

ORDENANZA N° 3

REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Artículo 1.

La presente Ordenanza regula el Impuesto sobre Bienes Inmuebles exigido por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes conforme a lo autorizado por el art. 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 2. Naturaleza.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 3. Hecho imponible y supuestos de no sujeción.

1. Constituye el hecho imponible del 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 afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas. En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por una concesión.

3. A los efectos de este Impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

4. En caso de que un mismo inmueble se encuentre localizado en otros términos municipales además del de San Sebastián de los Reyes se entenderá, a efectos de este impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.

5. No están sujetos a este impuesto:

- a) Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo – terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.
- b) Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:
 - Los de dominio público afectos a uso público.
 - Los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el Ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.
 - Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

Artículo 4. Exenciones.

1. Estarán exentos los siguientes inmuebles:

- a) Los que sean de 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 en 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 los Gobiernos 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 las 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.

2.- Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

a) 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.

b) Los declarados expresa o 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.

c) 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 quince años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

d) Los bienes de los que sean titulares, en los términos previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales, las entidades sin fines lucrativos, excepto los afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades. Todo ello en los términos y con los requisitos recogidos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, por la que se regula el régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, y en el Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para su aplicación.

Artículo 5. Sujeto pasivo.

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

En el caso de bienes inmuebles de características especiales, cuando la condición de contribuyente recaiga en uno o varios concesionarios, cada uno de ellos lo será por su cuota, que se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie concedida y a la construcción directamente vinculada a cada concesión. Sin perjuicio del deber del concesionario de realizar las declaraciones a que se refiere el artículo 13 de esta Ordenanza, el ente u organismo público a que se halle afectado o adscrito el inmueble o aquel a cuyo cargo se encuentre su administración y gestión, estará obligado a suministrar anualmente al Ministerio de economía y Hacienda la información relativa a dichas concesiones en los términos y demás condiciones que se determinen por orden.

Para esa misma clase de inmuebles, cuando el propietario tenga la condición de contribuyente en razón de la superficie no afectada por las concesiones, actuará como sustituto del mismo el ente u organismo público a que se refiere el apartado anterior, el cual no podrá repercutir en el contribuyente el importe de la deuda tributaria satisfecha.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

Las Administraciones Públicas y los entes u organismos a que se refiere el apartado anterior repercutirán la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercusión. A tal efecto la cuota repercutible se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie utilizada y a la construcción directamente vinculada a cada arrendatario o cesionario del derecho de uso.

Artículo 6. Afección real en la transmisión y responsabilidad solidaria en la cotitularidad.

1.- En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de

dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al párrafo apartado 2 del artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario y otras normas tributarias, sobre la afectación de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias.

2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

Artículo 7. Base Imponible.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 8. Base liquidable.

La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refiere el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, con la duración y la cuantía previstas en los artículos 68, 69 y 70 de dicho Texto Refundido.

Artículo 9. Cuota íntegra y cuota líquida.

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen establecido en el artículo 10 de esta Ordenanza.

2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Artículo 10. Tipo de gravamen.

El tipo de gravamen será el siguiente, en función de la clase de bien inmueble de que se trate:

1. Bienes inmuebles urbanos: el 0,440%.

2. Bienes inmuebles rústicos: 0,498%.

3. Bienes inmuebles de características especiales: 0,640 %.

Artículo 11. Bonificaciones.

1. Empresas urbanizadoras, constructoras y promotoras. Tendrán derecho a una bonificación del 50 % 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. El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a la terminación de las mismas, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

2. Viviendas de protección oficial. Tendrán derecho a una bonificación del 50 % en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres 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. Cooperativas agrarias. Tendrán derecho a una bonificación del 95 % de la cuota íntegra, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

4. Familias numerosas. Aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa gozarán de una bonificación en la cuota íntegra del impuesto en función del número de hijos:

- 70 % de bonificación a favor de todos aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de familia numerosa y tengan menos de 4 hijos.
- 80 % de bonificación a favor de todos aquellos sujetos pasivos que ostenten dicha condición por tener 4 hijos.
- 90 % de bonificación a favor de todos aquellos sujetos pasivos que ostenten dicha condición por tener 5 ó más hijos.

La bonificación tendrá carácter rogado, debiendo presentarse la solicitud con la documentación acreditativa correspondiente (original y copia o fotocopia compulsada del Libro de familia numerosa) durante los meses de Enero y Febrero del ejercicio correspondiente. En caso contrario no producirá efecto en el mismo.

La bonificación se disfrutará únicamente por un inmueble que en todo caso sea el de residencia habitual de la familia, acreditado a través de certificado de empadronamiento.

La duración, salvo que la Ordenanza Municipal la modifique o derogue provocando su extinción, se extenderá hasta que se pierda la condición de familia numerosa, debiendo ser el sujeto pasivo que la haya disfrutado, el que comunique dicha circunstancia al Servicio de Hacienda Municipal, dentro del mes de enero del ejercicio en que ya no se tenga derecho a dicha bonificación. Asimismo, deberá ser objeto de comunicación cualquier circunstancia que implique alteración de la bonificación.

5. Energía solar. Tendrán derecho a una bonificación del 8 % de la cuota íntegra del Impuesto para los Bienes Inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente. No procederá esta bonificación cuando la instalación de dichos sistemas sea obligatoria por prescripción legal.

