



## ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

### ARTICLE 1. Fonament legal

En ús de les facultats contingudes en els articles 133.2 i 142 de la Constitució espanyola, d'acord amb el que disposen els articles 105 i 106 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i de conformitat amb el que disposa l'article 59 i els articles 60 a 77 de Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la llei reguladora de les hisendes locals, aquest Ajuntament estableix la regulació de l'impost sobre béns immobles, que es regirà per la present ordenança fiscal, les normes de la qual atenen al previst en els articles 60 i següents de el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals i en el Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de cadastre immobiliari.

L'ordenança serà d'aplicació en tot el terme municipal.

### ARTICLE 2. Naturalesa i fet imposable

L'impost sobre béns immobles és un tribut directe de caràcter real que grava el valor dels béns immobles.

El fet imposable està constituït per la titularitat sobre els béns immobles rústics i urbans i sobre els béns immobles de característiques especials, dels següents drets:

1. De concessió administrativa sobre un bé immoble o sobre els serveis públics a què es trobin afectes.
2. D'un dret real de superfície.
3. D'un dret real d'usdefruit.
4. Del dret de propietat.

La realització d'un dels fets imposables descrits en el paràgraf anterior, per l'ordre establert, determinarà la no subjecció de l'immoble a les següents modalitats previstes.

Tendran la consideració de béns immobles rústics, béns immobles urbans i béns immobles de característiques especials els definits com a tals en els articles 6 a 8 del Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

### ARTICLE 3. Subjectes passius

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 ostentin la titularitat del dret que, en cada cas, sigui constitutiu del fet imposable d'aquest impost.



El que disposa el paràgraf anterior serà d'aplicació sens perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir la càrrega tributària suportada conforme a les normes de dret comú. L'Ajuntament repercutirà la totalitat de la quota líquida de l'impost en qui, no reunint la condició de subjectes passius, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniais o patrimonials.

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

El substituït de contribuent podrà repercutir sobre els altres concessionaris la part de la quota líquida que els correspongui en proporció als cànon que hagin de satisfer cada un d'ells.

#### **ARTICLE 4. Responsables**

En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable, 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 58/2003, de 17 de desembre, general tributària. A aquests efectes, els notaris sol·licitaran informació i advertiran els compareixents sobre els deutes pendents per l'impost sobre béns immobles associades a l'immoble que es transmet.

Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seues respectives participacions, els copartípcis 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. Supòsits de no subjecció**

No estan subjectes a aquest impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns de domini públic marítimoterrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els béns immobles següents 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, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.
  - Els béns patrimonials, exceptuats igualment els cedits a tercers mitjançant contraprestació.

#### **ARTICLE 6. Exempcions**

1. Estaran exempts, de conformitat amb l'article 62.1 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, els béns immobles següents:

- a) Els que siguin propietat de l'Estat, de les 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 en mà comuna.
- c) Els de l'Església Catòlica, en els termes previstos en l'Acord entre l'Estat Espanyol i la Santa Seu sobre assumptes econòmics, de 3 de gener de 1979, i els de les associacions confessionals no catòliques legalment reconegudes, en els termes que estableix els respectius acords de cooperació subscrits en virtut del 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 governs estrangers destinats a la seua representació diplomàtica, consular, o als seus organismes oficials.
- f) La superfície de les muntanyes poblades amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, el principal aprofitament de les quals sigui la fusta o el suro, sempre que la densitat de l'arbrat sigui la pròpia o normal de l'espècie de què es tracti.
- g) Els terrenys ocupats per les línies de ferrocarrils 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'hostaleria, espectacles, comercials i d'esplai, les cases destinades a habitatges dels empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.

2. Amb sol·licitud prèvia de la persona interessada, estaran exempts:

- a) Els béns immobles que es destinin a l'ensenyament per centres docents acollits, totalment o parcialment, al règim de concert educatiu, quant a la superfície afectada a l'ensenyament concertat.
- b) Aquesta exempció haurà de ser compensada per l'Administració competent.
- c) Els declarats expressament i individualitzadament monument o jardí històric d'interès cultural, mitjançant reial decret en la forma establerta per l'article 9 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, de patrimoni històric espanyol, i inscrits en el Registre General a què es refereix el seu article 12 com a integrants del patrimoni històric espanyol, així com els compresos en les disposicions addicionals primera, segona i cinquena de l'esmentada llei.
- d) Aquesta exempció arribarà als béns urbans ubicats dins del perímetre delimitatiu de les zones arqueològiques i llocs i conjunts històrics, que hi estiguin globalment integrats, que reuneixin les següents condicions:



**MODIFICACIÓ DE L'ORDENANZA FISCAL REGULADORA  
DE L'IMPOST SOBRE BÉNS INMUEBLES**

1. 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, de patrimoni històric espanyol.

