

ORDENANÇA FISCAL Núm. 2 REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

Aquest Ajuntament, d'acord amb els articles 15.2 i 59.1 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, fa ús de la facultat que li confereix la mateixa en ordre a establir els elements necessaris per a la determinació de la quota tributària de l'Impost sobre béns immobles, l'exacció del qual es regirà pel disposat en aquesta Ordenança, en el Reial decret legislatiu 2/2004 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals i en la normativa general tributària i administrativa.

Article 1. Fet Imposable.

1. L'Impost sobre béns immobles és un tribut directe de caràcter real que grava el valor dels béns immobles, el fet imposable del qual és la titularitat dels següents drets sobre béns immobles rústics i urbans i sobre els immobles de característiques especials:

- a) D'una concessió administrativa sobre els mateixos immobles o sobre els serveis públics als quals es trobin afectes.
- b) D'un dret real de superfície.
- c) D'un dret real d'usdefruit.
- d) Del dret de propietat.

2. Als efectes d'aquest impost, tindran la consideració de béns immobles rústics, de béns immobles urbans i de béns immobles de característiques especials definits com a tals en les normes reguladores del Cadastre immobiliari.

3. No estan subjectes a aquest impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns de domini públic marítim terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat dels municipis en què estiguin enclavats:
 - El de domini públic afectes a ús públic.
 - Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament, llevat quan es tracti d'immobles cedits a tercer mitjançant contraprestació.
 - Els béns patrimonials, exceptuats igualment els cedits a tercer mitjançant contraprestació.

Article 2. Exempcions.

1. Gaudeixen d'exempció els béns següents:

- a) Els que siguin propietat de l'Estat, de les comunitats autònomes o de els ens locals i estiguin directament afectes a la defensa nacional, la seguretat ciutadana i als serveis educatius i penitenciaris.

- b) Els comunals propietat d'aquests municipis i les muntanyes veïnals en mancomunitat.
- c) Els de l'Església Catòlica, en els termes previstos a l'Acord entre l'Estat Espanyol i la Santa Seu sobre Afers 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.
- d) Els de la Creu Roja Espanyola.
- e) Els immobles als quals sigui d'aplicació l'exempció en virtut de convenis internacionals en vigor i, a condició de reciprocitat, els dels Governos estrangers destinats a la seva representació diplomàtica, consular o llurs organismes oficials.
- f) La superfície de les forestals poblades amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, l'aprofitament principal de la qual sigui la fusta o el suro, sempre que la densitat de l'arbratge sigui la pròpia o normal de l'espècie de què es tracti.
- g) Els ocupats per línies de ferrocarrils i els edificis destinats a serveis indispensables per a l'explotació de les esmentades línies. No estan exempts, per tant, els establiments d'hostaleria, espectacles, comercials i d'esbarjo, les cases destinades a habitatges dels empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.

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

- a) Els béns immobles que es destinin a l'ensenyament per centres docents acollits totalment o parcialment al règim de concert educatiu, pel que fa a la superfície afectada a l'ensenyament concertat.
Per gaudir d'aquesta exempció caldrà adjuntar a la sol·licitud la següent documentació:
 - Còpia compulsada del concert educatiu, amb acreditació de la seva vigència o data de finalització.
 - Certificat emès per l'Administració educativa competent sobre la superfície destinada a l'activitat concertada.
 - Plànols de les instal·lacions on es destaquï la superfície destinada a l'activitat concertada.
- b) Els declarats expressament i individualitzadament monument o jardí històric d'interès cultural, mitjançant Real Decret en la forma establerta per l'article 9 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, i inscrits en el Registre General a què es refereix l'article 12 com integrants del Patrimoni Històric, així com els compresos en les disposicions addicionals primera, segona i cinquena de l'esmentada Llei.

Aquesta exempció no abastarà a qualsevol classe de béns urbans ubicats dintre del perímetre delimitatiu de les zones arqueològiques i llocs i conjunts històrics,

globalment integrats en ells, sinó exclusivament, a aquells que reuneixin les següents condicions:

- En zones arqueològiques, els inclosos com a objecte d'especial protecció en l'instrument de planejament urbanístic a què es refereix l'article 20 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol.
- En llocs o conjunts històrics, els que comptin amb una antiguitat igual o superior a cinquanta anys i estiguin inclosos en el catàleg previst al Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, com a objecte de protecció integral en els termes previstos a l'article 21 de la Llei 16/1985, de 25 de juny.

No estaran exempts els béns immobles a què es refereix aquesta lletra quan aquests estiguin afectes a explotacions econòmiques, llevat que els sigui aplicable algun dels supòsits d'exempció que preveu la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge, o que la subjecció a l'impost a títol de contribuent recaigui sobre l'Estat, les comunitats autònomes o els ens locals, o sobre organismes autònoms de l'Estat o entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les comunitats autònomes i dels ens locals.

