



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

### Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'impost sobre béns immobles

#### Article 1. Fonament Legal

La present Ordenança Fiscal s'estableix a l'empara de les disposicions de l'article 106 de la Llei 7/85, 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, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; 15 al 19 i 60 a 77 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 05 de març pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i el Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

#### Article 2. 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 propis immobles o sobre els serveis públics afectats.
- 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 a l'apartat anterior per l'ordre que estableix, determinarà la no subjecció de l'immoble a les restants modalitats que l'esmentat apartat preveu.

Als immobles de característiques especials s'aplicarà aquesta mateixa prelación, excepte quan els drets de concessió que puguin recaure sobre l'immoble no exhaurixin la seva extensió superficial, supòsit en el què també es realitzarà el fet imposable pel dret de propietat sobre la part de l'immoble no afectada per una concessió.

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 definits com a tals en les normes reguladores del Cadastre immobiliari. El caràcter urbà o rústic de l'immoble dependrà de la naturalesa del sòl.

4.-En cas que un mateix immoble estigui localitzat en diferents termes municipals a l'efecte d'aquest impost s'entén que pertany a cadascun d'aquests per la superfície que ocupi al terme municipal respectiu.

5.- No estan subjectes a aquest impost:



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

- 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:
  - Els de domini públic afectes a ús públic.
  - Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament, llevat de quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.
  - Els béns patrimonials, exceptuats igualment els cedits a tercers mitjançant contraprestació.

6.- Aquest impost grava el valor dels béns immobles a què es refereixen els apartats.

### **Article 3. Subjectes passius**

- 1.- Són subjectes passius a títol de contribuents les persones naturals i jurídiques i les entitats a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que siguin titulars del dret que, en cada cas, sigui constituït del fet imposable d'aquest impost.  
En el supòsit de concurrència de diversos concessionaris sobre un mateix immoble de característiques especials, serà substituït del contribuent aquell que hagi de satisfer el cànon més alt.
2. El que disposa l'apartat anterior és aplicable sense perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir la càrrega tributària suportada de conformitat amb les normes de dret comú

L'Ajuntament ha de repercutir la totalitat de la quota líquida de l'impost en els qui, no complint la condició de subjectes passius de l'impost, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniaus o patrimonials

Així mateix, el substituït del contribuent pot repercutir sobre els altres concessionaris la part de la quota líquida que els correspongui en proporció als cànons que hagin de satisfer cadascun d'ells

- 3.- Els subjectes passius que resideixin a l'estranger durant més de sis mesos de cada any natural, estaran obligats a designar un representant amb domicili en territori espanyol, als efectes de les seves relacions amb la Hisenda Pública.

### **Article 4. Responsables i successors**

1. Són responsables tributaris les persones físiques i jurídiques determinades com a tals a la Llei General Tributària i a l'Ordenança General.
2. La derivació de responsabilitat requerirà que, prèvia audiència de l'interessat, es dicti acte administratiu, en els termes previstos a la Llei General Tributària.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

3. Les obligacions tributaries pendents s'exigiran als successors de les persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat, en els termes previstos a la Llei General Tributària i a l'Ordenança General.

4. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable de l'impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària en els termes previstos en l'article 64 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per R.D. Legislatiu 2/2004, de 5 de març (TRHL). Les quotes exigibles a l'adquirent són les corresponents als exercicis no prescrits. S'entendrà que no han prescrit per al nou titular, com successor de l'anterior subjecte passiu, els deutes de l'IBI que tampoc hagin prescrit per a aquest últim.

5. A l'efecte del previst a l'apartat anterior 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, així com de la responsabilitat per manca de presentació de declaracions. L'Ajuntament facilitarà la consulta informàtica dels deutes pendents als seus titulars i a aquells col·laboradors socials que haguessin subscrit un conveni amb l'Ajuntament i actuïn amb el consentiment del deutor, sempre que el consultant disposi de certificat digital que garanteixi la seva identitat i el contingut de la transacció.

6. El procediment per a exigir a l'adquirent el pagament de les quotes tributaries pendents, a què es refereix el punt 4, precisa acte administratiu de declaració de l'afecció i requeriment de pagament a l'actual propietari.

