

ORDENANZA Nº 1 REGULADORA DO IMPOSTO SOBRE BENS INMOBLES

Por motivo das facultades normativas outorgadas polos artigos 133.2 e 142 da Constitución Española e o artigo 106 da Lei 7/1985 Reguladora das Bases de Réxime Local sobre potestade normativa en materia de tributos locais e de conformidade así mesmo ao establecido nos artigos 15 e seguintes, así como do Título II, e artigos 61 e seguintes, todos eles do Texto Refundido da Lei de Facendas Locais, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo e artigos 6, 7 e 8 do Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, e as modificacións de ditos textos introducidas pola Lei 16/2007 de 4 de xullo, Disposición Adicional Sétima e Décima, logo do pronunciamento do Tribunal Supremo en sentenza de 30 de maio de 2007 pola que declara nulo e expulsa do ordenamento xurídico parte da redacción do artigo 23 do Regulamento de desenrolo da Lei do Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, regúlase mediante a presente Ordenanza Fiscal o Imposto sobre Bens Inmobles coas excepcións que se conteñen máis adiante e conforme as tarifas que se inclúen na presente ordenanza.

Artigo 1º.- Feito imponible.

1. Está constituído pola titularidade dos seguintes dereitos sobre os bens inmobles rústicos, urbanos e sobre os inmobles de características especiais:

- a) Dunha concesión administrativa sobre os propios inmobles ou sobre os servizos públicos aos que estean afectos.
- b) Dun dereito real de superficie
- c) Dun dereito real de usufruto.
- d) Do dereito de propiedade.

2. A realización do feito imponible que corresponda de entre os definidos no apartado anterior pola orde establecida no mesmo, determinará a non suxeición do inmovible urbano ou rústico as restantes modalidades no mesmo previstas. Nos



San Sadurniño
www.sansadurnino.es

Avda. Marqués de Figueroa, s.n.
15560 San Sadurniño (A Coruña)
Teléf. 981 490 027
Fax. 981 490 474

inmobles de características especiais aplicarase esta mesma prelación, salvo cando os dereitos de concesión que podan recaer sobre o inmovible non esgoten a súa extensión superficial, suposto no que tamén se realizará o feito impoñible polo dereito de propiedade sobre a parte do inmovible non afectada por unha concesión.

3. Teñen consideración de Bens Inmobles de Características Especiais os comprendidos nos seguintes grupos:

- a) Os destinados á produción de enerxía eléctrica e gas e o refino de petróleo e as centrais nucleares.
- b) As presas, saltos de auga e embalses, incluído o seu leito ou vaso, excepto as destinadas exclusivamente ao rego.
- c) As autoestradas, estradas e túneles de peaxe.
- d) Os aeroportos e portos comerciais.

E todo isto coas especificacións contidas no artigo 23 do Regulamento de desenvolvemento do Catastro Inmobiliario aprobado por R.D. 417/2006 de 7 de abril, na súa redacción dada pola Sentenza do Tribunal Supremo de 30 de maio de 2007.

4. Terán a consideración de bens inmobles rústicos e bens inmobles urbanos os definidos como tales nas normas reguladoras do Catastro Inmobiliario.

Artigo 2º.- Suxeitos pasivos.

1. Son suxeitos pasivos, a título de contribuintes, as persoas naturais e xurídicas, e as entidades as que se refire o artigo 35.4 da Lei 58/2003 de 17 de decembro, Xeral Tributaria, que ostenten a titularidade do dereito que, en cada caso, sexa constitutivo do feito impoñible deste imposto.

2. No caso de bens inmobles de características especiais, cando a condición de contribuínte recaia en un ou varios concesionarios, cada un deles o será pola súa cota, que se determinará en razón á parte do valor catastral que corresponda á



San Sadurniño
www.sansadurnino.es

Avda. Marqués de Figueroa, s.n.
15560 San Sadurniño (A Coruña)
Teléf. 981 490 027
Fax. 981 490 474

superficie concedida e á construción ou parte do inmovible directamente vinculada a cada concesión.

