Excmo. Ayuntamiento de Teba

ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO DE SOBRE BIENES INMUEBLES

Artículo 1.- Fundamento y naturaleza

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el artículo 106 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y los artículos 59 y 60 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, este Ayuntamiento acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 2.- Hecho imponible

Constituye el hecho imponible de este impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen efectos.

b) De un derecho real de superficie.

c) De un derecho real de usufructo.

d) De un derecho de propiedad.

Artículo 3.- Sujeto pasivo

Son sujetos pasivos a titulo de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostentes la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

Artículo 4.- Devengo y periodo impositivo

-Se devenga este impuesto el primer día del período impositivo que coincide con el año natural.

-La variaciones de orden ́fisico, económico o jurídico que se produzcan en los bienes gravados tendrán efectividad en el período impositivo siguiente a aquel en que tuvieren lugar.

Artículo 5.- Exenciones

Estarán exentos los siguientes inmuebles:

a) Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la Defensa Nacional.

b) Los bienes comunales y los montes vecinales de mano común.

c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.

d) Los de la Cruz Roja Española.

e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de losGobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.

f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento

reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.

g) Los terrenos ocupados por la líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

h) Aquellos inmuebles tanto urbanos como rústicos, cuya cuota liquida no supere, la cantidad de 5 Euros en ambos casos, a cuyo efecto se tomará en consideración para los bienes rústicos la cuota agrupada que resulte de agrupar en un único documento de

cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo en este municipio.

Así mismo y previa solicitud estarán exentos:

-Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada. Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.

-Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante real decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

No estarán exentos los bienes inmuebles a que se refiere esta letra b) cuando estén afectos a explotaciones económicas, salvo que les resulte de aplicación alguno de los supuestos de exención previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, o que la sujeción al impuesto a título de contribuyente recaiga sobre el Estado, las Comunidades Autónomas o las entidades locales, o sobre organismos autónomos del Estado o entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales.

-La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

Artículo 6.- Cuota tributaria

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas.

Tipo de Gravamen Bienes de Naturaleza Urbana –> 0,40 %

Tipo de Gravamen Bienes de Naturaleza Rústica –> 0,75 %

Tipo Inmuebles de Características especiales –> 1,30 %

Artículo 7.- Bonificaciones

1.- Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado, conforme establece el artículo 73.1 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

La concesión de la prórroga en el beneficio fiscal para los ejercicios respecto de los que pudiera resultar de aplicación, hasta completar el plazo máximo de disfrute del mismo permitido por la Ley, queda sometida a la aportación en el plazo máximo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al devengo del impuesto de los correspondientes ejercicios, de la documentación que en cada caso se indique en el Decreto de concesión inicial de dicha bonificación.

La no aportación en dicho plazo de la precitada documentación, tendrá como consecuencia la pérdida del derecho a gozar de la bonificación para aquellos ejercicios ya devengados.

2.- Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, durante los seis períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparable a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los seis períodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

3.- Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa en la fecha del devengo, respecto del inmueble que constituya su vivienda habitual, siempre que todos los miembros de la familia que constan en el título de familia numerosa se encuentren empadronados en el domicilio familiar o vivienda habitual.

Se entiende por vivienda habitual o domicilio familiar aquel que figura como domicilio del sujeto pasivo en el padrón municipal de habitantes.

Esta bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior al devengo del impuesto, es decir, antes del 1 de enero de cada año, surtiendo efectos en el ejercicio siguiente al de la solicitud. A la solicitud se acompañará, a fin de acreditar e cumplimiento de los requisitos exigidos:

a) Copia del título vigente de familia numerosa, expedido por la Administración competente.

b) Certificado de empadronamiento u otro documento que acredite que todos los miembros de la familia que constan en el título de familia numerosa, están empadronados en el domicilio familiar.

c) Copia del recibo de IBI del inmueble del que se pretende la bonificación, o de documento que permita identificar con exactitud la ubicación y descripción del bien inmueble, incluida la referencia catastral.

En el caso de que sea concedida la bonificación lo será por el período de vigencia del título de familia numerosa y se mantendrá mientras no varíen las circunstancias familiares.

Los contribuyentes deberán comunicar cualquier modificación al Ayuntamiento o Entidad gestora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La bonificación una vez concedida para uno o varios ejercicios, se mantendrá para ejercicios siguientes siempre que se acredite antes del l de enero del nuevo o nuevos ejercicios que se pretende que sigan bonificados, el cumplimiento y mantenimiento de los requisitos.

En el caso de que no se acredite el cumplimiento de los requisitos o no se cumplan los mismos, la bonificación se extinguirá de modo automático sin necesidad de resolución expresa, pudiendo solicitarse para nuevos ejercicios si concurren nuevamente los requisitos.

La concesión de la bonificación en ningún caso tendrá carácter retroactivo.

4.- Gozarán una bonificación de hasta el 50 por 100 de la cuota íntegra del impuesto los bienes inmuebles destinados a viviendas en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol para autoconsumo.