### **Article 5. Exempcions**

1.- Estaran exempts els següents béns immobles:

- a) Els que siguin propietat de l'Estat, Comunitats Autònomes o de les Entitats Locals que estiguin directament afectes a la seguretat ciutadana i als serveis educatius i penitenciaris, així com els de l'Estat afectes a la Defensa Nacional.
- b) Els béns comunals i les forests veïnals de mà comuna.
- c) Els de l'Església Catòlica, en els termes previstos a l'Acord entre l'Estat Espanyol i la Santa Seu sobre Afers Econòmics, de 3 de gener de 1979, i els de les associacions confessionals no catòliques legalment reconegudes, en els termes establerts en les 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 que 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 forests poblades amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, el principal aprofitament de les quals sigui la



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

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 terrenys ocupats per línies de ferrocarril i els edificis enclavats en els mateixos terrenys, que estiguin dedicats a estacions, magatzems o a qualsevol altre servei indispensable per a l'explotació d'aquestes línies. No estan exempts, per tant, els establiments d'hostalera, 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, total o parcialment, al règim de concert educatiu, pel que fa a la superfície afectada per 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 16/85, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, i inscrits en el Registre General a que 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 16/85, de 25 de juny del Patrimoni Històric Espanyol.
- En llocs o conjunts històrics, els que comptin amb un 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 16/85, de 25 de juny.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

Aquests immobles no estaran exempts quan estiguin afectes a explotacions econòmiques, tret que els resulti d'aplicació algun dels supòsits d'exempció previstos en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratives 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 les entitats locals, o sobre organismes autònoms de l'Estat o entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les Comunitats Autònomes i de les entitats locals.

c) La superfície de les forestes en què es realitzin repoblacions forestals o regeneració de masses arbrades subjectes a projectes d'ordenació o plans tècnics aprovats per l'Administració forestal. Aquesta exempció tindrà una durada de quinze anys, comptats des del període impositiu següent a aquell que se'n faci la sol·licitud.

d) Els béns immobles dels quals siguin titulars, en els termes que estableix l'article 2 d'aquesta Ordenança, les entitats no lucratives definides a la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitat de lucre i dels incentius fiscals al mecenatge, excepte els afectes a explotacions econòmiques no exemptes de l'impost sobre Societats.

L'aplicació de l'exempció en la quota d'aquest impost estarà condicionada a què les entitats sense fins lucratius comuniquin a l'Ajuntament que s'acullen al règim fiscal especial establert per a aquestes entitats.

Exercitada l'opció, l'entitat gaudirà de l'exempció en els períodes impositius següents, en tant es compleixin els requisits per a ser considerades entitats sense fins lucratius, i mentre no es renunciï a l'aplicació del règim fiscal especial.

### 3.- També s'estableixen les exempcions potestatives:

a) Els béns de què siguin titulars els centres sanitaris de titularitat pública, sempre que els mateixos estiguin directament afectats al compliment dels fins específics dels referits centres.

Per gaudir d'aquesta exempció caldrà adjuntar a la corresponent sol·licitud la següent documentació:

- Acreditació de la titularitat del bé immoble.
- Acreditació de l'afectació del centre a finalitats sanitàries.

b) Per raó de criteris d'eficiència i economia en la gestió recaptadora del tribut, s'estableix l'exempció dels immobles rústics i urbans la quota líquida dels quals no superi la quantia següent:

- Els de naturalesa urbana, la quota líquida dels quals sigui inferior a **10 €**



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

- Els de naturalesa rústica, en el cas que, per a cada subjecte passiu, la quota líquida corresponent a la totalitat de béns rústics posseïts en el municipi sigui inferior a **10€**

4.- Si prèvia acreditació dels requisits establerts pel gaudiment de l'exempció aquesta es declara, l'Ajuntament, o Administració encarregada de la gestió del tribut en els termes de l'article 9 d'aquesta Ordenança, expedirà un document que acrediti la seva concessió. Les exempcions sol·licitades amb posterioritat al acreditament de l'impost, tindran efectes des del període impositiu següent a aquell en què se sol·liciti.

