



## ORDENANÇA FISCAL IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

### Article 1r. Fet imposable i objecte

1. L'impost sobre béns immobles és un tribut directe de caràcter real que grava el valor dels béns immobles rústics, urbans i sobre els immobles de característiques especials. El fet imposable de l'impost està constituït per la titularitat dels següents drets sobre els béns immobles rústics, urbans i sobre els immobles de característiques especials:

a. D'una concessió administrativa sobre els propis 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. La realització del fet imposable que correspongui d'entre els definits en l'apartat 1 anterior per l'ordre en el mateix establert determinarà la no subjecció de l'immoble a les restants modalitats en ell previstes.

Tindran la consideració de béns immobles rústics, béns immobles urbans i béns immobles de característiques especials els definits com a tals en les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.

3. No estan subjectes a l'impost :

a. Sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït: les carreteres, els camins, les demás vies terrestres i els bens de domini públic marítim - terrestre i hidràulic.

b. Els béns següents propietat del Municipi: els de domini públic afectes a ús públic, els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament, i els béns patrimonials, exceptuant en els dos darrers casos els béns cedits mitjançant contraprestació a tercers.

### Article 2n. Subjecte passiu

1. Són subjectes passius, a títol de contribuents, les persones naturals i jurídiques, i també les herències jacents, comunitats de béns i altres entitats que, mancades de personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat, susceptible d'imposició, que



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

L'establert en l'apartat anterior serà d'aplicació sense perjudici de la facultat del subjecte passiu de repercutir la càrrega tributària suportada d'acord amb les normes de dret comú.

2. L'Ajuntament repercutirà la totalitat de la quota líquida de l'impost en els que, no reunint la condició de subjectes passius del mateix, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniales o patrimonials.

### **Article 3r. Responsables**

1. 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 dels esmentats drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària en els termes previstos en l'article 41 de la Llei General Tributària, podent-se-li exigir a l'adquirent les quotes corresponents als exercicis no prescrits. El procediment per exigir a l'adquirent el pagament del deute tributari pendent precisa acte administratiu de declaració de l'afecció i requeriment legal de pagament a l'actual propietari, essent preceptiu declarar fallit el crèdit de l'Ajuntament contra el transmetent, amb caràcter previ a la declaració d'afecció del bé.
2. Als efectes previstos en l'apartat anterior, els notaris sol·licitaran informació i advertiran els compareixents sobre els deutes pendents per l'Impost sobre Béns immobles, associats a l'immoble que es transmet.
3. Respondran solidàriament de les obligacions tributàries totes les persones que siguin causants o col·laborin en la realització d'una infracció tributària.
4. La concurrència de dos o més titulars en la propietat de l'immoble o drets relacionats en l'apartat 1 de l'article 1r d'aquesta ordenança, determinarà que quedin solidàriament obligats front la Hisenda Municipal.
5. Respondran solidàriament de la quota de l'impost i en proporció a les seves respectives participacions, els copartícep o cotitulars de les entitats a les quals es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, si figuren inscrits com a tals en el Cadastre Immobiliari. De no figurar inscrits la responsabilitat s'exigirà per parts iguals en tot cas.

### **Article 4t. Exempcions**

1. Gaudiran d'exempció els següents béns:
  - a. Els que siguin propietat de l'Estat, de les comunitats autònomes o de les entitats locals, i estiguin directament afectes a la seguretat ciutadana i als serveis educatius i penitenciaris, així com el de l'Estat afectes a la defensa nacional.
  - b. Els béns comunals i els forests veïnals en mà comú.
  - 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 data 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 d'aquells organismes o entitats als quals sigui d'aplicació l'exempció en virtut de convenis internacionals en vigor, i els dels Governos estrangers destinats a la seva representació diplomàtica o consular, o als seus organismes oficials, a condició de reciprocitat i conforme als convenis internacionals en vigor.

f. La superfície de forests poblats amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, quin principal aprofitament sigui la fusta o el suro, sempre que la densitat de l'arbrat sigui la pròpia de l'espècie de que 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 de les esmentades línies. En conseqüència, no estan exempts els establiments d'hosteleria, espectacles comercials i d'esbarjo, les cases destinades a vivendes dels empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.

h. Els béns de immobles urbans, la quota líquida dels quals sigui la corresponent a una base imposable inferior a 601,01 euros, i els de naturalesa rústica, quan per a cada subjecte passiu la quota líquida corresponent a una base imposable de la totalitat dels seus béns rústics ubicats en el municipi sigui inferior a 1.202,02 euros.