La concesión de la bonificación quedará supeditada a la obtención de la correspondiente licencia municipal, produciendo efectividad en el ejercicio siguiente a dicha obtención, siempre que en el mismo se haya finalizado la instalación; en otro caso, producirá efecto en el ejercicio siguiente a aquel en que se reúnan las dos condiciones exigidas anteriormente.

La bonificación tendrá carácter rogado, debiendo presentarse la solicitud con la documentación acreditativa correspondiente (en el caso de instalaciones para producción de calor, Certificado de homologación de los colectores por parte de la Administración competente y en el caso de instalaciones para aprovechamiento eléctrico conectadas a la red eléctrica, la correspondiente declaración censal; sin perjuicio de aquella otra documentación que esta Administración pueda requerir por estimarlo pertinente) antes del 1 de marzo del ejercicio en que haya de surtir efecto. En caso contrario no producirá efecto en el mismo, sino en el ejercicio siguiente.

Concedida la bonificación, ésta se aplicará anualmente en tanto se sigan reuniendo los requisitos legales, salvo que la Ordenanza Municipal la modifique o derogue provocando su extinción.

Cualquier alteración o supresión de la instalación, que afecte a la bonificación, deberá ser objeto de comunicación al Servicio de Hacienda Municipal por parte del sujeto pasivo del Impuesto.

Artículo 12. Devengo y periodo impositivo.

1. El impuesto se devenga el primer día del período impositivo.
2. El período impositivo coincide con el año natural.
3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales. La

efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 13. Declaraciones y comunicaciones ante el Catastro Inmobiliario.

1. Las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.

2. Será obligatoria la acreditación de la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia que autorice la primera ocupación de los inmuebles.

Artículo 14. Gestión tributaria del impuesto.

1. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva del Ayuntamiento y comprenderán las funciones de reconocimiento 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 ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.

2. El Ayuntamiento podrá agrupar en un único documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitios en el municipio.

3. El Ayuntamiento determinará la base liquidable cuando la base imponible resulte de la tramitación de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

4. No será necesaria la notificación individual de las liquidaciones tributarias en los supuestos en que, de conformidad con los artículos 65 y siguientes del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se hayan practicado previamente las notificaciones del valor catastral y base liquidable previstas en los procedimientos de valoración colectiva.

Una vez transcurrido el plazo de impugnación previsto en las citadas notificaciones sin que se hayan utilizado los recursos pertinentes, se entenderán consentidas y firmes las bases imponible y liquidable notificadas, sin que puedan ser objeto de nueva impugnación al procederse a la exacción anual del impuesto.

5. El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la

calificación de inmuebles de uso residencial desocupados. Dicho Padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase y será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año.

6. Los datos contenidos en el Padrón catastral y en los demás documentos citados en el apartado anterior deberán figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

7. En los supuestos en los que resulte acreditada, con posterioridad a la emisión de los documentos a que se refiere el apartado anterior, la no coincidencia del sujeto pasivo con el titular catastral, las rectificaciones que respecto a aquél pueda acordar el órgano gestor a efectos de liquidación del impuesto devengado por el correspondiente ejercicio, deberán ser inmediatamente comunicadas a la Dirección General del Catastro en la forma en que por ésta se determine.

Disposición final

La presente Ordenanza fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 21 de diciembre de 2007, y entrará en vigor el día 1 de enero de 2008, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

1. Mi hermano y yo hemos comprado una vivienda el día 3 de enero de 2007, el vendedor al firmar la escritura, aporta el recibo del IBI del ejercicio 2006, alegando que el de 2007 no se pone al cobro hasta el 1 de Septiembre.

¿Quién debería pagar el impuesto del ejercicio 2007?

El Impuesto se devenga el 1 de enero y debe abonarlo el que sea propietario en esa fecha, por tanto, como la venta se ha producido el día 3, éste debe ser abonado por el vendedor.

No obstante, debe tenerse en cuenta que en caso de impago y de no encontrar bienes suficientes del vendedor para satisfacer la deuda, pudiera reclamarse al comprador, al existir una carga real sobre el inmueble. En su caso, dicha reclamación se realizaría sin exigencia de recargo.

¿A nombre de quién va a salir el recibo?

En caso de existir varios adquirentes de un inmueble el recibo será único (nunca uno por cada cotitular) y se emitirá a la comunidad constituida por todos ellos siempre que tenga N.I.F., en caso contrario, y en defecto de manifestación expresa, se emitirá a nombre del adquirente que sea propietario de la cuota mayor, y en caso de igualdad, a cualquiera de ellos. No obstante dicha comunidad, en caso de estar constituida, y cada uno de los copropietarios deben de estar inscritos como titulares catastrales por su respectiva cuota. Serán éstos últimos los obligados a declarar ante la Administración la relación de propietarios y la cuota de participación de cada uno.

2. Ha fallecido mi esposo y mis hijos se han quedado con la nuda propiedad del piso y yo con el usufructo.

¿A nombre de quién va a salir el recibo?

El recibo se emite a nombre de quien adquiere el usufructo, sin perjuicio de la obligación de que tanto el usufructuario como todos y cada uno de los propietarios realicen la correspondiente declaración a efectos de constar como titulares catastrales respecto al derecho de que se trate y con indicación de la cuota respectiva.