### Article 6. Bonificacions

1.- S'aplicarà una bonificació del 50 per 100 en la quota íntegra de l'impost, sempre que així se 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 l'acabament de les mateixes, sempre que durant aquest termini es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de 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 medis de producció i de recursos humans o d'un dels dos, amb la finalitat d'intervenir en la producció o distribució de béns o 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.
- 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 qual 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 respecte al qual se sol·licita la bonificació.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

- 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 passat el primer exercici.

2.- Gaudiran d'una bonificació del 50 per cent en la quota de l'Impost sobre Béns Immobles els habitatges de protecció oficial durant un termini de tres períodes impositius consecutius.

Aquesta bonificació ha de ser sol·licitada i la sol·licitud s'haurà de presentar abans que hagin transcorregut tres anys des de la data d'atorgament de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial, i tindrà efectes pels exercicis posteriors al de la seva presentació.

La present bonificació, a efectes de l'establert a l'article 73.2 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, tindrà caràcter d'obligatòria pels exercicis bonificats durant els tres períodes impositius posteriors a la data de qualificació definitiva i tindrà caràcter voluntari per la resta de períodes impositius que sigui aplicable la bonificació. En cap cas els períodes impositius bonificats excediran de tres anys.

3.- Tindran dret a una bonificació del 95 per 100 de la quota íntegra els béns rústics de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en el termes establerts a la Llei 20/90, de 19 de desembre, sobre Règim fiscal de les Cooperatives.

4.- Tindran dret a una bonificació del 25 % en la quota íntegra de l'impost, els subjectes passius que tinguin la condició de titulars de família nombrosa que ho sol·licitin i reuneixin les condicions següents:

- a) Tenir reconeguda la condició de família nombrosa, d'acord amb la normativa, i estar en possessió del títol corresponent vigent.
- b) Només s'atorgarà la bonificació per l'habitatge que constitueixi la residència habitual del conjunt de la família.
- c) Que la renda màxima de la unitat familiar obtinguda al llarg de l'últim any natural, no superi la quantitat que resulti de multiplicar el salari mínim interprofessional, pel nombre de membres de la unitat familiar. S'entén com renda màxima de la unitat familiar, la suma de tots els imports consignats en les caselles de "la base liquidable general sotmesa a gravamen" que figura en els impresos de l'última autoliquidació anual de l'IRPF, efectuades per cadascun dels membres de l'esmentada unitat familiar.
- d) Els subjectes passius hauran de sol·licitar la bonificació mitjançant instància genèrica a la qual acompanyaran la documentació següent:



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

- a. Fotocòpia compulsada del títol vigent de família nombrosa
- b. Certificat de convivència vigent a l'any d'aplicació de la bonificació sol·licitada
- c. Fotocòpia de les últimes declaracions de renda dels membres de la unitat familiar
- e) La sol·licitud de bonificació de família nombrosa per l'any en curs s'haurà de formular fins a la fi del període voluntari. En cas que es presenti una vegada transcorregut el període voluntari de pagament la mateixa serà desestimada.
- f) Les sol·licituds de bonificació de família nombrosa sol·licitades transcorregut el termini de fi del període voluntari i abans de l'inici de l'exercici següent, en què es pretén l'aplicació de la bonificació, podran ser admeses per l'Administració competent, sense perjudici dels requeriments, esmenes o comprovacions necessàries en el compliment dels requisits anteriorment esmentats.
- g) Aquesta bonificació és de caràcter pregat i de vigència anual i per la seva aplicació cal que els interessats la sol·licitin per escrit cada any.

No es podrà gaudir d'aquesta bonificació potestativa si algun dels membres de la unitat familiar té deute pendent de pagament en període executiu o en via de constrenyiment amb aquesta Hisenda municipal.

