinación da base liquidable será competencia da Dirección Xeneral do Catastro e recorrible perante os Tribunais Económico Administrativos do Estado.

#### **Artigo 8.- Cota tributaria e tipo de gravame**

1. A cota íntegra deste imposto será o resultado da aplicación á base liquidable dos tipos de gravame recollidos neste artigo.
2. O tipo de gravame para os bens inmoables urbanos será do 0,4 por cento.
3. O tipo de gravame para os bens inmoables rústicos será do 0,3 por cento.
4. O tipo de gravame para os bens inmoables de características especiais será do 1,3 por cento.
5. A cota líquida obterase minorando da cota íntegra o importe das bonificacións previstas no artigo 9 desta ordenanza.

#### **Artigo 9. Bonificacións**

1. Terán dereito a unha bonificación do 90 por cento na cota íntegra do imposto, sempre que así o soliciten os interesados antes do inicio das obras, os inmoables que constitúan o obxecto da actividade das empresas de urbanización, construción e promoción inmobiliaria tanto de obra nova como de rehabilitación equiparable a esta, e non figuren entre os bens do seu inmovilizado. O prazo de aplicación desta bonificación comprenderá dende o período impositivo seguinte a aquel no que se inicien as obras ata o posterior á terminación das mesmas, sempre que durante ese tempo se realicen obras de urbanización ou construción efectiva, e sen que, en ningún caso, poida exceder de tres períodos impositivos.

Para aproveitar a nomeada bonificación, os interesados deberán cumprir as seguintes condicións:

- a) Acreditación da data de inicio das obras de urbanización ou construción de que se trate, mediante certificado do técnico director das mesmas, visado polo colexio profesional.
- b) Acreditación de que a empresa se dedica a actividade de urbanización, construción e promoción inmobiliaria, mediante a presentación dos estatutos da sociedade.
- c) Acreditación de que o inmovible obxecto da bonificación é da súa propiedade e non forma parte do inmovilizado, o que se fará mediante copia da escritura pública ou alta catastral e certificación do administrador da sociedade, ou

fotocopia do último balance presentado ante a Axencia Estatal de Administración Tributaria para efectos do Imposto sobre Sociedades.

d) Fotocopia da alta ou último recibo do Imposto sobre Actividades Económicas.

A solicitude da bonificación poderase formular desde que se poida acreditar o inicio das obras, e a acreditación dos requisitos anteriores poderá realizarse mediante calquera outra documentación admitida en dereito. Se as obras de nova construción ou de rehabilitación integral afectasen a diversos solares, detallaranse na solicitude as referencias catastrais de todos eles.

2. Terán dereito a unha bonificación do 50 por cento na cota íntegra do imposto, durante os tres períodos impositivos seguintes ao do outorgamento da cualificación definitiva, as vivendas de protección oficial e as que resulten equiparables a estas conforme á normativa da Comunidade Autónoma.

Esta bonificación concederase a petición do interesado; poderá solicitarse en calquera momento anterior ao remate dos tres períodos impositivos de duración da mesma, e terá efectos, no seu caso, dende o período impositivo seguinte ao da solicitude. Para isto o interesado deberá achegar a seguinte documentación:

- Escrito de solicitude da bonificación.
- Fotocopia da alteración catastral (MD 901).
- Fotocopia do certificado de cualificación de Vivenda de Protección Oficial.
- Fotocopia da escritura ou nota simple rexistral do inmovible.
- Se na escritura pública non consta a referencia catastral, fotocopia do recibo do Imposto sobre Bens Inmóveis correspondente ao exercicio anterior.

3. Ademais, cando concorran os requisitos do punto anterior, as vivendas de protección oficial e as equiparables a estas segundo as normas da Comunidade Autónoma, unha vez esgotado o devandito prazo de tres anos, gozarán durante tres exercicios máis dunha bonificación do 25 por cento. Para isto o interesado deberá achegar:

- escrito de solicitude da bonificación, e
- declaración xurada de que a vivenda para a que se solicita o beneficio fiscal é domicilio habitual do suxeito pasivo do imposto.

4. Terán dereito a unha bonificación do 95 por cento da cota íntegra e, no seu caso, do recargo do imposto ó que se refire o artigo 153 do Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, os bens rústicos das cooperativas agrarias e de explotación comunitaria da terra, nos termos establecidos na Lei 20/1990, do 19 de decembro, sobre réxime fiscal das cooperativas.