Para esa mesma clase de inmovibles de características especiais, cando o propietario teña a condición de contribuínte en razón da superficie non afectada polas concesións, actuará como substituto do mesmo o ente ou organismo público ó que se refire o parágrafo 2º do nº 1 do art. 63 do Texto Refundido de Facendas Locais de 5 de marzo de 2004 na súa redacción dada pola Lei 16/2007, o cal non poderá repercutir no contribuínte o importe da débeda tributaria satisfeita.

O disposto no apartado anterior será de aplicación, sen prexuízo da facultade do suxeito pasivo de repercutir a carga tributaria soportada conforme ás normas de dereito común.

3. As administracións públicas e os entes ou organismos considerados suxeitos pasivos, repercutirán a parte da cota líquida do imposto que corresponda, en quen, non tendo a condición de suxeitos pasivos, fagan uso mediante contraprestación dos seus bens demaniais ou patrimoniais, os cales estarán obrigados a soportar a repercusión, que se determinará en razón á parte do valor catastral que corresponda á superficie utilizada e á construción directamente vinculada a cada arrendatario ou cesionario do dereito de uso.

Artigo 3º.- Responsables

1. Responden solidariamente das obrigacións tributarias todas as persoas que sexan causantes dunha infracción tributaria ou que colaboren en cometela.
2. Os coparticipantes ou cotitulares das Entidades xurídicas ou económicas a que se refire o artigo 35.4 da Lei 58/2003, Xeral Tributaria, responderán solidariamente en proporción as súas respectivas participacións das obrigas tributarias destas Entidades.
3. No suposto de sociedades ou entidades disoltas e liquidadas, as súas obrigas tributarias pendentes transmitiranse aos socios ou partícipes no capital, que



San Sadurniño
www.sansadurnino.es

Avda. Marqués de Figueroa, s.n.
15560 San Sadurniño (A Coruña)
Teléf. 981 490 027
Fax. 981 490 474

responderán delas solidariamente e ata o límite do valor da cota de liquidación que se lles houbese djudicado.

4. A responsabilidade esixirase en todo caso nos termos e de acordo co procedemento previsto na Lei Xeral Tributaria.

Artigo 4º.- Exencións.

1. Estarán exentos os inmobles enumerados no artigo 62.1 do R.D. Legislativo 2/2004 Reguladora das Facendas Locais.
2. Estarán exentos, previa solicitude, os inmobles do artigo 62.2 do R.D. legislativo 2/2004 Reguladora das Facendas Locais.
3. Estarán exentos os inmobles rústicos e urbanos cuxa cota líquida sexa igual o u inferior a a 1 euro
4. Con carácter xeral, a concesión de exencións terá efecto a partir do exercicio seguinte á data da solicitude e non pode ter carácter retroactivo.

Artigo 5º.- Afección real na transmisión.

1. Dacordo co artigo 64 do Texto Refundido da Lei de Facendas Locais de 5 de marzo de 2004, nos supostos de cambio, por calquera causa, na titularidade dos dereitos que constitúen o feito imponible deste imposto, os bens inmobles obxecto de ditos dereitos quedarán afectos ao pago da totalidade da cota tributaria, en réxime de responsabilidade subsidiaria, nos termos previstos na Lei Xeral Tributaria. A estes efectos, os notarios solicitarán información e advertirán expresamente aos comparecentes nos documentos que autoricen sobre as débedas pendentes polo IBI asociadas ao inmovible que se transmite, sobre o prazo dentro do cal están obrigados os interesados a presentar declaración polo imposto, cando tal obriga subsista por non terse aportado a referencia catastral do inmovible, conforme ao apartado 2 do artigo 43 do Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario e outras normas tributarias, sobre a afección dos bens ao pago da cota tributaria e, asemesmo, sobre as responsabilidades en que incorran pola falta de presentación de declaracións,

ou non efectualas en prazo ou a presentación de declaracións falsas, incompletas ou inexactas, conforme ao previsto no artigo 70 do Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario e outras normas tributarias.

Artigo 6º.- Base imponible

1. A base imponible deste imposto estará constituída polo valor catastral dos bens inmoables, que se determinará, notificará e será susceptible de impugnación conforme ás normas reguladoras do Catastro Inmobiliario.
2. Os valores catastrais poderán ser obxecto de revisión, modificación ou actualización nos casos e forma que a lei prevexa.

