

## ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

### NATURALEZA Y FUNDAMENTO

#### Artículo 1

1. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de naturaleza real establecido con carácter obligatorio en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas se ajustan a las disposiciones contenidas en los artículos 60 a 77, ambos inclusive, del citado texto.

2. Se estará, además, a lo que se establezca en los preceptos concordantes o complementarios, que se dicten para el desarrollo de la normativa legal referida.

### HECHO IMPONIBLE

#### Artículo 2

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.

b) De un derecho real de superficie.

c) De un derecho real de usufructo.

d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en el mismo previstas.

3. A los efectos de este Impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario (RD legislativo 1/2004 de 5 de marzo).

4. En caso de que un mismo inmueble se encuentre localizado en distintos términos municipales se entenderá, a efectos de este Impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.

5. No están sujetos a este Impuesto:

a) Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimoterrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.

b) Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:

- Los de dominio público afectos a uso público.

- Los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el Ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.

- Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

## **SUJETO PASIVO**

### **Artículo 3**

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto, según lo dispuesto en el anterior artículo 2.

En el supuesto de concurrencia de varios concesionarios sobre un mismo inmueble de características especiales, será sustituto del contribuyente el que deba satisfacer el mayor canon.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

Los Ayuntamientos repercutirán la totalidad de la cuota líquida del Impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del mismo, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales.

Asimismo, el sustituto del contribuyente podrá repercutir sobre los demás concesionarios la parte de la cuota líquida que les corresponda en proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos.

## **RESPONSABLE**

### **Artículo 4**

1. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos previstos en el artículo 41 de la Ley General Tributaria. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán a los comparecientes sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite.

2. Responden solidariamente de la cuota de este Impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 34.5 de la Ley General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

## **EXENCIONES**

### **Artículo 5**

1. Estarán exentos los siguientes inmuebles:

a) Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la Defensa Nacional.

b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.

c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.

d) Los de la Cruz Roja Española.

e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.

f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.

g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

2. Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

a) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada.

Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.

b) Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante Real Decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el Registro General a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

- En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, publicado en el B.O.E. números 221 y 222 de 15 y 16 de septiembre de 1978, como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de quince años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquél en que se realice su solicitud.

3. Por criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del impuesto, se establece la exención de pago de los inmuebles rústicos y urbanos, cuya cuota líquida no supere cuatro euros, a cuyo efecto se tomará en consideración para los bienes inmuebles rústicos la cuota agrupada en su caso, conforme a lo dispuesto en el art. 78-2 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

## **BONIFICACIONES**

### **Artículo 6**

1. Bonificación Familias Numerosas: 50% a los valores catastrales que estén por debajo de 180.000 €.

En aquellos casos en que se supere dicho valor solamente se entendería concedida por motivos o circunstancias especiales cuando así lo determinase la Junta de Gobierno Local, previo informe de los Servicios Sociales.

La bonificación será de aplicación únicamente sobre la vivienda habitual de la familia, entendiéndose como tal aquella que figura como domicilio del sujeto pasivo en el padrón municipal de habitantes. Para disfrutar de la bonificación deberá presentarse ante la hacienda municipal la siguiente documentación:

- Título vigente de familia numerosa, expedido por Administración competente.

- Certificado de empadronamiento o documento en el que se acredite que todos los miembros de la familia que constan en el título de familia numerosa, están empadronados en el domicilio familiar.

- Copia del recibo anual del IBI .

Esta bonificación, que tendrá carácter rogado, se concederá por el periodo de vigencia del título de familia numerosa y se mantendrá mientras no varíen las circunstancias familiares.

Los contribuyentes deberán comunicar cualquier modificación al Ayuntamiento.

La bonificación se podrá solicitar hasta el 30 de diciembre del ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deba tener efectividad, sin que pueda tener carácter retroactivo.

2. Bonificación Verde: 10% a los titulares de inmuebles en los que se haya instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del Sol, con los siguientes criterios:

- a) La bonificación se establecerá en el 10% de la cuota íntegra del Impuesto.

- b) Todos los aspectos sustantivos y formales estarán establecidos en la ordenanza fiscal sin necesidad de recurrir a una ordenanza de gestión.

- c) Serán los Servicios Técnicos municipales a través del Área de Urbanismo quienes dictaminen sobre las instalaciones para la producción de calor, y que los colectores incluidos dispongan de la correspondiente homologación por la administración competente.

- d) En todo caso, y siempre desde el punto de vista de locales o viviendas incluidos en bloque por división horizontal, el rendimiento de los aprovechamientos de la energía solar indicando expresamente deberá significar al menos el 50% del total del aprovechamiento energético. Con esta medida se evita el fraude en la instalación de paneles térmico / fotovoltaicos cuya incidencia en la producción energética sea prácticamente irrelevante.

- e) Esta bonificación solo será compatible con la establecida para las familias numerosas.

Para poder disfrutar de esta bonificación, el sujeto pasivo, deberá solicitarla y presentar ante la Hacienda Municipal la siguiente documentación:

- Cédula de Habitabilidad

- Certificado de Homologación de los colectores

- Copia de Recibo anual del IBI o documento que permita identificar de manera indubitada la ubicación y descripción del bien inmueble, incluida la referencia catastral.

- El efecto de la concesión de la bonificación, empieza a partir del devengo siguiente a la fecha de la solicitud, y no puede tener carácter retroactivo.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a esta, y no figuren entre los inmuebles de su inmovilizado.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres periodos impositivos.