4 bis. De conformidade co establecido no artigo 74.2 quáter do Real Decreto Lexislativo 2/2004 de 5 de marzo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, gozarán dunha bonificación do 95 por cento da cota íntegra do imposto, aqueles inmóveis nos que estean ubicadas unicamente construcións nas que se desenvolvan total e exclusivamente actividades agrarias, gandeiras ou forestais pertencentes ao sector primario, que sexan declaradas de especial interese ou utilidade municipal por concorrer circunstancias sociais, culturais, histórico-artísticas ou de fomento do emprego que xustifiquen tal declaración.

No suposto de que nun mesmo inmovible existan, ademais das construcións indicadas no parágrafo anterior, outras construcións destinadas a un uso distinto das actividades

agrarias, gandeiras ou forestais, aplicaráselle unha bonificación do 50 por cento da cota íntegra do imposto. Se nese mesmo inmovible se desenvolve unha actividade económica distinta á agraria, gandeira ou forestal, non se poderá conceder bonificación algunha.

Para poder aplicar esta bonificación, a construción cuxa existencia a xustificaría, deberá estar dada de alta debidamente no Catastro e ter asinado un valor catastral.

Corresponderá ao Pleno da Corporación a declaración de especial interese ou de utilidade municipal, previa solicitude dos suxeitos pasivos, debendo contar co voto favorable da maioría simple dos seus membros.

Para poder gozar desta bonificación, os suxeitos pasivos deberán unir á súa solicitude a seguinte documentación:

- Acreditación da titularidade catastral do inmovible.
- Declaración responsable do titular da actividade, que pode coincidir ou non co suxeito pasivo, de que está desenvolvendo a actividade agraria, gandeira ou forestal, así como certificado de Facenda no que conste a súa situación censual.
- Declaración, asinada polo suxeito pasivo, de que no inmovible para o que se solicita a bonificación non se está a desenvolver unha actividade económica distinta á agraria, gandeira ou forestal.
- Certificado de que o suxeito pasivo non ten débedas coa Facenda estatal, autonómica e local; nin coa Seguridade Social.
- Xustificante do recoñecemento de explotación ou licenza da actividade correspondente.

O concello realizará de oficio todas as actuacións precisas para a comprobación dos extremos expostos ao respecto desta bonificación.

Os obrigados tributarios deberán comunicar no Concello calquera modificación relevante das condicións ou requisitos esixibles para a aplicación do beneficio fiscal.

Cando a Administración coñeza por calquera medio a modificación das condicións ou os requisitos para a aplicación do beneficio fiscal, o órgano competente poderá declarar, previa audiencia do obrigado tributario por un prazo de 10 días, contados a partir da notificación da apertura de dito prazo, se procede ou non a continuación da aplicación do beneficio fiscal.

5. Os suxeitos pasivos que ostenten a condición de titulares de familia numerosa gozarán de bonificación na cota íntegra do imposto relativa ao inmovible de uso residencial que constitúa a súa residencia habitual, e onde estean empadroados os membros da unidade familiar, nalgunha das porcentaxes seguintes:

Categoría de familia numerosa	Xeral	Especial
% bonificación se o valor catastral é menor ou igual de 60.000,00 euros	70	90
% bonificación se o valor catastral está entre 60.000,01 e 100.000,00 euros	35	50
% bonificación se o valor catastral é maior de 100.000,00 euros	20	35

Para a aplicación da bonificación será requisito imprescindible a súa solicitude polo interesado, acreditando as seguintes circunstancias:

- a) O empadramento dos membros da unidade familiar no inmovible obxecto da solicitude.
- b) A condición e categoría de familia numerosa, por medio do título oficial.

Terán efectos no padrón do imposto as bonificacións solicitadas antes do un de abril de cada ano, sempre e cando resulte acreditada a concorrencia, o un de xaneiro, dos restantes requisitos.

As bonificacións aplicadas nun exercicio manterán vixencia no seguinte, previa a solicitude de prórroga que os interesados deberán presentar antes do un de abril, xunto á documentación xustificativa das circunstancias sinaladas.

Non se poderá aplicar a bonificación a máis dunha vivenda por titular.

