

## **ORDENANÇA FISCAL NÚM. 2.1 IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES**

### Article 1r. 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. Constitueix el fet imposable de l'impost 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 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.

En els immobles de característiques especials s'aplicarà aquesta mateixa prelación, excepte quan els drets de concessió que pugui recaure sobre l'immoble no esgoti la seva extensió superficial, supòsits en el què també es realitzarà el fet imposable pel dret de propietat sobre la part del immoble no afectat per la concessió.

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 2n. 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 pels usuaris.
- b) Els béns immobles següents propietat de l'Ajuntament:
  - 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 3r. 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 35.4 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 demaniais o patrimonials.

### Article 4t. 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 35.6 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 copartíceps o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 35.4 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.
6. Això no obstant, quan un bé immoble o dret sobre aquest pertanyi a dos o més titulars es podrà sol·licitar la divisió de la quota tributària, sent indispensable aportar les dades personals i els domicilis de la resta dels obligats al pagament, així com els documents públics acreditatius de la proporció en què cadascú participa en el domini o dret sobre l'immoble.

Un cop acceptada per l'Administració la sol·licitud de divisió, les dades s'incorporaran en el padró de l'exercici corrent sempre que la liquidació no hagi adquirit fermesa; en cas contrari s'incorporaran al padró de l'exercici immediatament posterior i es mantindrà en els successius mentre no se'n sol·liciti la modificació.

En cap cas es pot sol·licitar la divisió de la quota del tribut en els supòsits del règim econòmic matrimonial de societat legal de guanys.

### Article 5è. 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. No estan exempts, per consegüent, els establiments d'hostaleria, espectacles, comercials i d'esbargiment, les cases destinades a habitatge del empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.
- 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 62 apartat 1r del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

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 exemptes 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 62 apartat 2n del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març

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, així com en el reglament que la desenvolupa Reial Decret, 1270/2003 de 10 d'octubre, en

especial a comunicar anualment que continuen en l'esmentat règim fiscal acreditant-lo amb el corresponent certificat de l'Agència Tributària.

#### Article 6è. Bonificacions

1. Tenen dret a una bonificació a la quota íntegra de l'impost en els percentatges que es detallen en l'escala següent, 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:

Primer període impositiu	75 %
Segon període impositiu	60 %
Tercer període impositiu	50 %

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. Tanmateix, cal advertir que l'esmentat termini no pot ésser superior a tres períodes impositius.

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.
- e) Per tal d'acreditar que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, caldrà aportar anualment, fins el termini de pagament en voluntària de l'impost, un document signat pel tècnic-director competent.

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 Comunitat Autònoma. 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·liciti.

Els subjectes que gaudeixin de la bonificació ressenyada al paràgraf anterior, tenen dret a una bonificació del 25% en la quota íntegra de l'impost, durant el quart període impositiu següent al de l'atorgament de la qualificació definitiva com a habitatge de protecció oficial. En el cinquè període impositiu següent al de l'atorgament de la qualificació definitiva com a habitatge de protecció oficial es tributarà la quota íntegra de l'impost. Si el subjecte passiu no gaudís de la bonificació ressenyada al paràgraf anterior, per tenir dret de la bonificació regulada en aquest paràgraf haurà de sol·licitar-la.

No obstant allò establert anteriorment, si els habitatges de protecció oficial o els que resultin assimilats a aquests d'acord amb la normativa d'aplicació de la Comunitat Autònoma, tenen la condició d'habitatges d'emergència social destinats a unitats convivencials amb risc d'exclusió social, sempre que estiguin aportats al fons d'emergència social, i si s'escau, amb el corresponent conveni, continuaran gaudint de la bonificació del 50% de la quota de l'impost mentre que es mantingui la condició esmentada.

Tant l'acreditació de la qualificació o assimilació de l'habitatge com de protecció oficial com la de l'afectació d'aquest habitatge al fi indicat haurà de ser acreditat pel propietari en el moment de la sol·licitud.

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 153 de del Real Decret Legislatiu 2/2004, 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. Tenen dret a una bonificació en els supòsits i en els percentatges que s'especifiquen a continuació, els subjectes passius de l'impost que siguin membres d'una família nombrosa en la data de meritament d'aquest impost, és a dir l'1 de gener, respecte al bé que constitueixi l'habitatge habitual d'aquesta:

Renda familiar	Valor cadastral dels habitatges		
	Fins a 60.500,00 €	Entre 60.500,01 i 88.000,00€	Entre 88.000,01 i 165.000,00€
De 0.- € fins a 11.512,30€	50	40	30
De 11.512,31 € fins a 13.691,56€	40	30	20
De 13.691,57€ fins a 16.429,86€	30	20	10
De 16.429,87€ fins a 24.645,01€	10	10	10

Les famílies nombroses amb rendes familiars superiors a 24.645,01€ per membre de família o bé subjectes passius titulars d'habitatges amb valor cadastral per sobre dels 165.000,01 € no gaudiran d'aquesta bonificació.

Un cop determinat el percentatge de bonificació de les famílies nombroses, aquest s'incrementarà en un 10% per cada fill addicional a partir del quart, i fins a un màxim del 75%.

Per determinar la renda familiar establerta al quadre anterior es tindrà en compte:

- El conjunt de rendes subjectes a l'impost sobre la renda de les persones físiques de l'última declaració presentada. Si els membres de la família presenten més d'una declaració de l'impost esmentat, se sumaran totes les rendes de cadascuna de les declaracions presentades.