2. Així mateix, prèvia sol·licitud, estaran exempts el següents béns immobles:

a. Els béns immobles que es destinin a l'ensenyament per centres docents acollits, totalment o parcialment al règim de concert educatiu, en quant a la superfície afectada a l'ensenyament concertat, sempre que el titular cadastral coincideixi amb el titular de l'activitat docent.

b. Els declarats expressament i individualitzada monument o jardí històric d'interès cultural, mitjançant real decret en la forma establerta per l'art. 9 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, i inscrits en el Registre General a què es refereix el seu art. 12 com a integrants del Patrimoni Històric Espanyol; i també els compresos en les disposicions addicionals primera, segona i cinquena de l'esmentada llei.

Aquesta exempció no arribarà a qualsevol classes de béns urbans ubicats dins del perímetre delimitatiu de les zones arqueològiques i llocs i conjunts històrics, globalment integrats en ells, sinó, exclusivament, als que reuneixin les condicions següents:

- En zones arqueològiques, els que estiguin inclosos com objecte d'especial protecció en l'instrument de planejament urbanístic a què es refereix l'art. 20 de la Llei 6/1985, de 25 de juny.

- En llocs o conjunts històrics, els que tinguin una antiguitat igual o superior a cinquanta anys i estiguin inclosos en el catàleg previst en l'art. 86 del Reglament de planejament urbanístic com objecte de protecció integral en els termes previstos en l'art. 21 de la Llei 16/1985, de 25 de juny.

c. Els forests quant a la part repoblada de les finques on les corporacions, entitats i particulars realitzin repoblacions forestals i també els trams en regeneració de masses arbrades subjectes a projectes d'ordenació o plans tècnics aprovats per l'Administració forestal. L'exempció prevista en aquest paràgraf tindrà una durada de quinze anys, comptats a partir del període impositiu següent al qual es realitzi la sol·licitud.

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

e. A l'empara del que disposa l'article 15.2 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, estaran exempts els béns dels quals siguin titulars, en els termes previstos en la normativa reguladora de les Hisendes Locals, les següents entitats sense finalitats lucratives, sempre que compleixin els requisits establerts a l'article 3 de la mateixa llei, excepte els afectes a explotacions econòmiques no exemptes de l'Impost sobre Societats:

a. Les fundacions.

b. Les associacions declarades d'utilitat pública

c. Les organitzacions no governamentals de desenvolupament a que es refereix la Llei 23/1998, de 7 de juliol, de cooperació internacional per al desenvolupament, sempre que estiguin constituïdes com a fundacions o associacions.



- d. Les delegacions de fundacions estrangeres inscrites en el registre de fundacions.
- e. Les federacions esportives espanyoles, les federacions esportives territorials d'àmbit autonòmic integrades en les anteriors, el comitè olímpic espanyol i el comitè paralímpic espanyol.
- f. Les federacions i associacions de les entitats sense finalitats lucratives a que es refereixen la lletres anteriors.

3. Les exempcions de caràcter pregat s'hauran de sol·licitar pel subjecte passiu de l'impost davant l'Ajuntament, havent d'anar acompanyades de la documentació acreditativa, i no s'admetrà l'analogia per estendre'n el seu abast més enllà dels termes estrictes previstos per la Llei.

4. La concessió d'exempcions que siguin sol·licitades abans que la liquidació corresponent adquireixi fermesa tindran efectes des de l'inici del període impositiu a què es refereix la sol·licitud, sempre que en la data del meritament del tribut haguessin concorregut els requisits legalment exigibles per al gaudiment de l'exempció.

### Article 5è. Bonificacions

1. Gaudiran d'una bonificació del 50 per 100 en la quota de l'impost, sempre que 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 que s'iniciïn les obres fins el posterior a l'acabament de les mateixes, sempre que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.

Per gaudir de l'esmentada bonificació, els interessats hauran de complir els següents requisits:

- a. Acreditació de la data d'inici de les obres d'urbanització o construcció de què es tracti, mitjançant certificat del tècnic-director de les mateixes.
- b. Acreditació que l'empresa es dedica a l'activitat d'urbanització, construcció i promoció immobiliària, la qual es farà mitjançant la presentació dels estatuts de la societat.
- c. Acreditació que l'immoble objecte de la bonificació no forma part de l'immobilitzat, que es farà mitjançant certificació de l'Administrador de la Societat, o fotocòpia del darrer balanç presentat davant l'AEAT, a efectes de l'Impost sobre Societats.
- d. En el cas d'habitatges de protecció oficial, acreditació de la qualificació provisional de la protecció oficial dels habitatges a construir.

