

ORDENANÇA FISCAL Núm. 2

IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

ARTICLE 1.- Fonament legal.-

La present Ordenança Fiscal s'estableix a l'empara de les disposicions de l'article 106 en relació al 4.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i els articles 6.1 i 8.1.b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i dels articles 15 a 19 de la Llei 39/1988, de 29 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals i els articles del 5 al 22 i disposicions transitòries 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a, 6^a, 10^a i 11^a de la Llei 51/2002 de 27 de desembre, de reforma de la Llei 39/1988 de 28 de desembre Reguladora de les Hisendes Locals i la Llei 48/2002, de 23 de desembre, de Cadastre Immobiliari.

El seu objecte és desenvolupar i fixar les especialitats de règim jurídic aplicables a aquest municipi a l'Impost sobre Béns Immobles, previst en els articles del 61 al 78 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

ARTICLE 2.- Fet imposable.-

1. Constitueix el fet imposable de l'impost la titularitat dels següents drets sobre els 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 a que es trobin 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 en l'apartat anterior segons l'ordre de prelación, determinarà la no subjecció de l'immoble a les restants modalitats previstes en el mateix.

3. Als efectes d'aquest impost tindran la consideració de béns immobles rústics, de béns immobles urbans i de béns immobles de característiques especials els que així es defineixen en les normes reguladores del Cadastre immobiliari.

ARTICLE.- No subjecció.-

No estan subjectes a aquest impost:

1. Les carreteres, els camins, les demás vies terrestres i els béns del domini públic marítimo-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.

2. Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:

a / Els de domini públic afectes a ús públic.

b/ Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns patrimonials, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

ARTICLE 4.- Subjectes passius.-

1. Són subjectes passius de l'impost, a títol de contribuents, les persones naturals i jurídiques i les entitats a que 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 de l'impost, conforme al que disposa l'article 2.1 de la present Ordenança fiscal.

El que es disposa en el paràgraf anterior serà d'aplicació sens perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir la càrrega tributària suportada, conforme a les normes de dret comú.

2. En el supòsit de concurrència de diversos concessionaris sobre un mateix immoble de característiques especials serà substituït del contribuent el que hagi de satisfer el cànon més elevat.

El substituït del contribuent a que es refereix el paràgraf anterior, podrà repercutir sobre els demés concessionaris la part de la quota líquida que li correspongui en proporció als cànon que hagin de satisfer cadascun d'ells.

3. L'Ajuntament repercutirà la totalitat de la quota líquida de l'impost en aquells, que no reunint la condició de subjectes passius del mateix, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniaus o patrimonials.

4. En relació al que disposa l'article 35.6 de la Llei General Tributària, per a sol·licitar la divisió de la quota tributària serà indispensable aportar les dades personals i domicilis de la resta d'obligats al pagament, així com els documents públics acreditatius de la proporció en que participa cadascun en el domini o dret sobre l'immoble. En aquest cas, serà necessari que tots els obligats tributaris domiciliïn en una entitat financera el pagament de les quotes individuals resultants.

ARTICLE 5.- Exempcions.-

1. *Exempcions directes d'aplicació d'ofici.*

Estaran exempts els béns detallats en l'article 63.1 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, sempre que reuneixen les condicions que s'hi especifiquen o que s'estableixin en les seves disposicions.

2. *Exempcions directes de caràcter rogat.*

Així mateix, prèvia sol·licitud, estan exempts de l'Impost:

a/ Els immobles que es destinin a l'ensenyament en centres docents acollits, total o parcialment, al règim de concerts educatius, en quan a la superfície afectada a l'ensenyament concertat.

b/ Els declarats expressament o individual monument o jardí històric d'interès cultural, mitjançant Reial Decret en la forma establerta per l'article 9 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, i inscrits en el Registre General a que es refereix l'article 12 com integrants del Patrimoni Històric Artístic Espanyol, així com els compresos en les disposicions addicionals primera, segona i cinquena d'aquesta Llei.