En cas de no tenir declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques per no estar obligat a presentar-la, caldrà aportar certificat de l'Agència Tributària de l'Estat sobre aquest extrem.

- La suma resultant d'aquestes rendes s'ha de dividir pel número de membres que integren la família nombrosa. El quocient resultant correspon a la renda familiar.

Per gaudir d'aquesta bonificació, els titulars de l'ibi han d'estar empadronats en l'habitatge habitual objecte de bonificació i cap dels seus integrants han de tenir deutes pendents de pagament en període executiu amb l'hisenda municipal. No es consideraran deutes pendents aquelles que estiguin ajornades, fraccionades o suspeses.

La bonificació es sol·licitarà anualment en el període comprés entre l'1 i 31 de gener, per tal de poder incorporar la bonificació en el rebut de padró corresponent.

Per tal de que el departament pugui gestionar automàticament la bonificació, serà necessària autorització, per part de tots els membres de la família de més de 16 anys, per accedir a les dades de la Agència Tributària de l'Estat i la Generalitat de Catalunya

La sol·licitud/autorització podrà presentar-se a través de [www.sabadell.cat](http://www.sabadell.cat) o en qualsevol dels registres de l'Ajuntament.

En cas de no atorgar autorització al departament gestor, els interessats deuran acompanyar a la sol·licitud, la documentació següent:

- El títol-carnet de família nombrosa original i una fotocòpia per a la seva compulsa. El títol ressenyat ha d'estar en vigor.
- Declaració/ons original/ls i fotocòpies de l'impost sobre la renda de les persones físiques o certificat/s corresponent/s de l'Agència Tributària de l'Estat quant a què els membres de la família nombrosa no estan obligats a presentar les corresponents declaracions.

5. Tenen dret a una bonificació de fins el 50 % de la quota íntegra de l'impost els habitatges en què s'instal·lin sistemes per l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provenint del sol, amb les següents especificitats:

- a) Les instal·lacions d'energia solar tèrmica gaudiran d'un màxim del 15 % de bonificació per metre quadrat de placa instal·lada de captadors tèrmics solars.
- b) Les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica gaudiran d'un 50 % de bonificació.
- c) La sol·licitud de bonificació ha de ser simultània a la sol·licitud de l'oportuna llicència d'obres i contindrà l'oportú projecte tècnic amb el pressupost i la memòria de la instal·lació.
- d) Per reconèixer el dret de la present bonificació caldrà acompanyar posteriorment còpies compulsades de les factures acreditatives de les despeses i del contracte de manteniment de la instal·lació solar.
- e) S'aplicarà durant els cinc exercicis següents a la data de sol·licitud de bonificació i no pot tenir efecte retroactiu.
- f) Aquesta bonificació no serà d'aplicació a aquells béns immobles que preceptivament hagin d'instal·lar un sistema de captació solar tèrmica en virtut de la normativa vigent reguladora aplicable en matèria d'edificació.

6. Gaudiran de la bonificació recollida en l'apartat anterior els sol·licitants que, complint l'establert en els apartats a), b), d) i f) no compleixin l'establert a l'apartat c) per ser la instal·lació anterior a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

També serà requisit necessari que no haguessin resultat obligats a la instal·lació si hagués estat vigent l'ordenança municipal sobre la incorporació de sistemes de captació d'energia solar per usos tèrmics a les edificacions.

Es reconeixerà aquest benefici per els exercicis que restarien d'haver-se sol·licitat en el moment de la instal·lació.

7.- Gaudiran d'una bonificació del 95 per cent de la quota íntegra de l'impost, prèvia sol·licitud, els d'immobles d'organismes públics d'investigació i els d'ensenyament universitari sempre que estiguin directament afectes a la investigació o ensenyament universitari.

8.- Amb caràcter general, la concessió de bonificacions no tindrà caràcter retroactiu, per la qual cosa, començaran a tenir efectes des del moment en què per primera vegada tingui lloc el meritament del tribut amb posterioritat a la data de sol·licitud del benefici fiscal.

No obstant l'anterior, quan la bonificació contemplada en l'apartat quart del present article sigui sol·licitada abans que finalitzi el termini de pagament en període voluntari, podrà produir efectes en el mateix exercici sempre que en la data de meritament del tribut concorrin els requisits que habiliten el seu gaudiment.

#### Article 7è. 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 8è. Tipus de gravamen i quota

1. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa rústica és l'1,01%.
2. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa urbana que tinguin un valor cadastral igual o superior a 150.000,00€ i que, a més, formin part del 10 per 100 dels béns amb major valor cadastral amb ús diferent del cultural, esportiu, sanitat i beneficència i residencial és del 0,681% excepte l'ús industrial que és del 0,6685%.
3. El tipus de gravamen per als béns immobles de naturalesa urbana de la resta d'usos que no s'incloguin en l'apartat 2n d'aquest article, és del 0,512%.
4. El tipus de gravamen per als béns immobles de característiques especials és del 1,30%.
5. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.

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

#### Article 9è. 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, d'acord amb allò que reglamentàriament es determini. 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.

#### Article 10è. 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 11è. Normes de gestió de l'impost

1. Les liquidacions tributaries són practicades per l'Ajuntament, tant les que corresponen a valors-rebut com les liquidacions per ingress directe.
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.
3. 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.
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 adicional**

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.

### **Disposició final**

Aquesta ordenança, que va ser aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 20 d'octubre d 2017 i, definitivament el dia 22 de desembre del mateix any,



començarà a regir el dia 1 de gener de 2018 i es mantindrà en vigor mentre no s'acordi de modificar-la o derogar-la.