5.- Els immobles que tinguin instal·lats i en funcionament sistemes per a l'aprofitament d'energia solar fotovoltaica per autoconsum, gaudiran d'una **bonificació al llarg de 3 exercicis** en la quota de l'impost sempre que es compleixin de manera simultània els següents requisits:

- a) El bé immoble ha de tenir assignat ús residencial a efectes cadastrals.
- b) La instal·lació d'energia solar no ha de ser obligatòria per cap normativa.
- c) Des de la data d'instal·lació, acreditada per la data del projecte d'instal·lació, fins a la sol·licitud de bonificació no poden haver transcorregut més de 3 anys.
- d) Que la instal·lació de les plaques fotovoltaïques del sistema d'energia solar disposa de l'assabentat de la comunicació prèvia d'obres o de la llicència d'obres per al seu muntatge.

El percentatge de bonificació serà el següent:

- a) En el cas d'habitatges unifamiliars el percentatge serà en funció de la potència instal·lada i amb els següents criteris:
  - Potències inferiors o iguals a 0.5 kWp no hi ha bonificació.
  - Potències situades entre 0.5 kWp i 1 kWp (inclòs) bonificació del 15%.
  - Potències situades entre 1 kWp i 3 kWp (inclòs) bonificació del 25%.
  - Potències superiors a 3 kWp bonificació del 50%.
- b) En el cas dels habitatges plurifamiliars que facin una instal·lació fotovoltaica per subministrar energia pels serveis comuns la bonificació





## Ajuntament de Maçanet de la Selva

serà del 5% del seu IBI durant 3 anys, per tots els habitatges vinculats sempre que la instal·lació solar fotovoltaica tingui com a mínim una producció elèctrica del 30% de la despesa energètica dels serveis comuns.

El subjectes passius hauran de presentar sol·licitud per a la concessió de la bonificació abans del final del període voluntari de pagament i aquesta tindrà efectes per l'exercici en curs i els dos següents. En cas que es presentés una vegada finalitzat el període voluntari de pagament aquest tindrà efectes pels 3 exercicis posteriors a la presentació.

A la sol·licitud caldrà adjuntar:

- Justificant de la inscripció de la instal·lació a la Generalitat (documents RITSIC i RAC).
- Còpia del projecte d'instal·lació o memòria tècnica de la instal·lació realitzat pel tècnic competent o per empresa autoritzada i certificat que acrediti que la instal·lació està en funcionament.
- Justificant de la sol·licitud de la comunicació prèvia d'obres pel muntatge de les plaques fotovoltaïques.

Concurrència de bonificacions: En el cas de concurrència de dos o més bonificacions, s'aplicarà la bonificació més avantatjosa.

### **Article 7. Base imposable i base liquidable**

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, que es determina, es notifica i és susceptible d'impugnació de conformitat amb el que disposen les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.
2. La base liquidable és el resultat de practicar en la base imposable les reduccions a que es refereixen els articles 67 a 70 del RDL 2/2004, de 05 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.
3. En els procediments de valoració col·lectiva, la determinació de la base liquidable és competència de la Direcció General del Cadastre i objecte de recurs davant els tribunals econòmics administratius de l'Estat

### **Article 8. Tipus de gravamen, quota íntegra i quota líquida**

1. El tipus de gravamen són:

***Tipus de béns immobles***

***Tipus de gravamen***



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

<i>Immobles urbans VC baix(solament habitatges)</i>	<i>0,6600 %</i>
<i>Immobles urbans VC alt, habitatges i resta (solars, pàrquings, comerços, indústries...)</i>	<i>0,7044 %</i>
<i>Immobles caract. espec.</i>	<i>1,3000 %</i>
<i>Immobles rústics</i>	<i>0,6500 %</i>

2.-La quota íntegra de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable els tipus de gravamen.

4.- La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra amb l'import de les bonificacions que siguin d'aplicació.