- c) La superfície forestal en què es realitzin repoblacions forestals o regeneració de masses arbrades subjectes a projecció d'ordenació o plans tècnics aprovats per l'administració forestal. Aquesta exempció tindrà una duració de quinze anys, comptant des del període impositiu següent a aquells en què és sol·licitat.

3. També restaran exempts, per raons d'eficiència i economia en la gestió recaptatòria del tribut, els immobles rústics i urbans quan la quota líquida no superi els 3,00 €.

4. Les exempcions pregades han de ser sol·licitades pel subjecte passiu de l'impost que, en tot cas, no pot al·legar analogia per estendre l'abast més enllà dels termes estrictes. L'efecte de la concessió d'exempcions pregades comença a partir de l'exercici següent a la data de la sol·licitud i no pot tenir caràcter retroactiu. Tanmateix, quan el benefici fiscal es sol·liciti abans que la liquidació sigui ferma, es concedirà si en la data d'acreditació del tribut, concorren els requisits exigits per al seu gaudiment.

Article 3. Subjecte passiu.

1. Són subjectes passius d'aquest impost les persones físiques o jurídiques i les entitats a què es refereix l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que siguin titulars del dret que, en cada cas, sigui constitutiu del fet imposable d'aquest impost.

En el cas de béns immobles de característiques especials, quan la condició de contribuent recaigui en un o en diversos concessionaris, cadascun d'ells ho serà per la seva quota, que es determinarà en raó a la part del valor cadastral que correspongui a la superfície concedida i a la construcció directament vinculada a cada concessió. Sense perjudici del deure dels concessionaris de formalitzar les declaracions a què es refereix l'article 76 d'aquesta Llei, l'ens o organisme públic al qual es trobi afectat o adscrit l'immoble o aquell al càrrec de què es trobi la seva administració i gestió, estarà

obligat a subministrar anualment al Ministeri d'Economia i Hisenda la informació relativa a aquestes concessions en els termes i altres condicions que es determinin per ordre.

Per aquesta mateixa classe d'immobles, quan el propietari tingui la condició de contribuent per raó de la superfície no afectada per les concessions, actuarà com substituït del mateix l'ens o organisme públic al qual es refereix el paràgraf anterior, el qual no podrà repercutir en el contribuent l'import del deute tributari satisfet.

2. El que disposa l'apartat anterior serà d'aplicació sense perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir la càrrega tributària suportada conforme a les normes de dret comú.

Les administracions públiques i els ens o organismes a què es refereix l'apartat anterior repercutiran la part de la quota líquida de l'impost que correspongui en qui, no reunint la condició de subjectes passius, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniais o patrimonials, els quals estaran obligats a suportar la repercussió. A aquest efecte la quota repercutible es determinarà en raó a la part del valor cadastral que correspongui a la superfície utilitzada i a la construcció directament vinculada a cada arrendatari o cessionari del dret d'ús.

Article 4. Afecció real en la transmissió i responsabilitat solidària en la cotitularitat.

1. En els supòsits de canvi en la titularitat, per qualsevol causa, dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària, en els termes que preveu la Llei general tributària. A aquests efectes, els notaris sol·licitaran informació i advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre els deutes pendents per l'impost sobre béns immobles associats a l'immoble que es transmet, sobre el termini dins el qual estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost, quan aquesta obligació subsisteixi per no haver-se aportat la referència cadastral de l'immoble, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 43 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i altres normes tributàries, sobre l'afecció dels béns al pagament de la quota tributària i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrin per la falta de presentació de declaracions, el no efectuar-les en termini o la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes, d'acord amb el que preveu l'article 70 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i altres normes tributàries.

2. Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els copartípcips o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 35.4. de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, si figuren inscrits com a tals en el Cadastre immobiliari. Si no hi figuren inscrits, la responsabilitat s'exigirà per parts iguals en tot cas.

Article 5. Base imposable i liquidable.

1. La base imposable d'aquest impost estarà constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, que es determinarà, notificarà i serà susceptible d'impugnació conforme al disposat en les normes reguladores del Cadastre immobiliari.

2. La base liquidable serà el resultat de practicar, en el seu cas, en la base imposable les reduccions que legalment s'estableixen. Aquesta reducció no serà d'aplicació als béns immobles de característiques especials.

3. La determinació de la base liquidable és competència de la Gerència Territorial del Cadastre i es podrà recórrer davant del Tribunal Econòmic-Administratiu Regional de Catalunya.

Article 6. Tipus de gravamen i quota.

1. La quota íntegra d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen a què es refereix l'apartat 3 següent.

2. La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes en l'article següent.

3. Els tipus de gravamen són els següents:

CONCEPTE	TARIFES
Béns de naturalesa urbana	0,59% ¹
Béns immobles de característiques especials	0,82%
Béns de naturalesa rústica	0,75%

Article 7. Bonificacions.