Aquesta exempció afectarà als immobles que reunixin els següents requisits:

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

- En llocs o conjunts històrics, els que comptin amb una antiguitat igual o superior a 50 anys i estiguin inclosos en el catàleg previst en l'article 86 del Registre de Planejament Urbanístic com a objecte de protecció integral en els termes previstos en l'article 21 de la Llei 16/1985, de 25 de juny.

c/ La superfície dels monts en que es realitzin repoblacions forestals o regeneració de masses d'arbres subjectes a projectes d'ordenació o plans tècnics aprovats per l'Administració forestal. Aquesta exempció tindrà una duració de quinze anys, comptant a partir del període impositiu següent a aquell en que es realitzi la seva sol·licitud.

Aquesta exempció tindrà una duració de quinze anys, comptant a partir del període impositiu següent a aquell en que es realitzi la seva sol·licitud.

3. Exempcions potestatives d'aplicació d'ofici.

També estan exempts els següents béns immobles situats en el terme municipal d'aquest Ajuntament:

a/ els de naturalesa urbana, quina quota líquida sigui inferior a 4 €.

b/ Els de naturalesa rústica, en el cas de que per cada subjecte passiu, la quota líquida corresponent a la totalitat dels béns rústics posseïts en el terme municipal sigui inferior a 8 €.

4. Exempció potestativa de caràcter rogat.

Estan exempts els béns immobles situats en el terme municipal d'aquest Ajuntament quin titulars siguin els centres sanitaris de titularitat pública, sempre que estiguin afectes al compliment de les finalitats específiques dels centres referits.

5. Les exempcions de caràcter rogat, siguin directes o potestatives, han de sol·licitar-se pel subjecte passiu de l'impost.

L'efecte de la concessió de les exempcions de caràcter rogat comença a partir de l'exercici següent a la data de la sol·licitud i no pot tenir caràcter retroactiu. Malgrat això, quan el benefici fiscal es sol·liciti abans de que la liquidació sigui ferma, es concedirà si en la data de meritjar el tribut concorren els requisits exigits pel seu gaudi.

ARTICLE 6.- Base imposable.-

1. Està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, que es determinarà, notificarà i serà susceptible d'impugnació, conforme a les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.
2. Els valors cadastrals podran ser objecte de revisió, modificació o actualització en els casos i forma que la Llei preveu.

Article 7.- Base liquidable.-

1. La base liquidable serà el resultat de practicar en la base imposable les reduccions que legalment estiguin establertes; i en particular la reducció a que es refereix l'article 8 i de la present ordenança fiscal.
2. La base liquidable es notificarà conjuntament amb la base imposable en els procediments de valoració col·lectiva. Aquesta notificació inclourà la motivació de la reducció aplicada mitjançant la indicació del valor base de l'immoble així com l'import de la reducció i de la base liquidable del primer any de vigència del valor cadastral.
3. El valor base serà la base liquidable de l'exercici immediat anterior a l'entrada en vigor del nou valor cadastral, excepte les circumstàncies assenyalades en l'article 70 de la Llei 39/1988, Reguladora de les Hisendes Locals.
4. En els procediments de valoració col·lectiva la determinació de la base liquidable serà competència de la Direcció General del Cadastre i recurrible davant dels Tribunals Econòmic-Administratiu de l'Estat.

ARTICLE 8.- Reducció de la base imposable.-

1. Es reduirà la base imposable del béns immobles urbans i rústics que es trobin en alguna d'aquestes dues situacions:

a/ L'immoble quin valor cadastral s'incrementi, com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general en virtut de:

1. L'aplicació de la nova Ponència total de valor aprovada amb posterioritat a l'1 de gener de 1997.
2. L'aplicació de successives Ponències totals de valors que s'aprovin una vegada transcorregut el període de reducció establert en l'article 69.1 de la Llei 39/1988, Reguladora de les Hisendes Locals.

b/ Quan s'aprovi una Ponència de valors que hagi donat lloc a l'aplicació de la reducció prevista en aquest apartat 1 i quin valor cadastral s'alteri, abans de finalitzar el termini de reducció, per:

1. Procediment de valoració col·lectiva de caràcter general.
2. Procediment de valoració col·lectiva de caràcter parcial.