2. Tindran dret a una bonificació del 50 per 100 de la quota íntegra, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial i els que resultin equiparables a aquests conforme a la normativa de la respectiva Comunitat Autònoma. La bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la conclusió dels tres períodes impositius de durada de la mateixa i assortirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent a aquell en el qual es sol·liciti. Per poder gaudir de la bonificació els interessats hauran d'aportar la següent documentació:

- a. Fotocòpia del DNI o NIF
- b. Certificat final d'obres
- c. Fotocòpia de la Cèdula de Qualificació Definitiva d'Habitatges de Protecció Oficial, inscrita al Registre de la Propietat
- d. Fotocòpia del plànol de situació del nou habitatge
- e. Fotocòpia de l'escriptura de propietat
- f. Fotocòpia de l'imprès 902 de declaració d'alta per nova construcció, presentat davant l'Ajuntament o bé davant la Gerència Territorial del Cadastre



3. Tindran dret a una bonificació del 95 per 100 de la quota íntegra i, en el seu cas, del recàrrec al qual es refereix l'article 134 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, els béns rústics de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en els termes establerts en la Llei 20/1990 sobre règim fiscal de les Cooperatives.

4. Gaudiran d'una bonificació del 75% de la quota íntegra de l'impost, els subjectes passius que ostentin la condició de titular de família nombrosa.

Per gaudir d'aquesta bonificació s'hauran de reunir els següents requisits formals i substantius:

a. Cal acreditar que s'està en possessió del títol oficial de família nombrosa expedit per la Generalitat de Catalunya. A aquest efecte es considera família nombrosa aquella que estigui formada per:

- Els ascendents i 3 fills o més (menors de 21 anys o fins als 25 inclosos, si estudien), siguin comuns o no (cal justificar documentalment separacions, divorcis i viduïtats de parelles anteriors).
- Un ascendent en situacions de viduïtat, separació legal o divorci, amb 3 fills o més, o 2 fills sempre que un tingui la condició legal de disminuït o estigui incapacitat per al treball. En aquest cas, l'ascendent ha de tenir assignada la guarda i custòdia.
- Els ascendents, si ambdós tenen la condició legal de disminuït o de incapacitació absoluta per a tot tipus de feina i amb 2 fills.
- Els ascendents amb 2 fills, sempre que un dels fills tingui la condició legal de disminuït o estigui incapacitat per al treball.

b. L'immoble bonificat ha de ser titularitat del titular de família nombrosa (pare o mare).

c. Aquest immoble ha de ser el de la residència habitual de la família. Aquesta residència habitual s'acredita mitjançant l'empadronament de tots els membres de la família en l'habitatge.

Aquesta bonificació no es podrà gaudir per més d'un immoble per família.

La present bonificació és de caràcter pregat i cal que sigui sol·licitada per l'interessat abans de la fermesa de la liquidació.

La vigència de la present bonificació és anual. Com a conseqüència ha de ser sol·licitada cada any per l'interessat provant els requisits formals i materials enumerats en l'apartat 1 anterior.

5. Les bonificacions regulades en els apartats 2 i 4 del present article es poden gaudir de forma acumulativa sempre que es sol·licitin degudament i es reuneixin els requisits establerts. A aquests efectes, s'aplicarà sobre la quota de l'impost bonificat d'acord amb el què estableix l'apartat 2, la bonificació prevista en l'apartat 4.

6. S'estableix una bonificació sobre la quota íntegra de l'Impost sobre Béns Immobles pels béns immobles que tinguin instal·lacions d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica que compleixin les condicions establertes en els apartats següents:

En el cas d'instal·lacions d'autoconsum (qualsevol instal·lació elèctrica d'autoconsum que estigui contemplada a la Llei del Sector Elèctric), la bonificació serà només als béns immobles que tinguin instal·lacions d'autoconsum amb energia solar fotovoltaica que cobreixi com a mínim un 80% de l'energia consumida a l'immoble que sigui alimentat amb aquesta instal·lació.



Amb caràcter general, la bonificació serà del 20% sobre la quota íntegra.

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 cadascun dels habitatges vinculats.

En qualsevol cas, la bonificació màxima per un immoble no superarà el valor del 20% de la quota íntegra.

Aquesta bonificació s'aplicarà durant 5 anys consecutius, a comptar des de la primera liquidació posterior a la presentació de la sol·licitud.

Per tenir dret a aquesta bonificació, caldrà presentar a l'ajuntament la sol·licitud de bonificació que s'especifica a l'article 9 de l'ordenança per a la promoció de les instal·lacions d'autoconsum amb energia fotovoltaica en el municipi de Sant Joan de les Abadesses, 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.

#### **Article 6è. Base imposable i base liquidable**

1. La base imposable està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, actualitzada, en el seu cas, per l'aplicació dels coeficients que es fixin per les successives lleis de pressupostos generals de l'Estat.

