ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Artículo 1.- Fundamento legal.

En virtud del artículo 106.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de los artículos 15 a 19 y 59 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la presente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 2.- Naturaleza y hecho imponible.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en este término municipal, o por la titularidad de un derechos real o de usufructo, o de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectos, y grava el valor de los referidos inmuebles.

Artículo 3.-

A los efectos de este impuesto, tienen la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana:

a) El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado y el urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Tienen la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

b) Las construcciones de naturaleza urbana, entendiendo por tales:

1.- Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén construidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aún transportables, y aún cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos tales como diques, tanques y cargaderos.

2.- Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, las presas, saltos de agua y embalse, incluido el lecho de los mismos, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

3.- Las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo siguiente.

Artículo 4.-

A efectos de este impuesto, tienen la consideración de bienes inmuebles de naturaleza rústica:

a) Los terrenos que no tengan la consideración de urbanos conforme a lo dispuesto en la letra a) del artículo anterior.

b) Las construcciones de naturaleza rústica, entendiendo por tales los edificios e instalaciones de carácter agrario, que situados en los terrenos de naturaleza rústica, sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

No tienen la consideración de construcciones a efectos de este impuesto, los tinglados o cobertizos de pequeña entidad que se utilicen en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, sólo sirvan para usos tales como el mayor aprovechamiento de la tierra, la protección de los cultivos, albergue temporal de ganado en despoblado o guarda de aperos e instrumentos propios de la actividad a la que sirven y están afectos; tampoco tienen la consideración de construcciones a efectos de este impuesto las obras y mejoras incorporadas a los terrenos de naturaleza rústica, que forman parte del valor indisociable de éstos.

Artículo 5.-

La clasificación de los bienes inmuebles contenida en los artículos precedentes será de aplicación hasta el 31 de enero de 2005. A partir del 1 de enero de 2006, en lo referente a dicha clasificación, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, de conformidad con lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera.

Artículo 6.- Exenciones.

Están exentos de este impuesto los siguientes bienes:

1.- Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales, y estén directamente afectos a la defensa nacional, la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios. Asimismo y siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito: las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico.

2.- Los que sean propiedad del Municipio, afectos al uso o servicio público, salvo que en este último caso se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación, así como los comunales propiedad del Municipio y los montes vecinales en mano común.

3.- Los montes poblados con especies de crecimiento lento ya sean de titularidad pública o privada.

Esta exención se refiere a especies forestales de crecimiento lento cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre y cuando la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie que se trate.

4.- Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos económicos fechado el 3 de enero de 1979 y en vigor el día 4 de diciembre del mismo año.

5.- Los de asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas con las que se establezcan los acuerdos de cooperación a que se refiere el artículo 16 de la Constitución en los términos que resulten del correspondiente acuerdo.

6.- Los de la Cruz Roja Española.

7.- Los de los gobiernos extranjeros, destinados a su representación diplomática o consular, o a sus organismos oficiales, a condición de reciprocidad o conforme a los convenios internacionales en vigor.

8.- Los de aquellos organismos o entidades a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor.

9.- 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 tanto, 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.

10.- Los declarados expresa o individualmente 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, 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 cualquiera clase 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.
- 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 artículo 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

11.- Los centros docentes privados acogidos al régimen de conciertos educativos, en tanto mantengan su condición de centros total o parcialmente concertados.

12.- Los bienes de naturaleza urbana cuya base imponible sea inferior a 601,012 euros (100.000 pesetas), así como los de naturaleza rústica, cuando para cada sujeto pasivo la base imponible correspondiente a la totalidad de sus bienes rústicos sitos en el Municipio sea inferior a 1.202,024 euros (200.000 pesetas).

Estos límites se entenderán automáticamente modificados en los casos y formas que prevea la Ley de Presupuestos Generales del Estado para cada año.

Artículo 7.- Sujeto pasivo.

1.- Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aún carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto

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

3.- En los supuestos de cambio en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dicho derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos previstos en el artículo 41 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.

Artículo 8.- Base imponible.

La base imponible de este impuesto 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.

Artículo 9.- Base liquidable.

La base liquidable de este impuesto se obtendrá de aplicar a la base imponible, cuando procedan, las reducciones previstas en el art. 68 de la Ley de Haciendas Locales.