3. Procediment simplificat de valoració col·lectiva.
 4. Procediment d'inscripció mitjançant declaracions, comunicacions, sol·licituds, subsanacions de discrepàncies i inspecció cadastral.
2. La reducció serà aplicable d'ofici, amb les següents normatives:
- a/ S'aplicarà durant un període de nou anys a comptar des de l'entrada en vigor dels nous valors cadastrals, sens perjudici del que disposa l'article 71 de la Llei 39/1988 Reguladora de les Hisendes Locals.
 - b/ La quantia de la reducció serà el resultat d'aplicar un coeficient reductor, únic per a tots els immobles afectats del municipi, a un component individual de la reducció, calculat per a cada immoble.
 - c/ El coeficient reductor tindrà el valor de 0,9 el primer any de la seva aplicació i anirà disminuint en 0,1 anualment fins a la seva desaparició.
 - d/ El component individual serà, en cada any, la diferència positiva entre el nou valor cadastral que correspongui a l'immoble en el primer exercici de la seva vigència i el valor base. Aquesta diferència es dividirà per l'últim coeficient reductor aplicat quan concorrin els supòsits de l'article 68, apartat 1, b) 2n i b) 3r de la Llei 39/1988 Reguladora de les Hisendes Locals.
 - e/ En els casos compresos en l'article 68, apartat 1. b) 1r, de la Llei 39/1988 Reguladora de les Hisendes Locals, no s'iniciarà el còmput d'un nou període de reducció i s'extingirà el dret a l'aplicació de la resta de la reducció que s'aplicava.
 - f/ En els casos contemplats en l'article 68m 1. b), 2n, 3r i 4t, de la Llei 39/1988 Reguladora de les Hisendes Locals, no s'iniciarà el còmput d'un nou període de reducció i el coeficient de reducció aplicat als immobles afectats prendrà el valor corresponent a la resta dels immobles del municipi.
3. La reducció no serà aplicable a l'increment de la base imposable que resulti de l'actualització dels seus valors cadastrals per aplicació dels coeficients establerts en les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.
4. En cap cas serà aplicable la reducció regulada en aquest article, als béns immobles de característiques especials.

ARTICLE 9.- Tipus de gravamen i recàrrec.-

1. Els tipus de gravamen aplicables en aquest municipi seran:
 - a/ Per als béns de naturalesa urbana:

Tipus de gravamen general: 0,795%
 - b/ Per als béns de naturalesa rústica: 0,65 %
 - c/ Béns immobles de característiques especials: 0,90%
2. S'estableix un recàrrec del 50% sobre la quota líquida dels béns immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, que s'aplicarà conforme al que disposa el paràgraf tercer de l'apartat 4 de l'article 73 de la Llei 39/1988 Reguladora de les Hisendes Locals.

ARTICLE 10.- Quotes.-

La quota íntegra serà el resultat d'aplicar a la base liquidable de l'impost el tipus de gravamen que correspongui segons la naturalesa del bé. La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes en l'article següent.

ARTICLE 11.- Bonificacions.-

1.- Tindran dret a una bonificació del 50% en la quota íntegra de l'impost, sempre que així ho sol·licitin els 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 d'obra nova com de rehabilitació equiparable a aquesta, i no figurin entre els béns del seu immobilitzat.

El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprendrà des del període impositiu següent a aquell en que s'iniciïn les obres fins el posterior a la finalització de les mateixes, sempre que en el decurs d'aquest període es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.

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

a/ Acreditació de la data d'inici de les obres d'urbanització o construcció de que es tracti, la qual es farà mitjançant certificat del tècnic-director competent de les mateixes, visat pel Col·legi professional.

b/ Acreditació de 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 de que l'immoble objecte de la bonificació és de la seva propietat i no forma part de l'immobilitzat, que es farà mitjançant còpia de l'escriptura pública o alta cadastral i certificació de l'Administrador de la Societat, o fotocòpia de l'últim balanç presentat davant l'AEAT, a efectes de l'impost sobre societats.

d/ Fotocòpia de l'alta o últim rebut de l'impost sobre activitats econòmiques, si s'escau.

La sol·licitud de bonificació es podrà formular des de que es pugui acreditar l'inici de les obres; i l'acreditació dels requisits anteriors podrà realitzar-se mitjançant qualsevol altre documentació admesa en Dret.

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

2. Primer. Els habitatges de protecció oficial i els equiparables a aquestes, segons les normes de la Comunitat Autònoma, gaudiran d'una bonificació del 50% durant el termini de tres anys, comptats des de l'any següent a la data d'atorgament de la qualificació definitiva.

Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la terminació dels tres períodes impositius de duració

de la mateixa i sortirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent a aquell en que ho sol·liciti.