Es requisito indispensable que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.

Para disfrutar de la bonificación, el sujeto pasivo deberá solicitarla y presentar ante el Ayuntamiento o la Entidad gestora la siguiente documentación:

a) Cédula de habitabilidad.

b) Certificado de homologación de los colectores.

c) Copia del recibo del IBI, o de documento que permita identificar de manera exacta

la ubicación y descripción del bien inmueble, incluida la referencia catastral.

El efecto de la concesión de la bonificación empieza a partir del devengo siguiente a la fecha de la solicitud y no puede tener carácter retroactivo.

5.-Gozarán de una bonificación del 90 por 100 de la cuota íntegra del Impuesto, los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección. Estas áreas o zonas son las que en el año 2005 son gravadas como urbanas y que la normativa urbanística las considera, como suelo no urbanizable.

Estas zonas, en las vigentes NN.SS, están calificadas como suelo urbanizable industrial, y en el avance del PGOU, figuran como suelo ganadero.

Las bonificaciones contenidas en los apartados anteriores son compatibles y acumulables entre sí, aplicándose cada bonificación al resultado de aplicar la bonificación anterior, en su caso, y por el orden en que aparecen reguladas en este artículo.

Si del resultado de la aplicación de las bonificaciones resultase una cuota líquida menor a 5 euros quedará exento el recibo correspondiente.

Artículo 8.- Recargo sobre bienes inmuebles desocupados

Los bienes inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente quedarán sujetos a un recargo del 50% de la cuota líquida del impuesto. Dicho recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo y al que resultará aplicable, en lo no previsto en este artículo, las disposiciones reguladoras del mismo, se devengará a 31 de diciembre y se liquidará anualmente, una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

En todo caso, este recargo será calculado teniendo en cuenta la efectiva desocupación, prorrateándose el mismo por meses en caso de que la efectiva desocupación no fuese completa a lo largo del año.

Se entenderá que un inmueble de uso residencial está desocupado con carácter permanente según lo dispuesto en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Esto es:

a) Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas.

b) Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en la ley

c) Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes, es decir, que a 31 de diciembre del año en curso ninguna persona se encuentre empadronada en la vivienda. Que, incluso estando empadronada alguna persona, la vivienda no esté dada de alta en el padrón de Tasas por Recogida de Basuras.

- Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

- Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

- Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

- Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

- Declaraciones de los titulares de la vecindad.

- Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Artículo 9.- Liquidación

El impuesto se liquidará en régimen de autoliquidación y en calidad de depósito previo, en todo caso antes de ostentar la titularidad del bien.

-Cuando se trate de bien inmueble ya dados de alta en la Agencia Tributaria, el impuesto se liquidará en los períodos que se señalen o con el padrón anual.

Artículo 10.- Ingresos

El pago de este impuesto se realizará:

-En las liquidaciones de contraído previo, en la Tesorería municipal o en las entidades financieras que en la notificación se señalen. En todo caso, el ingreso será anterior al alta en la Agencia Tributaria. Artículo 10.- Normas de gestión y cobranza

-En las liquidaciones por recibo o padrón, en las fechas y entidades financieras u oficinas que se señalen en el edicto de exposición pública del padrón.

Artículo 11.- Normas de gestión

-El impuesto se gestionará a partir de un padrón que se formará anualmente, y que estará constituido por censos comprensivos de los bienes inmuebles, sujetos pasivos y valores catastrales, separadamente para los de naturaleza rústica y urbana. Dicho padrón estará a disposición del público en las oficinas municipales de forma permanente.

-En los casos de construcciones nuevas, los sujetos pasivos estarán obligados a formalizar las correspondientes declaraciones de alta dentro del plazo que reglamentariamente se determine. Así mismo, los sujetos pasivos estarán obligados a comunicar las variaciones que puedan surgir por alteraciones de orden físico, económico y jurídico concernientes a los bienes gravados.

-La elaboración de las ponencias de valores, así como la fijación, revisión y modificación de los valores catastrales y la formación del padrón del impuesto, se llevará a cabo por el Centro de Gestión Catastral y cooperación Tributaria.

-La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto se llevará a cabo por el Ayuntamiento y comprenderá las funciones de confección y denegación de exenciones, y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de los ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente.

Artículo 12.- Infracciones y Sanciones

En esta materia se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y normativa de desarrollo.

Artículo 13.- Normativa aplicable

En lo no previsto por la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la Ley General Tributaria, el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y demás normativa de desarrollo que resulte aplicable.

Disposición Final Única

La presente Ordenanza fue modificada por el Pleno del Ayuntamiento de Teba, en sesión ordinaria de 16/11/2018, y publicada definitivamente en el BOP nº 11 de 17/01/2019.

La presente Ordenanza fue modificada por el Pleno del Ayuntamiento de Teba, en sesión ordinaria de 30/10/2019, y publicada definitivamente en el BOP nº 248 de 31/12/2019.