Artículo 10.- Cuotas.

1.- La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable los siguientes tipos de gravamen:

- El tipo de gravamen, cuando se trate de bienes de naturaleza urbana será el 0,68 %
- El tipo de gravamen, cuando se trate de bienes de naturaleza rústica será el 1,00%

2.- La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en el artículo siguiente.

Se aplicará un recargo del 50 % en la cuota líquida del impuesto a todos aquellos inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con arreglo al artículo 25 y siguientes de la Ley 4/2013, de 1 de octubre de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda en Andalucía. En este sentido, se observa especialmente su justificación en aquellas viviendas vacías que no sean dispuestas para regímenes de alquiler o alquiler con opción a compra u otras fórmulas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 72.4 del TRLRFL, el recargo se devengará a 31 de diciembre y se liquidará anualmente.

Por el Ayuntamiento se tramitará procedimiento contradictorio. A tal efecto, los servicios tributarios del Ayuntamiento pondrán de manifiesto los sujetos pasivos de los inmuebles desocupados con carácter permanente del ejercicio a considerar según la información que conste en el padrón municipal de habitantes así como en el padrón de la tasa por abastecimiento y depuración de agua. Los sujetos pasivos podrán formular las alegaciones pertinentes y aportar las pruebas que estimen oportunas y que resulten contradictorias con la información del padrón municipal de habitantes así como del padrón de agua. A la vista de las alegaciones formuladas, procederá la la declaración del inmueble como desocupado con carácter permanente en el ejercicio a considerar así como la liquidación tributaria correspondiente al recargo regulado en este apartado.

Artículo 11.- Bonificaciones.

1.- Tienen 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 ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

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

2.- Tienen derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa autonómica.

3.- Tienen derecho a una bonificación del 95% de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 134 de la Ley de Haciendas Locales, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

4.- Tienen derecho a un bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto las viviendas ocupadas por familias numerosas. Dicha bonificación será rogada a instancia de los interesados, debiendo encontrarse al corriente en el pago de los tributos municipales.

5.-Tendrán derecho a una bonificación del 25% de la cuota íntegra del impuesto del IBI de Urbana las personas en riesgo de exclusión social que serán determinadas con los criterios objetivos establecidos por la Junta de Andalucía en el Decreto Ley de Medidas Urgentes para la lucha contra la exclusión social. Dicha bonificación será rogada a instancia de los interesados previa convocatoria pública una vez efectuado el pago de los tributos municipales.

Artículo 12.- Devengo.

El impuesto se devengará el primer día del periodo impositivo, que coincide con el año natural.

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 en el momento inmediatamente posterior 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.

Artículo 13.- Gestión.

La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, son competencia exclusiva de este Ayuntamiento y comprenden 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 anteriores materias. Todo ello, sin perjuicio de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones Públicas en los términos previstos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Este 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, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase.

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

Artículo 14.- Infracciones y sanciones.

Será aplicable el régimen de infracciones y sanciones previsto en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Este Ayuntamiento podrá delegar en la Comunidad Autónoma, la Diputación Provincial o el Organismo Autónomo que las indicadas Administraciones Públicas tengan establecidos o establezcan al efecto, las facultades de gestión, liquidación, inspección y recaudación tributaria que le están atribuidas por la Ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza reguladora de este impuesto aprobada el día 21 de septiembre de 1989, así como cuantas modificaciones de la misma se hayan producido hasta la fecha de aprobación de la presente. Dicha derogación surtirá efectos en idéntica fecha a la de entrada en vigor de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, cuya redacción inicial fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 11-11-2003, modificada en Pleno extraordinario de 18-11-2004, modificada por sesión ordinaria en Pleno 27-11-2007, en pleno 02-10-2008, Pleno 20-01-2009, en Pleno 11-11-2009, en Pleno de 25-11-2010, en Pleno del día 18-11-2011, en Pleno de 29-11-2012, en Pleno 28-11-2013, en Pleno celebrado el día 2-10-2015, y última modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el día 14-10-2016, (BOP nº 240, de 20-12-2016)

Aprobada en Pleno 3-10-2019, aprobación inicial publicada en BOP n.º 205 (28-10-2019), aprobación definitiva BOP n.º 239, (18-12-2019), será de aplicación a partir del 1 de enero de 2020, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.