Per tenir dret a aquesta bonificació, els interessats hauran d'aportat la següent documentació:

- Escrit de sol·licitud de la bonificació
- Fotocòpia de l'alteració cadastral
- Fotocòpia del certificat de qualificació de Habitatge de Protecció Oficial
- Fotocòpia de l'escriptura o nota simple registral de l'immoble
- Si en l'escriptura pública no constés la referència cadastral, fotocòpia del rebut de l'impost sobre béns immobles corresponent a l'exercici anterior.

Segon. A més, i quan concorrin els requisits previstos en aquest punt, els habitatges de protecció oficial i les equiparables a aquestes, segons les normes de la Comunitat Autònoma, una vegada transcorregut el termini de tres anys assenyalat en el punt ú anterior, comptats des de l'atorgament de la qualificació definitiva, gaudiran d'una bonificació del 50% per període de 2 anys.

Per tenir dret a aquesta bonificació, els interessats hauran d'aportar:

- Escrit de sol·licitud de la bonificació
- Certificat de l'Ajuntament de que l'habitatge del que es sol·licita el benefici fiscal és el domicili habitual del subjecte passiu de l'impost.

3. Tindran dret a una bonificació del 95% de la quota íntegra i, en el seu cas, del recàrrec de l'impost a que es refereix l'article 134 de la Llei 39/1988 Reguladora de les Hisendes Locals, els béns rústics de les Cooperatives Agràries i d'Explotació comunitària de la terra, en els termes establerts en la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives.

4. Els subjectes passius de l'impost, que ostentin la condició de titulars de família nombrosa, gaudiran d'una bonificació de 60 € de la quota íntegra de l'impost, quan concorrin les circumstàncies següents:

1. Que el bé immoble constitueixi l'habitatge habitual del subjecte passiu.
2. Que el valor cadastral del bé immoble, dividit pel nombre d'integrants de la unitat familiar del subjecte passiu, d'acord amb la definició del article 68 de la Llei 40/1998 de 9 de desembre, del Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, sigui inferior a 8.000 €.

La bonificació haurà de ser demanada pel subjecte passiu, qui acompanyarà a la sol·licitud la següent documentació:

- Escrit de sol·licitud de la bonificació, en el que s'identifiqui el bé immoble.
- Fotocòpia del document acreditatiu de la titularitat del bé immoble.
- Certificat de família nombrosa.
- Certificat d'empadronament.

El termini de gaudi de la bonificació serà de 2 anys; si bé el subjecte passiu podrà sol·licitar la pròrroga d'aquest termini dins de l'any en el que el mateix finalitzi, sempre que continuïn concorrent els requisits regulats en aquest apartat. En tot cas, la bonificació s'extingirà d'ofici l'any immediatament següent a aquell en el que el subjecte passiu cessi en la seva condició de titular de família nombrosa o deixin de concórrer algun dels requisits esmentats

5. Les bonificacions regulades en els apartats anteriors han de ser sol·licitades pel subjecte passiu; i amb caràcter general l'efecte de la concessió de les mateixes començarà a partir de l'exercici següent, quan la bonificació es sol·liciti abans de que la liquidació sigui ferma, es concedirà si en la data de meritament de l'impost concorren els requisits exigits pel seu gaudi.

6. Les bonificacions regulades en l'apartat 1 a 5 d'aquest article són compatibles entre sí quan així ho permeti la naturalesa de la bonificació i del bé immoble corresponent; i s'aplicaran, en el seu cas, per l'ordre en el que les mateixes apareguin relacionades en els apartats citats, minorant successivament la quota íntegra de l'impost.

ARTICLE 12.- Meritament.-

L'impost es merita el primer dia del període impositiu.

ARTICLE 13.- Període impositiu.-

1. El període impositiu coincideix amb l'any natural.
2. Les variacions de tipus físic, econòmic o jurídic, incloent les modificacions de titularitat dels béns immobles, tindran efectivitat en el període impositiu següent a aquell en que tinguin lloc.

ARTICLE 14.- Obligacions formals.-

1. Les alteracions referides als béns immobles susceptibles d'inscripció cadastral que tinguin transcendència a efectes d'aquest impost determinaran l'obligació dels subjectes passius de formalitzar les declaracions dirigides a la seva inscripció en el Cadastre Immobiliari, conforme al que s'estableix en les seves normes reguladores.

