



ORDENANÇA FISCAL NÚM. 1

IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

CAPÍTOL I DISPOSICIÓ GENERAL I FET IMPOSABLE

ARTICLE 1

Aquesta Ordenança Fiscal s'estableix a l'empara de les disposicions de l'article 106 en relació als 4. b) i 5. E.c.) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i els articles 6.1 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; i 15 i següents del RDL 2/2004 del Text refós de la Llei 39/1988, de 5 de març, reguladora de les Hisendes Locals.

El seu objecte és desenvolupar i fixar les especialitats de règim jurídic aplicables a aquest Municipi, a l'Impost sobre béns immobles, previst en els articles del 60 al 77 del RDL 2/2004 del Text refós de la Llei 39/1988, de 5 de març, reguladora de les Hisendes Locals.

ARTICLE 2

1. Constitueix el fet imposable de l'impost sobre béns immobles la titularitat dels següents drets sobre els béns immobles rústics, urbans i de característiques especials:

- a) D'una concessió administrativa sobre els immobles mateixos o sobre els serveis públics als quals estiguin 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 a l'apartat 1r per l'ordre que s'hi estableix determinarà la no subjecció de l'immoble urbà o rústic a les restants modalitats previstes en aquest apartat.

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

3. Tenen la consideració de béns immobles rústics, urbans i de característiques especials els definits com a tals als articles 7è i 8è del text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

ARTICLE 3

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

2. El caràcter rústic o urbà de l'immoble dependrà de la naturalesa del sòl. Així, es



considerarà sòl de naturalesa urbana el classificat pel planejament urbanístic com a urbà, el que, de conformitat amb la D A. 2a de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions urbanes, tingui la consideració d'urbanitzable i el que reuneixi les característiques contingudes a l' article 8 de la Llei esmentada.

Tindrà la mateixa consideració el sòl en què es pugui exercir facultats urbanístiques equivalents a les anteriors segons la legislació de la Generalitat de Catalunya.

ARTICLE 4

1. S'entén per sòl de naturalesa rústica aquell que no sigui de naturalesa urbana conforme al que es disposa a l'apartat anterior.

ARTICLE 5

No estan subjectes a l'impost:

1. Les carreteres, els camins, la resta de vies terrestres i els béns de domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
2. Els béns immobles propietat de l'Ajuntament de Cassà de la Selva següents:
 - 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.

CAPÍTOL II SUBJECTES PASSIUS I RESPONSABLES

ARTICLE 6

1. Són subjectes passius, a títol de contribuents, les persones físiques i jurídiques, com també les herències jacents, les comunitats de béns i altres entitats que, sense personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat, susceptible d'imposició, que tinguin la titularitat del dret que, en cada cas, sigui constitutiu del fet imposable de l'impost.

En el supòsit de béns immobles de característiques especials, quan la condició de contribuent recaigui en un o en diversos concessionaris, cadascun d'ells ho serà per la seva quota, que es determinarà en raó a la part del valor cadastral que correspongui a la superfície concedida i a la construcció directament vinculada a cada concessió.



Sens perjudici del deure dels concessionaris de formalitzar les declaracions a que es refereix l'article 76 del text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, l'ens o organisme públic al que es trobi afecte o adscrit l'immoble o aquell al que el seu càrrec es trobi la seva administració i gestió, estarà obligat a subministrar anualment al Ministeri d'Economia i Hisenda la informació relativa a dites concessions en els termes i resta de condicions que es determinin per ordre.

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

2. El que es disposa en el punt anterior és d'aplicació sense perjudici de la facultat dels contribuents o els seus substituïts de repercutir l'impost d'acord amb les normes del dret comú.

Les Administracions Públiques i l'ens o organisme públic al que es trobi afecte o adscrit l'immoble o aquell al que el seu càrrec es trobi la seva administració i gestió repercutiran la part de la quota líquida de l'impost en els qui, no essent subjectes passius, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demanials o patrimonials, els quals estaran obligats a suportar la repercussió. A aquest efecte la quota repercutible es determinarà en raó de la part del valor cadastral que correspongui a la superfície utilitzada i a la construcció directament vinculada a cada arrendatari o cessionari del dret d'ús.

3. En els supòsits de canvis de 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 les quotes tributàries en els termes previstos a l'article 79 de la Llei General Tributària.