2. La base liquidable serà el resultat d'aplicar a la base imposable la reducció prevista per la Llei Reguladora de les Hisendes Locals en els procediments de valoració col·lectiva.

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

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

2. El tipus de gravamen serà del 0,91 per 100 quan es tracti de béns immobles urbans i del 0,59 quan es tracti de béns immobles rústics.

3. El tipus aplicable als immobles de característiques especials serà de l'1 per 100.

4. S'estableix un recàrrec del 50 per 100 sobre la quota líquida dels béns immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, que s'aplicarà d'acord amb el que disposa el paràgraf tercer de l'apartat 4 de l'article 73 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. Aquest recàrrec, que s'exigirà als subjectes passius del tribut i al qual resultaran aplicables, en el no previst en aquest paràgraf, les disposicions reguladores del mateix, es meritirà el 31 de desembre i es liquidarà anualment per l'Ajuntament, un cop constatada la desocupació de l'immoble, juntament amb l'acte administratiu pel qual aquesta es declari. Les condicions per les quals es considerarà desocupat un immoble amb caràcter permanent, s'han de desenvolupar reglamentàriament, i seran les que s'aplicaran per l'Ajuntament a l'hora de liquidar el recàrrec indicat.

#### **Article 8è. Període impositiu i acreditament de l'impost**

1. El període impositiu és l'any natural.

2. L'impost s'acredita el primer dia del període impositiu.

3. Les variacions d'ordre físic, econòmic o jurídic, incloses les modificacions de titularitat, tindran efectivitat en l'any següent al que tingueren lloc.

#### **Article 9è. Gestió de l'impost**



1. La liquidació i recaptació, i també la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària d'aquest impost les durà a terme l'Ajuntament i comprendrà 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 els esmentats actes i actuacions per a l'assistència i informació al contribuent referents a les matèries compreses en aquest paràgraf.

Les sol·licituds per acollir-se als beneficis fiscals han d'ésser presentades a l'Ajuntament, indicant-hi les circumstàncies que originen o justifiquen la modificació de règim.

La concessió i denegació d'exempcions i bonificacions requeriran, en tot cas, informe tècnic previ de la Gerència Territorial del Cadastre

2. Contra els actes de gestió tributària, competència de l'Ajuntament, els interessats podran formular recurs de reposició, previ al contenciós-administratiu, en el termini d'un mes a comptar des de la notificació expressa o l'exposició pública dels corresponents padrons.

3. La interposició de recurs no detindrà l'acció administrativa per al cobrament, a menys que l'interessat sol·liciti, dins del termini per a interposar el recurs, la suspensió de l'execució de l'acte impugnat, i acompanyi garantia que cobreixi el total del deute tributari.

No obstant això, en casos excepcionals, l'Alcaldia podrà acordar la suspensió del procediment, sense prestació de cap garantia, quan el recurrent justifiqui la impossibilitat de prestar-la o mostri fefaentment l'existència d'errors materials en la liquidació que s'impugna.

#### **Article 10è. Pagament i fraccionament de l'impost**

1. En tot el que fa referència a les formes i terminis de pagament, i a les possibilitats de fraccionament i ajornament, s'aplicarà el que disposa l'Ordenança general de gestió, recaptació i inspecció i la Llei d'hisendes locals, i, subsidiàriament, la Llei general tributària i la resta de disposicions dictades en desenvolupament d'elles.

2. Serà d'aplicació el sistema de fraccionament consistent en quatre terminis del 25% de la quota tributària cadascun d'ells, coincidint el primer termini amb el període de recaptació de l'impost i la resta tal com queda regulat en l'art. 11 de l'Ordenança general de gestió, recaptació i inspecció. Per poder acollir-se a aquest tipus de pagament fraccionat serà suficient garantia la domiciliació bancària.

#### **Article 11è. Infraccions i sancions**

En tot el que fa referència a la qualificació d'infraccions tributàries, i a les sancions que els corresponguin en cada cas caldrà ajustar-se al que disposa la legislació tributària vigent.

#### **Disposició transitòria:**

**Primera.-** En relació amb la bonificació a habitatges de protecció oficial prevista en l'apartat 2.2 de l'article 5è d'aquesta ordenança, serà d'aplicació als habitatges que en el decurs de l'exercici 2002 hagin gaudit de la bonificació prevista en l'apartat 2.1 del mateix article.

#### **Disposició final:**

La present Ordenança Fiscal fou aprovada pel Plenari Municipal en sessió celebrada en data 26 d'octubre de 2022 i publicada en el BOP número 245, de data 27 de desembre de 2022, regirà a partir del dia 1 de gener de 2023 i es mantindrà vigent fins la seva modificació o derogació expressa.