## **BASE IMPONIBLE**

### **Artículo 7**

1. La base imponible estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

2. Los valores catastrales podrán ser objeto de revisión, modificación o actualización en los casos y formas previstos en la Ley.

La base liquidable del impuesto sobre bienes inmuebles será el resultado de practicar, en su caso, en la imponible las reducciones que legalmente se establezcan.

## **TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTAS**

### **Artículo 8**

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

2. El tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza rústica será del 0,90.

3. El tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,4254%

**Artículo 8.4) Se establecen tres tipos diferenciados para el 10% de los bienes urbanos con valor catastral superior a 150.000 €**

- **0,78% para bienes con uso de oficinas**
- **0,78% para los bienes con uso comercial**
- **0,78% para los bienes con uso industrial**

**Artículo 8.5) Se establece el coeficiente 1 para las construcciones situadas en suelo rústico.**

#### **PERIODO IMPOSITIVO, DEVENGO DEL IMPUESTO**

##### **Artículo 9**

1. El Impuesto se devengará el primer día del período impositivo.
2. El período impositivo coincide con el año natural.
3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales. La efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales, coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

#### **DECLARACIONES. COMUNICACIONES**

##### **Artículo 10**

1. Serán objeto de declaración o comunicación, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios:
  - a) La realización de nuevas construcciones y la ampliación, rehabilitación, demolición o derribo de las ya existentes, ya sea parcial o total. No se considerarán tales las obras o reparaciones que tengan por objeto la mera conservación y mantenimiento de los edificios, y las que afecten tan solo a características ornamentales o decorativas.
  - b) La modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.
  - c) La segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles.
  - d) La adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación.
  - e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la composición interna o en la cuota de participación de las comunidades o entidades sin personalidad a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario, siempre que la respectiva entidad se haya acogido previamente a lo dispuesto en el mismo.

2. Las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este Impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras, si bien el cumplimiento de la acreditación de la referencia catastral ante Notarios o Registradores de la Propiedad eximirá al interesado de dicha obligación siempre que el acto o negocio suponga exclusivamente la transmisión del dominio de bienes inmuebles y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde el acto o negocio de que se trate. Asimismo el sujeto pasivo quedará exento de la obligación de declarar antes mencionada en los supuestos en que la alteración haya sido objeto de comunicación por parte de este Ayuntamiento, conforme se indica en el apartado siguiente.

3. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 14b) de la Ley del Catastro Inmobiliario, este Ayuntamiento se obliga a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal en los términos y con las condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro y sin perjuicio de la facultad de dicha Dirección de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente.

4. La inclusión, exclusión o alteración de los datos contenidos en el Catastro, se considerarán acto administrativo y conllevarán la modificación del Padrón del Impuesto.

5. Cuando el órgano que ejerza la gestión catastral tenga conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar, iniciará el procedimiento de subsanación de discrepancias que comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de quince días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes. Transcurrido dicho plazo, y a la vista de las alegaciones formuladas, el órgano de gestión procederá de oficio a la modificación de los datos catastrales, notificándolo al sujeto pasivo.

## **GESTION**

### **Artículo 11**

1. El Impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados. Dicho Padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase y será remitido a las entidades gestoras del Impuesto antes del uno de marzo de cada año.

Los datos contenidos en el Padrón catastral y en los demás documentos citados en el apartado anterior deberán figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En los supuestos en los que resulte acreditada con posterioridad a la emisión de los documentos a que se refiere el apartado anterior, la no coincidencia del sujeto pasivo con el

titular catastral, las rectificaciones que respecto a aquél pueda acordar el órgano gestor a efectos de liquidación del Impuesto devengado por el correspondiente ejercicio, deberán ser inmediatamente comunicadas a la Dirección General del Catastro en la forma en que por ésta se determine.

2. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este Impuesto, serán competencia exclusiva de los Ayuntamientos y comprenderán las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.

Los Ayuntamientos podrán agrupar en un único documento de cobro todas las cuotas de este Impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en un mismo municipio.

3. Los Ayuntamientos determinarán la base liquidable cuando la base imponible resulte de la tramitación de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

No será necesaria la notificación individual de las liquidaciones tributarias en los supuestos en que, de conformidad con los artículos 66 y siguientes de la Ley de Haciendas Locales, se hayan practicado previamente las notificaciones del valor catastral y base liquidable previstas en los procedimientos de valoración colectiva.

Una vez transcurrido el plazo de impugnación previsto en las citadas notificaciones sin que se hayan utilizado los recursos pertinentes, se entenderán consentidas y firmes las bases imponible y liquidable notificadas, sin que puedan ser objeto de nueva impugnación al procederse a la exacción anual del impuesto.

4. La determinación del valor catastral mediante la aplicación de la correspondiente Ponencia de valores, se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones Públicas en los términos que reglamentariamente se establezca. Las Ponencias de Valores serán recurribles en vía económico-administrativa sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto.

5. La inspección catastral de este impuesto se llevará a cabo por los órganos competentes de la Administración del Estado sin perjuicio de las fórmulas de colaboración que se establezcan con este Ayuntamiento.

## **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de Septiembre de 2006, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, surtirá efectos a partir del día 1 de enero de 2007 y seguirá en vigor hasta que se acuerde su derogación o modificación expresa.

La actual redacción en cuanto al artículo 8 fue aprobado en sesión plenaria de 12 de junio de 2008, publicada en el BOCM el 25 de septiembre de 2008 , surtirá efectos desde el 1 de enero de 2009 y seguirá en vigor hasta que se acuerde su derogación o modificación expresa.