- 6 Terán dereito a unha bonificación do 50 por cento na cota íntegra do imposto as vivendas e locais situados en edificios que teñan instalados sistemas para o aproveitamento térmico ou eléctrico da enerxía proveniente do sol para autoconsumo, durante os tres anos seguintes á data da instalación, sempre que estes sistemas reúnan as condicións seguintes:

1ª.- Que dispoñan da correspondente homologación pola Administración competente.

2ª.- Que a superficie dos paneis térmico-fotovoltaicos sexa polo menos de 4 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

- 7 As bonificacións reguladas nos parágrafos 1, 2, 3, 4, 5 e 6 deste artigo deben ser solicitadas polo suxeito pasivo e, con carácter xeral, o efecto da súa concesión comezará a partir do exercicio seguinte ao da solicitude. Cando a bonificación se solicite antes de que a liquidación sexa firme, concederase se na data de devengo do imposto concorren os requisitos esixidos para o seu aproveitamento.

A bonificación regulada no apartado 4 bis terá carácter rogado, debendo ser presentada polo suxeito pasivo antes do 1 de abril do exercicio en que vaia a ter efectividade, e a súa concesión manterase para os exercicios sucesivos, sen prexuízo do establecido no parágrafo final do dito apartado.

- 8 As bonificacións reguladas neste artigo son compatibles entre si cando así o permita a natureza da bonificación e do ben inmovible de que se trate, e aplicaranse, no seu caso, pola orde na que aparecen relacionadas nos correspondentes apartados, minorando sucesivamente a cota íntegra do imposto.

## **Artigo 10. Período impositivo e devengo**

1. O período impositivo coincide co ano natural.
2. O imposto devengarase o primeiro día do período impositivo.
3. Os feitos, actos e negocios que deban ser obxecto de declaración ou comunicación ante o Catastro inmobiliario terán efectividade no devengo deste imposto inmediatamente posterior ao momento no que se produzan efectos catastrais. A efectividade das inscricións catastrais resultantes dos procedementos de valoración colectiva e de determinación do valor catastral dos bens inmovibles de características especiais, coincidirá coa prevista nas normas reguladoras do Catastro inmobiliario.

## **Artigo 11. Xestión**

1. Son de competencia exclusiva do Concello a liquidación e a recadación, así como a revisión dos actos ditados en vía de xestión tributaria deste imposto, sen prexuízo das fórmulas de colaboración con outras Administracións Públicas que se establezan para o exercicio das correspondentes funcións de recoñecemento e denegación de exencións e bonificacións, realización das liquidacións conducentes á determinación das débedas tributarias, emisión dos documentos de cobramento, resolución dos expedientes de

devolución de ingresos indebidos, resolución dos recursos que se interpoñan contra os ditos actos e actuacións para a asistencia e información ao contribuínte referidas ás materias comprendidas neste artigo, todo isto de conformidade co establecido na Lei xeral tributaria; na Lei de dereitos e garantías do contribuínte; no Regulamento xeral de recadación; na Lei de facendas locais e nas demais leis do Estado reguladoras da materia, así como nas disposicións ditadas para o seu desenvolvemento.

2. O concello determinará a base liquidable cando a base imponible resulte da tramitación dos procedementos de declaración, comunicación, solicitude, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos nas normas reguladoras do Catastro inmobiliario.
3. O Concello agrupará nun único documento de cobro todas as cotas deste imposto relativas a un mesmo suxeito pasivo cando se trate de bens rústicos sitos no termo municipal.
4. O imposto xestiónase a partir da información contida no padrón catastral e nos demais documentos expresivos das súas variacións elaborados para este efecto pola Dirección Xeral do Catastro, sen prexuízo da competencia do Concello para a cualificación de inmobles de uso residencial desocupados.
5. Os datos contidos no padrón catastral e nos demais documentos citados no apartado anterior deberán figurar nas listas cobratorias, documentos de ingresos e xustificantes de pago do Imposto sobre Bens Inmobles.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Modificacións do imposto

As modificacións que se introduzan na regulación do imposto polas leis de orzamentos xerais do Estado ou por calquera outra lei ou disposición, e que resulten de aplicación directa, producirán, no seu caso, a correspondente modificación tácita da presente ordenanza fiscal.