A aquests efectes, els notaris hauran de demanar informació i advertiran als compareixents sobre els deutes pendents per l'impost sobre els béns immobles associats a l'immoble que es transmet.

ARTICLE 7

1. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària en els termes que preveu l'article 41 de la Llei General Tributària.

2. Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves participacions respectives, els copartípeps o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 35.4 de la llei general tributària, si figuren inscrits com a tals al Cadastre immobiliari.

3. Responen solidàriament de les obligacions tributàries totes les persones que siguin causants d'una infracció tributària o que col·laborin a cometre-la.



CAPÍTOL III BENEFICIS FISCALS

ARTICLE 8

Estan exempts d'aquest impost els béns immobles següents:

a) Els que essent propietat de l'Estat, de les Comunitats autònomes o de les Entitats Locals, estiguin directament afectats 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 muntanyes veïnals en mà comuna.

c) Els de l'Església Catòlica, en els termes previstos a 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 establerts en els respectius acords de col·laboració subscrits en virtut del que es disposa a 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 seva representació diplomàtica, consular, o als seus organismes oficials.

f) La superfície de les muntanyes poblades amb espècies de creixement lent determinades reglamentàriament, 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 línies de ferrocarrils, i els edificis situats en aquests, que estigui dedicats a estacions, magatzems o a qualsevol altre servei indispensable per a l'explotació de les línies esmentades.

No estan exempts, per tant, els establiments d'hostaleria, espectacles, comercials i d'esbarjo, les cases destinades a habitatge dels empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.

h) Els béns urbans de valor inferior a 601,01 euros .

i) Els béns rústics, en el cas que, per a cada subjecte passiu, la base imputable corresponent a la totalitat de béns rústics posseïts en el municipi sigui de 601,01 euros.

j) Els béns immobles que es destinin a l'ensenyament per centres docents acollits, total o parcialment, al règim de concert educatiu, quant a la superfície afectada a l'ensenyament concertat.



k) Els declarats expressament i individualitzada 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, i inscrits en el registre general a què fa referència el seu article 12 com a integrants del Patrimoni Històric Espanyol i els compresos en les disposicions addicionals primera, segona i cinquena de l'esmentada Llei.

Aquesta exempció no serà d'aplicació a tots els béns urbans ubicats dins del perímetre delimitatiu de les zones arqueològiques, llocs i conjunts històrics, globalment integrats en els mateixos, si no exclusivament a aquells que reuneixin les condicions següents:

- En zones arqueològiques, els béns inclosos com a objecte d'especial protecció en l'instrument de planejament urbanístic a què fa referència l'article 20 de la Llei 16/1985, de 25 de juny.

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

l) La superfície de les muntanyes 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 15 anys, comptats a partir del període impositiu següent a aquell en què es realitzi la sol·licitud.

m) Els immobles dels quals siguin titulars les entitats sense finalitats lucratives que estableix la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, excepte els afectes a explotacions econòmiques no exemptes de l'impost sobre Societats.

ARTICLE 9

Es preveuen les bonificacions següents:

a) Tindran dret a una bonificació del 50% en la quota de l'impost, els immobles que constitueixen l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària tant d'obra nova com de rehabilitació equiparable a obra nova, i no figurin entre els béns del seu immobilitzat.

El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprendrà des del període següent a aquell en què s'iniciïn les obres fins el posterior a l'acabament de les mateixes, sempre i quan durant aquest període es realitzin obres de construcció o urbanització efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.



Per gaudir d'aquesta bonificació, els interessats hauran de complir aquests requisits:

1. Acreditar que l'empresa es dedica a l'activitat d'urbanització, construcció o promoció immobiliària, mitjançant la presentació dels estatuts de la societat o del rebut de l'impost sobre activitats econòmiques, si la societat no hi està exempta.

2. Acreditar que l'immoble objecte de la bonificació no forma part de l'immobilitzat del sol·licitant, mitjançant certificat de l'administrador de la societat, o fotocòpia del darrer balanç presentat davant l'AEAT, a efectes de l'impost sobre societats.

3. Formular la sol·licitud de bonificació abans de l'inici de les obres.

4.- Un cop finalitzat el termini de gaudi d'aquesta bonificació, els immobles afectats tributaran pel recàrrec del 50% previst en l'article 11.bis de la present ordenança, excepte que s'acrediti que els citats immobles estan ocupats.

b) Tindran dret a 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, els habitatges de protecció oficial i els que en puguin resultar equiparables, de conformitat amb la normativa de la Generalitat de Catalunya.

Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà fer-se en qualsevol moment anterior a l'acabament dels tres períodes impositius de durada de la mateixa, i tindrà efectes, si escau, des del període impositiu següent a aquell en què es sol·liciti.

c) Tindran dret a una bonificació addicional del 50% de la quota íntegra de l'impost els habitatges de protecció oficial que haguessin gaudit de la bonificació establerta a l'apartat anterior, durant els tres períodes impositius següents a la finalització de la bonificació esmentada.

d) Tindran dret a una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost els béns rústics de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en els termes establerts a la llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre règim fiscal de les cooperatives.

e) Tindran dret a una bonificació del 20,2 % de la quota íntegra de l'impost aquells subjectes passius que tinguin la condició de titulars de família nombrosa, sempre i quan el nivell d'ingressos totals de la unitat de convivència no superi 5,5 vegades l'IPREM.

Aquesta bonificació s'aplicarà únicament a l'habitatge que constitueixi la residència habitual de tots els membres de família nombrosa, i es concedirà a petició de l'interessat, a la qual, s'haurà d'acompanyar una còpia del títol que l'acrediti com a titular de família nombrosa.

La bonificació s'atorgarà, si s'escau, per al període de vigència del títol de família nombrosa i tindrà efectes des del període impositiu següent a aquell en què se sol·liciti.



CAPÍTOL IV
BASE IMPOSABLE I DEUTE TRIBUTARI

ARTICLE 10

1. La base imposable és constituïda pel valor cadastral dels béns immobles, urbans o rústics i de característiques especials.
2. Aquests valors es determinaran, notificaran i seran susceptibles d'impugnació d'acord amb el que estableix el text refós de la Llei del cadastre immobiliari.
3. Quan es porti a terme la revisió cadastral, s'aplicaran durant un període de nou anys les reduccions previstes a la Llei 53/1997, de 27 de novembre.
4. L'Ajuntament determinarà la base liquidable quan la base imposable resulti de la tramitació de procediments de declaració, comunicació, sol·licitud, subsanació de discrepàncies o inspecció cadastral.
En aquests casos, la base liquidable podrà notificar-se conjuntament amb la liquidació tributària corresponent.

ARTICLE 11

Els tipus de gravamen aplicables en aquest municipi seran:

- a) Per als béns de naturalesa urbana, el **0,780 %**
- b) Per als béns de naturalesa rústica, el **0,780 %**
- c) Per als béns de característiques especials, el **0,780 %**.

ARTICLE 11 bis.

Immobles desocupats permanentment.

S'aplicarà un recàrrec del 50% de la quota líquida de l'impost respecte dels Immobles d'ús residencial que es trobin permanentment desocupats.

Es consideraran habitatges permanentment desocupats aquells en els quals concorrin les següents circumstàncies:

- a) que no hi consti cap veí empadronat
- b) que no hi hagi consum d'aigua potable
- c) que no s'hagi acreditat per part del propietari que l'immoble té un ús diferent a la d'habitatge.

Aquest recàrrec s'acreditarà el 31 de desembre i es liquidarà anualment als subjectes passius de l'impost, una vegada constatada la desocupació de l'immoble.

ARTICLE 12



1. La quota de l'Impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen que correspongui segons la naturalesa del bé.
2. La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra en l'import de les bonificacions previstes a l'article 9 d'aquesta ordenança.

CAPÍTOL V NORMES DE GESTIÓ DE L'IMPOST

ARTICLE 13

1. L'Impost s'acredita el primer dia del període impositiu.
2. El període impositiu coincideix amb l'any natural.
3. Els fets, actes i negocis que hagin de ser objecte de declaració o comunicació davant el Cadastre immobiliari tindran efectivitat en el període impositiu immediatament posterior al moment en què produeixin efectes cadastrals.

ARTICLE 14

1. És competència de l'Ajuntament la realització de les funcions següents de gestió tributària de l'Impost:
 - a) La realització i pràctica de les liquidacions conduents a la determinació dels deutes tributaris, emissió dels documents cobradors, i confecció del Padró o Matrícula fiscal.
 - b) La concessió i denegació d'exempcions i bonificacions.
 - c) La resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts.
 - d) La resolució dels recursos que els contribuents interposin contra actes i acords referents als apartats a), b) i c) anteriors.
 - e) Les actuacions que tinguin per objecte l'assistència i informació al contribuent en relació a les matèries compreses en aquest apartat.
2. L'Ajuntament podrà col·laborar en la inspecció cadastral de l'Impost amb els òrgans competents de l'Administració de l'Estat, amb subjecció a les normes de col·laboració que, reglamentàriament, es determinin.
3. L'Ajuntament posarà en coneixement del Cadastre els fets, actes o negocis susceptibles de generar una alta, baixa o modificació cadastral, derivats d'actuacions per a les quals s'hagi atorgat la corresponent llicència o autorització municipal.