1. S'aplicarà una bonificació del 50% en la quota íntegra de l'impost, sempre que així es sol·liciti pels 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 què s'iniciïn les obres fins al posterior a la finalització d'aquestes, sempre que durant aquest termini es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir tres períodes impositius.

Per gaudir d'aquesta bonificació caldrà reunir els següents requisits:

- El benefici només s'atorgarà a subjectes que realitzin activitats que suposin l'ordenació per compte propi dels mitjans de producció i de recursos humans o d'un d'ambdós, amb la finalitat d'intervenir en la producció o distribució de béns i serveis.
- El sol·licitant haurà de ser, respecte al bé immoble que es pretén bonificar, titular d'algun dels drets que constitueixen el fet imposable gravat pel tribut.
- Els béns susceptibles d'estar bonificats no podran estar inclosos a l'immobilitzat d'aquestes empreses.

¹ Modificació del tipus de gravamen introduït per la modificació de les OOFF 2022

- Per renovar el benefici fiscal a partir del primer període impositiu d'aplicació caldrà trametre una nova sol·licitud a l'òrgan encarregat de la gestió, acreditar el compliment de la resta de requisits inicials així com la realització efectiva d'obres d'urbanització o construcció.

Amb la sol·licitud caldrà adjuntar la següent documentació:

- Acreditació de la titularitat d'algun dels drets gravats amb l'impost.
- Certificat expedit per la direcció facultativa de les obres en la que consti la data de l'inici de les obres.
- Acreditació de l'alta al cens de l'Impost sobre activitats econòmiques.
- Còpia del rebut de l'Impost sobre béns immobles respecte al bé immoble del qual es sol·licita la bonificació.
- Còpia del balanç de l'empresa, amb detall dels béns inclosos a l'immobilitzat o certificat expedit per l'administrador relatiu a la no inclusió dins l'immobilitzat dels béns immobles objecte de les obres.
- Anualment caldrà aportar un certificat expedit per la direcció facultativa de les obres sobre l'estat d'execució de les mateixes i sobre les obres d'urbanització o construcció efectivament realitzades, quan es pretengui renovar la bonificació un cop hagi passat el primer exercici.

2. Els habitatges de protecció oficial gaudiran d'una bonificació del 50% durant un període de nou anys, comptats des de l'atorgament de la qualificació definitiva. No obstant això, quan s'acrediti l'obtenció de la qualificació definitiva amb posterioritat a la meritació del primer període impositiu d'efectivitat dels nous valors, aquest serà el primer període impositiu bonificat.

Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la terminació dels nou períodes impositius de duració d'aquesta, i tindrà efectes des del període impositiu següent a aquell en què es sol·liciti.

Per gaudir d'aquesta bonificació caldrà aportar juntament amb la sol·licitud la següent documentació:

- Fotocòpia del darrer rebut de l'IBI expedit sobre l'immoble o sobre el solar sobre el qual s'ha construït l'immoble.
- Còpia de l'atorgament de la qualificació d'habitatge sotmès al règim de protecció oficial expedida per l'òrgan autonòmic competent.
- Si el sol·licitant és una persona diferent del titular cadastral de l'immoble respecte al qual es sol·licita la bonificació, caldrà acreditar la titularitat del dret gravat.

3. Gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota, els béns de naturalesa rústica de les Cooperatives Agràries i d'Explotació Comunitària de la terra, d'acord amb l'article 33.4 de la Llei 20/1990, de 19 de desembre, de cooperatives.

4. Bonificació de la quota de l'IBI urbana a favor de les famílies nombroses:

S'estableix una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost a favor de les unitats familiars que compleixin amb aquests requisits:

- a) Ha de tractar-se de famílies, que en còmput d'unitat familiar, tinguin una renda bruta anual menor o igual al doble del salari mínim interprofessional.

- b) Que tinguin a càrrec seu tres o més fills i que es trobin en alguna de les dues situacions següents:
- Fills de fins a 21 anys (inclòs) si aquests no estan cursant estudis universitaris o anàlegs homologats.
 - Fills de fins a 25 anys (inclòs) si aquests estan cursant estudis universitaris o anàlegs homologats.
- c) Ha de tractar-se de famílies en les quals tots els membres de la unitat familiar estiguin empadronats en el municipi de la Ràpita el dia de la meritació de l'impost i que el seu empadronament estigui registrat a l'immoble en relació al qual es sol·licita la bonificació.
- d) Els membres de la unitat familiar no podran ser titulars de qualsevol altre bé immoble de naturalesa urbana (habitatge) ni dintre del municipi de la Ràpita ni en qualsevol altre municipi.

Aquest benefici haurà de ser pregat per part del beneficiari i la sol·licitud s'haurà de presentar anualment al Registre General de l'Ajuntament de la Ràpita, del dia 1 de febrer al 31 de març de cada any.