2. Sens perjudici de la facultat de la Direcció General del Cadastre de requerir a l'interessat la documentació que en cada cas resulti pertinent, en aquest Municipi, i en el marc de procediment de comunicació previst en les normes reguladores del Cadastre Immobiliari, les declaracions a les que es refereix l'apartat anterior s'entendran realitzades quan les circumstàncies o alteracions a que es refereixin constin en la corresponent llicència o autorització municipal, supòsit en el que el subjecte passiu quedarà exempt de l'obligació de declarar abans esmentada.

L'Ajuntament de Lloret s'acull al regim de comunicacions exclusivament pel que fa a l'apartat 1 del article 30 del Reial Decret 417/2006. En el supòsit de voler ampliar el regim de comunicació a la resta d'apartats del esmentat article, caldrà un acord exprés per part de la Junta de Govern, a qui es delega aquesta facultat

ARTICLE 15.- Liquidació, recaptació i inspecció.-

1. Correspon a l'Ajuntament, sens perjudici de les delegacions que expressament pugui efectuar al Consell Comarcal o a la Diputació provincial, la liquidació i la recaptació de l'impost.
2. La liquidació comprèn la determinació dels deutes tributaris i l'emissió dels documents de cobrament.
3. L'acte liquidador serà aprovat per l'òrgan competent i la notificació als contribuents es portarà a terme de forma col·lectiva, mitjançant edictes publicats en el Butlletí Oficial de la província i en el tauler d'edictes de l'Ajuntament i, en el seu cas, de l'ens delegat.
4. Sens perjudici de les delegacions que pugui efectuar, correspon a l'Ajuntament la recaptació voluntària i executiva de l'impost.
5. Correspon a l'Ajuntament la resolució dels expedients d'ingressos indeguts.
6. La resolució dels recursos que s'interposin contra els actes esmentats en els apartats precedents d'aquest article, així com l'assistència i la informació al contribuent referida a aquestes matèries, correspon a l'Ajuntament o a l'ens supramunicipal en qui les hagi delegat.
7. Sens perjudici de les fórmules de col·laboració que s'estableixen, la inspecció d'aquest impost es portarà a terme pels òrgans competents de l'Administració de l'Estat.

ARTICLE 16.- Afecció de béns al pagament de l'impost i supòsits especials de responsabilitat.-

1. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte dels referits drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en els termes previstos en l'article 41 de la Llei General Tributària. A aquests efectes, els notaris sol·licitaran informació i advertiran als compareixents sobre els deutes pendents per l'impost sobre béns immobles associats a l'immoble que es transmet.
2. Respondran solidàriament de la quota de l'impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els coparticeps o cotitulars de les entitats a que es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, si figuren inscrits en el Cadastre Immobiliari. Si no figuren inscrits, la responsabilitat s'exigirà per parts iguals en tot cas.

ARTICLE 17.- Infraccions i sancions.-

Es procedirà segons el que preveu la Llei General Tributària, les normes que regeixen, complementen i desenvolupen el present impost i l'Ordenança General de Gestió, Recaptació i Inspecció Tributària.

ARTICLE 18.- Remissió normativa.-

En tot allò que no estigui especialment previst en aquesta Ordenança s'aplicaran les normes que regulen el present impost, l'Ordenança General de Gestió, Recaptació i Inspecció Tributària, la Llei General Tributària i disposicions que les desenvolupin i complementin.

Disposicions Transitòries.-

Primera.- Pel que fa als beneficis fiscals atorgats abans de la vigència de les successives modificacions legislatives, s'aplicarà el que estableixen els apartats 2 i 3 de la disposició transitòria 3a de la Llei 51/2002, de 27 de desembre.

Segona.- Fins que no es procedeixi a la fixació dels valors cadastrals d'acord amb el que preveu l'article 6è. apartat 3 de la present ordenança s'aplicarà el que disposa la disposició transitòria 10a. de la Llei 51/2002, de 27 de desembre.

Disposició Final.-

Aquesta Ordenança entrarà en vigència, prèvia publicació del seu text íntegre en el B.O.P., el dia 1 de gener del 2010 i continuarà vigent mentre no s'aprovi la seva modificació o derogació.