ARTICLE 15



1. L'Ajuntament confeccionarà anualment el Padró o Matricula Fiscal de l'Impost, que estarà constituït per les dades referents als béns immobles subjectes al mateix: subjectes passius, valors cadastrals, base liquidable que correspongui, tipus impositius i quotes, amb separació entre els béns de naturalesa urbana i els de naturalesa rústica. El Padró serà aprovat per Decret de l'Alcalde-President i exposat al públic per un termini de quinze dies hàbils, comptats a partir de la publicació de l'Edicte corresponent en el Butlletí Oficial de la Província, dins del qual els contribuents podran formular els recursos i Al·legacions que considerin oportuns. L'exposició pública del Padró produirà els efectes de la notificació en els termes establerts en l'article 112 de la Llei General Tributària.
2. Finalitzada l'exposició pública del padró, s'iniciarà el període voluntari de cobrament, dins dels terminis que s'assenyalin en l'Edicte de cobrament corresponent a cada exercici.
3. L'Ajuntament practicarà les liquidacions per ingrés directe en els casos de noves construccions, alteracions d'ordre, físic, econòmic o jurídic, o de modificacions en els elements tributaris motivades per la resolució de recursos o la revisió d'ofici d'errors materials, aritmètics o de fet, un cop hagi estat assignat el nou valor cadastral per part de la Gerència Territorial del Cadastre.
4. L'Ajuntament agruparà en un únic document de cobrament totes les quotes d'aquest impost relatives a un mateix subjecte passiu quan es tracti de béns rústics.

ARTICLE 16

1. Per gaudir dels beneficis fiscals previstos als apartats j), k), l) i m) de l'article 8 i a l'article 9, els subjectes passius hauran de presentar la corresponent sol·licitud, acompanyant els documents acreditatius del compliment dels requisits que donen dret a l'exempció.
2. L'efecte de la concessió dels beneficis fiscals comença a partir del primer dia del període impositiu següent a la data de la sol·licitud i no pot tenir en cap cas caràcter retroactiu.

ARTICLE 17

1. 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 de la notificació expressa o de l'exposició pública del padró corresponent.
2. La interposició de recurs no atura l'acció administrativa per al cobrament, a menys que, dins el termini previst per a interposar el recurs, l'interessat sol·liciti la suspensió de l'execució de l'acte impugnat i acompanyi la garantia preceptiva pel total del deute tributari, en els termes previstos pel Reglament General de Recaptació.
3. No obstant allò previst a l'apartat anterior, l'Alcaldia pot acordar la suspensió del procediment, sense prestació de cap mena de garantia, quan el recurrent justifiqui la



impossibilitat de prestar-ne o be demostrí de manera fefaent l'existència d'errors materials aritmètics en la liquidació objecte de la impugnació.

ARTICLE 18

La recaptació de les quotes de l'Impost es realitzarà de conformitat amb la Llei General Tributària, les lleis estatals reguladores de la matèria i les disposicions que les desenvolupen.

Es podran sol·licitar fraccionaments o ajornaments dels deutes tributaris dins el període voluntari de cobrament i sense l'exigència de l'interès de demora, sempre i quan el venciment de l'últim pagament es produeixi dins l'any corrent.

ARTICLE 19

La inspecció de l'Impost, la qualificació de les infraccions tributàries i la determinació de les sancions que siguin d'aplicació es realitzaran de conformitat amb la Llei General Tributària, les lleis estatals reguladores de la matèria i les disposicions que les desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL ENTRADA EN VIGOR

La modificació d'aquesta ordenança fiscal començarà a regir a partir del dia 1 de gener de 2011 i continuarà en vigor fins a la seva modificació o derogació.

Cassà de la Selva, 19 de desembre de 2011

L'ALCALDE

EL SECRETARI

Sr. Enric Bagué Vilà

Sr. Pablo Fernández Fernández