2. En llocs o conjunts històrics, els que comptin amb una antiguitat igual o superior a cinquanta anys i estiguin inclosos en el catàleg previst en el Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, com a objecte de protecció integral en els termes que preveu l'article 21 de la Llei 16/1985, de 25 de juny.

e) La superfície de les muntanyes en què es realitzen 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 a partir de l'any següent a aquell en què es realitzi la seua sol·licitud.

S'estableix una exempció de l'impost, a favor dels béns dels quals siguin titulars els centres sanitaris de titularitat pública, sempre que aquests estiguin directament afectats a l'acompliment dels fins específics dels centres esmentats.

La concessió de l'exempció requerirà la sol·licitud prèvia de la persona interessada en què es relacionin, amb indicació de la seua referència cadastral, els béns per als quals se sol·licita l'exempció i se'n justifiqui la titularitat pel centre sanitari, i la seua afecció directa als fins sanitaris d'aquests centres.

3. Gaudiran així mateix d'exempció:

a) Els immobles de naturalesa rústica, la quota líquida dels quals sigui inferior a 5,00 €. A aquests efectes, es prendrà en consideració la quota agrupada que resulti de reunir en un sol document de cobrament totes les quotes d'aquest impost relatives a un mateix subjecte passiu quan es tracti de béns rústics situats en un mateix municipi, d'acord amb el que disposa l'article 77.2 de Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

b) Els immobles de naturalesa urbana, la quota líquida dels quals sigui inferior a 3,00 €.

**ARTICLE 7. Bonificacions**

1. S'estableixen les bonificacions següents:

a) S'estableix una bonificació del 90% a favor dels 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.



**MODIFICACIÓ DE L'ORDENANZA FISCAL REGULADORA  
DE L'IMPOST SOBRE BÉNS INMUEBLES**

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 terminació d'aquestes, sempre que durant aquest període es realitzin efectivament obres d'urbanització o construcció. En cap cas podrà excedir de tres períodes impositius.

b) Els habitatges de protecció oficial i els que resultin equivalents a aquests d'acord amb la normativa de la comunitat autònoma, gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva.

La sol·licitud d'aquesta bonificació la realitzarà l'interessat en qualsevol moment anterior a la terminació dels tres períodes impositius de la seua duració i tindrà efectes des del període impositiu següent a aquell en què se sol·liciti. A la sol·licitud s'acompanyarà: certificat de la qualificació definitiva com a habitatge de protecció oficial i documentació justificativa de la titularitat de l'habitatge.

c) S'estableix una bonificació del 95% de la quota íntegra i, si escau, del recàrrec de l'impost a què es refereix l'article 153 de Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, a favor dels béns rústics de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en els termes que estableix la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre règim fiscal de les cooperatives.

2. S'estableixen les bonificacions següents:

a) Bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost a favor dels habitatges de protecció oficial una vegada transcorreguts els tres anys des de l'atorgament de la qualificació definitiva. La durada de la present bonificació serà de 3 anys.

Per obtenir aquesta bonificació caldrà presentar:

1. Escrit de sol·licitud.
2. Certificat que aquest immoble és el domicili habitual de la persona sol·licitant.
3. Certificat que els ingressos anuals de la unitat familiar no superin 28.000,00 €

b) S'estableix una bonificació del 90% de la quota íntegra de l'impost a favor d'aquells subjectes que ostentin la condició de titulars de família nombrosa, sempre que es reuneixin els requisits següents:

1. El bé immoble es constitueixi com a habitatge habitual de subjecte passiu. A tal efecte, s'entendrà per habitatge habitual aquella unitat urbana d'ús residencial destinada exclusivament a satisfer la necessitat permanent d'habitatge del subjecte passiu. Es presumirà que l'habitatge habitual és aquell en què figura empadronat.
2. Que el valor cadastral del bé immoble sigui inferior a 200.000,00 €.
3. Que els ingressos de la unitat familiar no superin en 8 vegades el darrer valor publicat de manera oficial de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM).