Artigo 7º.- Reducións

1. Á base imponible dos bens inmoables de natureza rústica e urbana seralle de aplicación as reducións establecidas no R.D. Legislativo 2/2004 do Texto Refundido de Facendas Locais.
2. A base imponible dos bens inmoables de características especiais non terá redución de forma xeral, salvo o disposto no art. 67.2 do TRLHL na súa redacción dada por Lei 16/2007.

Artigo 8º.- Base liquidable

1. A base liquidable será o resultado de practicar na base imponible as reducións que legalmente se establezan.
2. A base liquidable notificarase conxuntamente coa base imponible nos procedementos de valoración colectiva. Dita notificación incluírá a motivación da redución aplicada mediante a indicación do valor base do inmoable así

como da redución, no seu caso, e da base liquidable do primeiro ano de vixencia do valor catastral.

Artigo 9º.- Tipo de gravame e cota.

1. A cota íntegra do IBI será o resultado de aplicar na base liquidable os seguintes tipos de gravame:
 - I. Para os bens inmobles de natureza urbana: o 0,55%
 - II. Para os bens inmobles de natureza rústica: o 0,80%
 - III. Para tódolos grupos de bens inmobles de características especiais: o 1,3 %.

2. A cota líquida obterase minorando a cota íntegra no importe das bonificacións previstas nesta Ordenanza.

Artigo 10º.- Bonificacións.

1. No suposto de novas construcións, pódese conceder unha bonificación do 50% na cota íntegra do imposto, previa solicitude dos interesados e antes do inicio das obras ás empresas urbanizadoras, construtoras e promotoras, tanto si se trata de obra nova como rehabilitación equiparable a ésta.

O prazo para beneficiarse da bonificación comprende o tempo de urbanización ou de construción e un ano máis a partir de finalización das obras. O citado prazo non pode ser superior a tres anos a partir do inicio das obras de urbanización e construción.

Para gozar da citada bonificación, os interesados deberán de cumprir os seguintes requisitos:

- a) Acreditar a data de inicio das obras de urbanización ou construción que se trate, o cal farase mediante certificación do Técnico-Director competente das mesmas, visado polo Colexio Profesional.



San Sadurniño
www.sansadurnino.es

Avda. Marqués de Figueroa, s.n.
15560 San Sadurniño (A Coruña)
Teléf. 981 490 027
Fax. 981 490 474

- b) Acreditar que a empresa se dedica á actividade de urbanización, construción e promoción inmobiliaria, o cal farase mediante a presentación dos Estatutos da Sociedade.
 - c) Acreditar que o inmovible obxecto da bonificación non forma parte do inmovilizado, o cal farase mediante certificación do Administrador da Sociedade, ou fotocopia do último balance presentado ante a A.E.A.T., a efectos do Imposto sobre Sociedades.
 - d) A solicitude da bonificación pódese formular desde que se poda acreditar o inicio das obras.
2. As vivendas de protección oficial gozarán dunha bonificación do 50% durante o prazo de 3 anos, contados dende o outorgamento da cualificación definitiva, e previa petición do interesado, debendo xustificar a titularidade mediante escritura pública, inscrita no Rexistro da Propiedade.
 3. Gozarán dunha bonificación do 95% da cota os bens de natureza rústica das Cooperativas Agrícolas e de explotación comunitaria da terra, dacordo coa Lei 20/1990, de 19 de decembro, sobre Réxime Fiscal das Cooperativas.

Artigo 11º.- Periodo impositivo e acreditación do imposto

1. O período impositivo é o ano natural.
2. O imposto acredítase o primeiro día do período impositivo.
3. As variacións de orde físico, económico ou xurídico, incluíndo as modificacións de titularidade, teñen efectividade a partir do ano seguinte a aquel no que se producen.
4. Cando o Concello coñeza a conclusión das obras que orixinen unha modificación de valor catastral, respecto ao que figura no seu Padrón, liquidará o IBI na data na que o Catastro lle comunique o novo valor catastral.