### **Article 9. Recàrrec sobre béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats**

1. Constitueix el pressupost de fet del recàrrec la titularitat dels immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent conforme a allò establert en aquesta Ordenança fiscal.  
Aquest recàrrec només s'aplicarà quan el subjectes passius siguin titulars de més de quatre immobles d'ús residencial.
2. Es considera immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent aquella edificació en sòl urbà apte per al seu ús com a habitatge, respecte de la qual es tingui dret de propietat, d'usdefruit o de superfície, i que a 31 de desembre estigui desocupat d'acord amb els criteris disposats en el número següent d'aquest article.  
En tot cas, el concepte d'habitatge serà el previst en les Lleis 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge de Catalunya, i 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre habitatges buits.
3. Es consideren causes justificades de desocupació d'un habitatge:
  - a) El trasllat per raons laborals
  - b) El canvi de domicili a causa d'una situació de dependència.
  - c) Que l'habitatge sigui objecte de litigi judicial pendent de resolució
  - d) Que l'habitatge hagi de ser rehabilitat conforme a l'article 3.g) de la Llei 18/2007 i d'acord amb el que disposa l'article 8.b) de la Llei 14/2015. En aquest cas, les obres han de justificar amb un informe emès per un tècnic amb titulació acadèmica i professional que l'habiliti com a projectista, director d'obra o director de l'execució de l'obra en edificació residencial d'habitatges, que ha d'indicar que les obres són necessàries perquè l'habitatge pugui tenir les condicions mínims d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent. Es pot ampliar a un segon exercici sempre i quan s'acrediti que les obres es van iniciar al llarg del primer període.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

- e) Que, estant l'habitatge hipotecat, hi hagi clàusules contractuals que impossibiliten o facin inviable destinar-lo a un ús diferent del previst inicialment, quan es va atorgar el finançament des d'abans d'aprovar la present ordenança. En cap cas, el subjecte passiu del recàrrec i el creditor hipotecari poden formar part del mateix grup empresarial.
  - f) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment i el propietari hagi iniciat els tràmits judicials per restablir la seva possessió.
  - g) Que l'habitatge formi part d'un edifici adquirit íntegrament per a la seva rehabilitació, dins dels últims cinc anys, tingui una antiguitat superior a quaranta-cinc anys i contingui habitatges ocupats que facin inviable tècnicament l'inici de les obres de rehabilitació.
  - h) Que l'habitatge es destini a allotjament, pensió, hostel o similars.
  - i) Que l'habitatge hagi estat adquirit per herència i no hagi transcorregut el termini de 3 anys a comptar des de la data de defunció. En els supòsits que per absència de testament fos necessari tramitar una declaració d'hereus, el termini serà de 4 anys.
4. S'entén per desocupació de l'habitatge el fet que aquest es trobi en disposició de ser ocupat, o de cedir el seu ús a un tercer, sense que hi hagi causa justificativa de la desocupació, perllongant aquesta situació durant almenys dos anys. La desocupació serà declarada per l'ajuntament en els termes que preveu aquesta ordenança.

El còmput del termini de dos anys de desocupació s'iniciarà a partir de la data en que l'habitatge estigui a disposició del propietari per a ser ocupat o per a cedir el seu ús a un tercer, i no existeixi causa alguna que justifiqui la desocupació.

En el cas dels habitatges de nova construcció, s'entén que hi ha disponibilitat perquè l'habitatge sigui ocupat a partir de tres mesos a comptar de la data del certificat final d'obra.

5. En tot cas, la declaració de bé immoble d'ús residencial desocupat permanentment per part del Ajuntament s'ajustarà a aquest procediment:
- a) El procediment de declaració de bé immoble d'ús residencial desocupat permanentment s'iniciarà mitjançant resolució on es facin constar els indicis de la desocupació, que serà notificada a qui ostenti el dret de propietat, usdefruit o de superfície de l'immoble afecte al procediment.
  - b) En el termini de 15 dies, a comptar des de l'endemà de la notificació de la resolució indicada, l'interessat podrà formular les al·legacions que estimi oportunes, així com aportar qualsevol mitjà de prova en defensa del seu dret.
  - c) En base a les al·legacions i proves aportades el procediment finalitzarà amb la declaració, si procedeix, d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