**MODIFICACIÓ DE L'ORDENANZA FISCAL REGULADORA  
DE L'IMPOST SOBRE BÉNS INMUEBLES**

La sol·licitud de bonificació haurà d'anar acompanyada de la documentació següent:

- Escrit d'identificació de l'immoble i document acreditatiu de la titularitat de l'immoble.
- Títol o document acreditatiu de família nombrosa en vigor expedit per l'administració competent.
- Certificat de Padró Municipal.
- Fotocòpia de la declaració de l'impost sobre l'IRPF de l'exercici en curs, excepte en els supòsits en què el subjecte no estigui obligat a presentar la declaració.

El termini de gaudi d'aquesta bonificació serà de 2 anys, i han de presentar la sol·licitud degudament emplenada entre l'1 de maig i l'1 de juliol. No obstant això, el subjecte passiu podrà sol·licitar la pròrroga d'aquest termini dins de l'any en què aquest finalitzi, sempre que continuïn concorrent els requisits regulats en aquest apartat.

La bonificació es retirarà, d'ofici, l'any immediatament següent a aquell en què el subjecte passiu cessi en la seua condició de titular de família nombrosa o deixin de concórrer qualssevol dels requisits exigits.

c) S'estableix una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost per als béns immobles en els quals s'hagin instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia provinent del sol per a autoconsum. L'aplicació d'aquesta bonificació, que tindrà un límit temporal de 5 anys i té efectes, si escau, a partir del període impositiu següent a la instal·lació, estarà condicionat al fet que les instal·lacions no siguin obligatòries d'acord amb la normativa urbanística o ambiental, que disposin de la corresponent homologació per l'administració competent, i que subministrin l'almenys el 40% de l'energia necessària per a l'immoble; tot això degudament justificat pel subjecte passiu mitjançant l'aportació dels següents documents:

- Còpia de la comunicació prèvia d'obres o llicència d'obres, si escau.
- Justificant de pagament de taxes, ICIO i fiança.
- Còpia de certificat d'instal·lació.
- Còpia de la memòria tècnica d'instal·lació.
- Còpia de factures per consums d'electricitat de l'immoble corresponents a l'any immediatament anterior a la instal·lació.
- Còpia del certificat de muntatge, quan se'n disposi.
- Còpia del justificant de presentació de la documentació tècnica en el registre d'autoconsum d'energia elèctrica de les Illes Balears.
- Còpia de la factura corresponent a la compra i instal·lació de sistema.

L'import màxim anual de la bonificació serà de 600,00 €, sense que en còmput total pugui superar en cap cas el 50% del cost de la inversió.

Per poder gaudir d'aquesta bonificació, el subjecte passiu ha de presentar la sol·licitud, degudament emplenada i acompanyant la documentació corresponent, abans del 31 de març de cada exercici.



**MODIFICACIÓ DE L'ORDENANZA FISCAL REGULADORA  
DE L'IMPOST SOBRE BÉNS INMUEBLES**

d) S'estableix una bonificació del 50 per cent de la quota íntegra de l'impost a favor dels béns immobles en els quals s'hagin instal·lat punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, que tindrà un límit temporal de 2 anys, i tindrà efecte, si escau, a partir del període impositiu següent a la instal·lació. L'aplicació d'aquesta bonificació estarà condicionada al fet que les instal·lacions disposin de la corresponent homologació per l'administració competent; tot això degudament justificat pel subjecte passiu mitjançant l'aportació dels documents següents:

- Còpia de la comunicació prèvia d'obres o llicència d'obres, si escau.
- Justificant de pagament de taxes, ICIO i fiança.
- Còpia del projecte signat pel tècnic competent.
- Plànols Asbuilts de l'obra executada i fitxes tècniques dels equips instal·lats.
- Certificat d'instal·lació elèctrica, que emet l'instal·lador que munti l'equip.
- Certificat OCA baixa tensió favorable, si el subministrament requereix projecte, és a dir, té més de 10kW.