5. S'estableix una bonificació fins el 90% durant un període de 5 anys a favor d'aquells immobles on es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o d'utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric-artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquen la seva declaració. Correspondrà aquesta declaració al Ple de la Corporació i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, amb el vot favorable de la majoria simple dels seus membres.

5 bis. S'estableix una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost per als béns immobles que tinguin instal·lacions d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica d'una potència elèctrica instal·lada igual o superior al 30% de la potència elèctrica contractada de l'immoble que sigui alimentat amb aquesta instal·lació, entenent com a potència elèctrica instal·lada la potència màxima de l'inversor, o la suma de les potències màxims dels inversors, al seu cas.

En el cas que la instal·lació alimenti diversos béns immobles, es tindrà en compte la suma de les potències contractades per cadascun dels immobles.

En el cas concret d'habitatges plurifamiliars que tinguin una instal·lació d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica per subministrar electricitat als elements comuns, la bonificació serà del 5% sobre la quota íntegra per cadascú dels habitatges vinculats.

En el cas de les xarxes o comunitats energètiques que tinguin una instal·lació d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica per subministrar electricitat als elements comuns, la bonificació serà del 10% sobre la quota íntegra per cadascun dels habitatges vinculats.

En qualsevol cas, la bonificació màxima per un immoble no superarà el valor del 50% de la quota íntegra, s'aplicarà durant els 5 anys següents a la instal·lació, i amb un bonificació total màxima del 50% del cost de la inversió.

En el cas d'edificis industrials, aquesta bonificació del 50% es concedirà durant 5 anys consecutius, amb un límit fixat de 1.000€ anuals i amb un bonificació total màxima del 50% del cost de la instal·lació. Aquesta bonificació serà incompatible amb la bonificació per sistemes d'aprofitament d'energies renovables a l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE).

En la sol·licitud de l'interessat s'haurà d'acreditar:

- Que la comunicació prèvia d'obres efectuada per a la instal·lació fotovoltaica ha estat presentada.
- Que la instal·lació ha estat executada mitjançant certificació tècnica de l'instal·lador i factura o factures corresponents a l'execució d'obres (amb detall de les obres de la instal·lació solar fotovoltaica)
- ²Que la instal·lació ha estat degudament legalitzada davant l'Administració competent mitjançant la inscripció al Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC), o al Registre d'autoconsum de Catalunya (RAC), o registres equivalents.

Aquesta bonificació tindrà caràcter pregat i haurà de sol·licitar-se abans del termini de 6 mesos a comptar des de la data que figuri en el document que acrediti que la instal·lació està executada i legalitzada davant de la Generalitat, i farà efecte des del període impositiu següent a aquell en què se sol·liciti, sempre que s'acrediti davant l'Ajuntament el compliment dels requisits exigits per al seu atorgament verificat mitjançant informe del tècnic municipal competent. No es concedirà aquesta bonificació quan la instal·lació d'aquests sistemes d'aprofitament de l'energia solar sigui obligatòria a tenor de la normativa específica en la matèria.

Aquesta bonificació serà incompatible amb la bonificació per sistemes d'aprofitament d'energies renovables a l'Impost sobre Activitats Econòmiques.

6. No podrà ser reconeguda la comptabilitat de varis beneficis fiscals aplicables a un mateix subjecte passiu. Per aquest motiu, serà el subjecte passiu qui en la seva sol·licitud indicarà quin serà d'aplicació. En defecte de sol·licitud s'aplicarà la bonificació més beneficiosa per al subjecte passiu.

Article 8. Període impositiu i acreditació de l'impost.

1. El període impositiu és l'any natural.

2. L'impost s'acredita el primer dia de l'any.

3. Els fets, actes i negocis que hagin de ser objecte de declaració o comunicació davant el Cadastre immobiliari tindran efectivitat en la meritació d'aquest impost immediatament posterior al moment en què produeixin efectes cadastrals. L'efectivitat de les inscripcions cadastrals resultants dels procediments de valoració col·lectiva i de determinació del valor cadastral dels béns immobles de característiques especials coincidirà amb la prevista a les normes reguladores del Cadastre immobiliari.

² Modificació introduïda per la modificació de les OOFF 2022

Article 9. Gestió tributària de l'impost.

De conformitat amb l'article 7 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, la gestió tributària de l'impost es troba completament delegada en l'organisme públic Base Gestió d'Ingressos depenent de la Diputació de Tarragona.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Ordenança deroga expressament l'anterior i entrarà en vigor el dia 1 de gener de 2019, una vegada publicada al BOPT atès l'article 17 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, continuant en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Les modificacions produïdes per la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat o altra norma de rang legal que afectin qualsevol element d'aquest impost, seran d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta ordenança.