- d) La declaració d'un immoble com a desocupat amb caràcter permanent per part de l'ajuntament es pot sustentar en els indicis conduents a tal conclusió. En tot cas, l'ajuntament pot fonamentar la seva decisió en les dades del padró municipal.
- e) Contra la declaració d'immoble d'us residencial desocupat amb caràcter permanent l'interessat podrà recorre conforme a allò que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
6. El subjecte passiu del recàrrec coincideix amb el de l'Impost sobre Béns Immobles la quota líquida del qual és objecte de recàrrec d'acord amb les normes de la present ordenança.
  7. El recàrrec consistirà en l'aplicació del percentatge del 50 % sobre la quota líquida de l'impost sobre béns immobles de l'immoble d'us residencial declarat desocupat . La quota líquida sobre la que recaurà el recàrrec correspondrà a la de l'exercici de l'impost sobre béns immobles de l'any en que es meriti el recàrrec.
  8. El recàrrec es meritara el 31 de desembre de cada exercici, en tant que l'immoble hagi estat declarat desocupat i mentre que aquest no hagi estat donat de baixa del registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent.

### **Article 10. Període impositiu i acreditament de l'impost**

- 1.- El període impositiu és l'any natural.
- 2.- L'impost es merita el primer dia de l'any.
- 3.- Els fets, actes i negocis que, d'acord amb el que preveu l'article 10 d'aquesta Ordenança, hagin de ser objecte de declaració, comunicació o sol·licitud, tindran efectivitat en l'exercici immediat següent a aquell en què es van produir, amb independència del moment en què es notifiquin. Quan l'Ajuntament conegui una modificació de valor cadastral respecte al que figura en el seu padró, originat per algun dels fets, actes o negocis esmentats anteriorment, aquest liquidarà l'IBI, si és procedent, un cop la Gerència Territorial del Cadastre notifiqui el nou valor cadastral. La liquidació de l'impost comprendrà la quota corresponent als exercicis meritats i no prescrits, entenent com a tal els compresos entre el següent a aquell en que els fets, actes o negocis es van produir i l'exercici en el qual es liquida.

Si escau, es deduirà de la liquidació corresponent a aquest i als exercicis anteriors la quota satisfeta per IBI en raó d'altra configuració de l'immoble, diferent de la que ha tingut realitat.

- 4.- En els procediments de valoració col·lectiva, els valors cadastrals modificats tindran efectivitat el dia ú de gener de l'any següent a aquell en que es produeixi la seva notificació.

### **Article 11. Règim de declaracions, comunicacions i sol·licituds**

1. Els subjectes passius que siguin titulars dels drets constitutius del fet imposable de l'impost, a què es refereix l'article 3 d'aquesta Ordenança estan obligats a declarar les



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

circumstàncies determinants d'una alta, baixa o modificació de la descripció cadastral dels immobles, excepte en els supòsits d'exempció previstos en aquest article.

2. Seran objecte de declaració o comunicació, segons s'escaigui, els següents fets, actes o negocis:

- a) La realització de noves construccions i l'ampliació, rehabilitació, demolició o enderrocament de les ja existents, ja sigui parcial o total. No es consideraran com a tal les obres o reparacions que tinguin per objecte la mera conservació i manteniment dels edificis, i les que afectin només a característiques ornamentals o decoratives.
- b) La modificació d'ús o destinació i els canvis de classe de conreu o aprofitament.
- c) La segregació, divisió, agregació i agrupació dels béns immobles.
- d) L'adquisició de la propietat per qualsevol títol, així com la seva consolidació.
  - e) La constitució, modificació o adquisició de la titularitat d'una concessió administrativa i dels drets reals d'usdefruit i de superfície.
  - f) Les variacions en la composició interna o en la quota de participació dels copropietaris, o els cotitulars de les entitats de l'article 35.4 de la Llei general tributària.
  - g) Els actes de planejament i de gestió urbanístics que es determinin reglamentàriament.

3. Podrà formular sol·licitud de baixa en el Cadastre Immobiliari, que s'acompanyarà de la documentació acreditativa corresponent, qui, figurant com titular cadastral, hagués cessat en el dret que va originar l'esmentada titularitat.