L'import màxim anual de la bonificació serà de 600,00 €, sense que en còmput total pugui superar en cap cas el 50% del cost de la inversió.

La instal·lació de més d'un punt de recàrrega en un immoble amb una única referència cadastral no suposarà un augment de la bonificació aplicable.

En immobles amb diverses referències cadastrals en els quals s'instal·lin punts de recàrrega d'ús col·lectiu, públic o privat, únicament es podrà bonificar un únic rebut a elecció de l'interessat. Per bonificar més d'un rebut haurà d'acreditar-se l'ús individualitzat de cada punt de recàrrega.

La bonificació per instal·lació de punts de recàrrega en places de garatge serà aplicable a la quota d'IBI corresponent a aquestes places, quan aquestes comptin amb un rebut individualitzat.

En aquells supòsits en els quals no disposin d'una referència cadastral independent i figurin com a annex a un immoble principal, es podrà aplicar la bonificació sobre l'impost corresponent a aquest immoble.

Per poder gaudir d'aquesta bonificació, el subjecte passiu haurà de presentar la sol·licitud, degudament emplenada i acompanyant la documentació corresponent, abans el 31 de març de cada exercici.

e) Les bonificacions anteriors hauran de ser sol·licitades expressament per les persones interessades a les oficines municipals de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu i no seran acumulables entre si ni amb les bonificacions contingudes en l'apartat 1. En el supòsit de tenir dret a diverses bonificacions, s'aplicarà la que resulti més favorable.



En tot cas serà requisit indispensable per a la concessió de la bonificació no tenir deute contret amb l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu. L'incompliment d'aquest requisit suposarà la denegació o pèrdua de la bonificació.

#### **ARTICLE 8. Base imposable**

La base imposable està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, que es determinarà, notificarà i serà susceptible d'impugnació conforme al que disposen les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.

#### **ARTICLE 9. Base liquidable**

La base liquidable serà el resultat de practicar a la base imposable les reduccions previstes en el 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 base liquidable es notificarà conjuntament amb la base imposable en els procediments de valoració col·lectiva. La notificació inclourà la motivació de la reducció aplicada mitjançant la indicació del valor base que correspongui a l'immoble. En els procediments de valoració col·lectiva la determinació de la base liquidable serà competència de la Direcció General de Cadastre i recurrible davant els tribunals econòmics administratius de l'Estat.

Quan es produeixin alteracions de termes municipals i mentre no s'aprovi una nova ponència de valors, els béns immobles que passin a formar part d'un altre municipi mantendran el mateix règim d'assignació de bases imposables i liquidables que tenguessin en el d'origen.

A l'efecte de determinar la base liquidable en béns rústics, el coeficient a què es refereix la disposició transitòria divuitena del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, queda fixat en el 1,00.

#### **ARTICLE 10. Quota tributària**

La quota íntegra d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.

La quota líquida s'obtéindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes legalment.

#### **ARTICLE 11. Tipus de gravamen**

D'acord amb l'article 72 del TR de la LRHL, el tipus de gravamen es fixa:

a) En béns urbans:

Tipus de gravamen a aplicar per béns urbans ..... 0,40

b) En béns rústics:





Tipus de gravamen a aplicar per béns rústics ..... 0,47

**ARTICLE 12. Període impositiu i meritació de l'impost**

El període impositiu és l'any natural, i es meritirà l'Impost el primer dia del període impositiu. Les declaracions o modificacions que s'hagin de fer al Registre tendran efectivitat en la meritació de l'impost immediatament posterior al moment en què es produeixin efectes cadastrals.

**ARTICLE 13. Gestió**

La liquidació, recaptació, així com la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària d'aquest impost, seran competència exclusiva d'aquest Ajuntament, que la realitzarà d'acord amb el que disposen els articles 76 i 77 de Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals

**ARTICLE 14. Revisió**

És competència de l'Ajuntament la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària d'aquest impost, de conformitat amb el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

**DISPOSICIÓ FINAL**

La present Ordenança fiscal, va ser aprovada pel Ple d'aquest Ajuntament en sessió ordinària celebrada el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_ i publicada en el BOIB número \_\_\_ de data \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_, i romandrà en vigor fins a la seua modificació.