5. A liquidación do imposto comprenderá a cota correspondente aos exercicios meritados e non prescritos, entendendo por éstos os comprendidos entre o seguinte a aquel en que se van a finalizar as obras que originaron a modificación de valor e o presente exercicio.
6. No seu caso, deduciranse da liquidación correspondente a este exercicio e aos anteriores, a cota satisfeita por IBI a razón doutra configuración do inmovible, diferente da que tivo na realidade.

12º.- Réxime de declaración e ingreso

1. A liquidación e recaudación, así como a revisión dos actos dictados en vía de xestión tributaria deste imposto, serán competencia exclusiva do Concello e comprenderán as funcións de recoñecemento e denegación de exencións e bonificacións, realización das liquidacións conducentes á determinación das deudas tributarias, emisión de documentos de cobro, resolución dos expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución dos recursos que se interpoñan contra ditos actos e actuacións para a asistencia e información ao contribuínte referidas ás materias comprendidas neste apartado.
2. O Concello poderá agrupar nun único documento de cobro tódalas cuotas deste imposto relativas a un mesmo suxeito pasivo cando se trate de bens rústicos sitios neste Concello.
3. A efectos previstos no artigo 76 do Texto Refundido da Lei de Facendas Locais de 5 de marzo de 2004, os suxeitos pasivos, están obrigados a formalizar as declaracións de alta, no suposto de novas construcións, as declaracións de modificación de titularidade en cao de transmisión do ben, así como as restantes declaracións por alteracións de orde físico, económico ou xurídico nos bens inmovibles que teñan trascendencia a efectos deste imposto.

4. As solicitudes para acollerse a beneficios fiscais deben presentarse á administración municipal, ante a cal débese indicar, asemesmo, as circunstancias que orixinan ou xustifican a modificación do réxime.
5. Sen prexuízo da obrigación dos suxeitos pasivos de presentar as modificacións, alteracións e demais, o Concello, sen menoscabo das facultades do resto das Administracións Públicas, comunicará ao Catastro a incidencia dos valores catastrais ao outorgar licenza ou autorización municipal.
6. As liquidacións tributarias serán practicadas polo Concello, tanto as que corresponden a valores – recibo como as liquidacións por ingreso directo, sen prexuízo da facultade de delegación da facultade de xestión tributaria.
7. Contra os actos de xestión tributaria do Concello, os interesados poden formular recurso de reposición, previo ao contencioso-administrativo, no prazo dun mes a partir da notificación expresa ou da exposición pública dos padróns correspondentes. A interposición do recurso non paralizará a acción administrativa para o cobro, ao menos que dentro do prazo previsto para interpoñer o recurso, o interesado solicite a suspensión da execución do acto impugnado e acompañe a garantía polo total da débeda tributaria.

Porén, en casos excepcionais, a alcaldía pode acordar a suspensión do procedemento, sen prestación de ningún tipo de garantía, cando o recorrente xustifique a imposibilidade de prestala ou ben demostra de xeito concluínte a existencia de erros materiais na liquidación que se impugna.

8. O período de cobro para os valores-recibo notificados colectivamente determinarase cada ano e anunciarase conforme ao Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario, de 5 de marzo de 2004.
As liquidacións de ingreso directo deben ser satisfeitas nos períodos fixados polo Regulamento Xeral de Recadación, de tal xeito:

- a) Para as notificadas dentro da primeira quincena do mes, ata o día 5 do mes natural seguinte.
 - b) Para as notificadas dentro da segunda quincena do mes, ata o día 20 do mes natural seguinte.
9. Transcurridos os períodos de pago voluntario sen que a débeda se teña satisfeito, iniciarase o período executivo, o cal comporta a acreditación do recargo do 20% do importe da débeda non ingresada, así como o dos intereses de demora correspondentes.

O recargo será do 10% cando a débeda se ingrese antes de que fora notificado ao debedor a providencia de constreñimento.

Artigo 13º.- Xestión por delegación.

1. O Concello poderá delegar a xestión deste imposto na administración convida.
2. Para o procedemento de xestión e recadación non establecido nesta ordenanza deberá aplicarse o establecido pola legislación vixente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

As modificacións producidas pola Lei de Presupostos Xerais do Estado ou outra norma de rango legal que afecten a calquera elemento deste imposto, serán de aplicación automática dentro do ámbito desta Ordenanza.