4. Les declaracions i sol·licituds es podran presentar davant l'Ajuntament o davant la Gerència Regional del Cadastre.

5. L'interessat quedarà eximit de la seva obligació de presentar la declaració, quan la transmissió suposi exclusivament l'adquisició o consolidació de la propietat de la totalitat de l'immoble; es formalitzi en escriptura pública o se sol·liciti la seva inscripció en el Registre de la Propietat en el termini de dos mesos des de l'acte translatiu del domini, sempre que, a més, s'hi acrediti la referència cadastral mitjançant l'aportació d'un dels documents següents:

- a) Certificació cadastral emesa per la Direcció General del Cadastre o per l'òrgan que actui per delegació.
- b) L'últim rebut pagat de l'Impost sobre béns immobles.

6.- Per a la tramitació de les llicències de primera ocupació dels immobles, l'Ajuntament podrà exigir l'acreditació de la presentació de la declaració cadastral de la nova construcció.

### **Article 12. Règim de liquidació**

1. La liquidació i recaptació, així com la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària d'aquest impost, seran competència exclusiva de l'Ajuntament i comprendran



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

les funcions de concessió i denegació d'exempcions i bonificacions, realització de les liquidacions conduents a la determinació dels deutes tributaris, emissió dels documents de cobrament, resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts, resolució dels recursos que s'interposin contra aquests actes i actuacions per a l'assistència i informació al contribuent referides a les matèries compreses en aquest apartat.

2. Les sol·licituds per a acollir-se als beneficis fiscals de caràcter pregat, que preveu aquesta Ordenança han de presentar-se davant l'Ajuntament, acreditant les circumstàncies que fonamenten la sol·licitud.

3. Les liquidacions tributàries seran practicades per l'Ajuntament, tant les que corresponen a valors-rebut com les liquidacions de venciment singular.

4. No serà necessària la notificació individual de les liquidacions tributàries en els supòsits que, portant-se a terme un procediment de valoració col·lectiva, s'hagin practicat prèviament les notificacions del valor cadastral i base liquidable.

Tampoc serà necessària la notificació individual de les liquidacions tributàries quan es produeixin modificacions de caràcter general dels elements integrants dels tributs de cobrament periòdic, mitjançant la corresponent ordenança fiscal.

Una vegada transcorregut el termini d'impugnació previst en les citades notificacions sense que s'hagin utilitzat els recursos pertinents, s'entendran consentides i fermes les bases imposable i liquidable notificades, sense que puguin ser objecte de nova impugnació quan es procedeixi a l'exacció anual de l'impost.

5. La notificació de modificacions en els valors cadastrals, aprovades com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva, o procediments d'incorporació mitjançant declaració, comunicació i sol·licitud, es realitzarà per mitjans telemàtics, sempre que així ho estableixi la normativa cadastral.

### **Article 13. Règim d'ingrés**

1.- El període de cobrament per als valors-rebut notificats col·lectivament es determinarà cada any i es farà públic mitjançant els corresponents edictes al Butlletí Oficial de la Província.

En cas que així ho estableixi la corporació local en l'aprovació del calendari fiscal, els obligats tributaris que tinguin domiciliat el pagament dels rebuts de venciment periòdic gaudiran d'un fraccionament del deute en dos terminis corresponents al 50 % de la quota cada un d'ells.

Les liquidacions de venciment singular han de ser satisfetes en els períodes fixats per la Llei general tributària, que són:

a) Per a les notificades durant la primera quinzena del mes, fins el dia 20 del mes posterior.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

b) Per a les notificades durant la segona quinzena del mes, fins el dia 5 del segon mes posterior.

2.- Transcorreguts els períodes de pagament voluntari descrits en els apartats anteriors sense que el deute s'hagi satisfet, s'iniciarà el període executiu, el que comporta que s'exigeixin els recàrrecs del període executiu i els interessos de demora previstos a la Llei general tributària.

### **Article 14.- Impugnació dels actes de gestió de l'impost**

1. Els actes dictats per la Gerència Regional del Cadastre, objecte de notificació podran ser impugnats en via economicoadministrativa sense que la interposició de la reclamació suspengui la seva executivitat, tret que excepcionalment s'acordi la suspensió pel tribunal economicoadministratiu competent, quan així ho sol·liciti l'interessat i justifiqui que la seva execució pogués causar perjudicis d'impossible o difícil reparació.

2. 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 de l'endemà al de la notificació expressa o al de la finalització del període d'exposició pública dels padrons corresponents.

3. Contra els actes de determinació de la base liquidable en els supòsits que correspon tal funció a l'Ajuntament, d'acord amb d'allò que preveu l'article 6.4 d'aquesta Ordenança, es pot interposar el recurs de reposició previst en l'apartat anterior.

4. La interposició del recurs de reposició davant l'Ajuntament no suspèn l'acció administrativa per al cobrament, excepte que en el termini previst per a interposar el recurs, l'interessat sol·liciti la suspensió de l'execució de l'acte impugnat i acompanyi garantia pel total del deute tributari.

No obstant, en casos excepcionals, l'Ajuntament pot acordar la suspensió del procediment, sense prestació de garantia, quan el recurrent justifiqui la impossibilitat de prestar alguna, o bé demostrï fefaentment l'existència d'errors materials en la liquidació que s'impugna.

5. Si el motiu d'oposició es fonamenta l'existència de possibles errades en la descripció cadastral de l'immoble, imputables a la Direcció General del Cadastre, no se suspendrà en cap cas, per aquest fet, el cobrament de la liquidació impugnada. Sense perjudici que, una vegada existeixi resolució ferma en matèria censal si aquesta afectés a la liquidació abonada, es realitzi la corresponent devolució d'ingressos.

6. Contra la denegació del recurs de reposició pot interposar-se recurs contenciós administratiu en els terminis següents:

a) Si la resolució ha estat expressa, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà al de la notificació d'acord resolutori del recurs de reposició.



## Ajuntament de Maçanet de la Selva

b) Si no hi hagués resolució expressa, en el termini de sis mesos comptats des de l'endemà a aquell en que ha d'entendre's desestimat el recurs de reposició.

### **Article 15.- Actuacions per delegació**

1. Si la gestió i la recaptació del tribut han estat delegades en un organisme de recaptació supramunicipal, les normes previstes en aquesta ordenança seran aplicables a les actuacions que ha de fer l'Administració delegada.

2. Quan l'Organisme de Gestió Tributària conegui les transmissions de propietat per haver rebut informació dels Notaris competents o del Registre de la Propietat, modificarà la titularitat del padró de l'IBI i comunicarà els canvis a la Gerència Regional del Cadastre.

3. Les declaracions d'alteracions cadastrals podran presentar-se en l'Ajuntament o en l'oficina de l'organisme de recaptació supramunicipal.

Els tècnics d'aquest Organisme responsables de la col·laboració en matèria cadastral realitzaran les tasques adients i traslladaran la documentació corresponent a la Gerència Regional del Cadastre.

4. Totes les actuacions de gestió i recaptació que dugui a terme l'organisme de recaptació supramunicipal s'ajustaran a allò que preveu la normativa vigent i a la seva Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació.

5. No obstant l'anterior, en els casos en que la gestió hagi estat delegada en l'organisme de recaptació supramunicipal, l'Ajuntament es reserva la facultat de realitzar per si mateix i sense necessitat d'avocar de forma expressa la competència, les facultats d'aprovar determinades actuacions singulars de recaptació, concedir beneficis fiscals, realitzar liquidacions per determinar els deutes tributaris o aprovar l'anul·lació, total o parcial, de les liquidacions respecte de l'impost aquí regulat, quan circumstàncies organitzatives, tècniques o de distribució competencial dels serveis municipals ho facin convenient.

### **Disposició addicional.- Modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors**

Els preceptes d'aquesta Ordenança fiscal que, per raons sistemàtiques reproduïx aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

### **Disposició final**





## Ajuntament de **Maçanet de la Selva**

Aquesta Ordenança aprovada pel ple en sessió celebrada el dia 30 d'octubre de 2024 entrarà en vigor el dia 1 de gener de 2025 i continuarà vigent mentre no s'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial, els articles no modificats continuaran vigents.