

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SÓLLER

13167*Aprovació definitiva de la modificació de l'Ordenança Fiscal Reguladora de l'Impost Sobre Béns Immobles. Expedient 6098/2024*

Per acord de Ple de data 30 d'octubre de 2024 es va aprovar inicialment la modificació de l'Ordenança Fiscal reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles. Finalitzat el període d'exposició pública, no s'han presentat al·legacions i en conseqüència l'acord aprovat inicialment esdevé definitiu.

Seguits doncs tots el tràmits reglamentaris es publica el text íntegre de l'Ordenança que queda redactat de la següent manera:

Ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles

Article 1.

Fonaments legals.

En ús de les facultats contingudes als articles 133.2 i 142 de la Constitució Espanyola, d'acord amb el disposat als articles 105 i 106 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i de conformitat al disposat a l'article 59 i els articles 60 al 77 del Real Decret Legislatiu 2/2004, del 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aquest Ajuntament estableix la regulació de l'Impost sobre Béns Immobles, que es regirà per la present Ordenança Fiscal, les normes de la qual atenen al previst en els articles 60 i següents del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i en el RDL 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

L'Ordenança serà d'aplicació a tot el terme municipal.

Article 2.

Tipus de gravamen.

De conformitat amb l'article 72 del RDL 2/2004, de 5 de març, text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, el tipus impositiu queda establert de la següent manera:

1. El tipus de gravamen de l'Impost sobre Béns Immobles aplicable als béns de naturalesa urbana queda fixat en el 0,63%.
2. El tipus de gravamen de l'Impost sobre Béns Immobles aplicable als béns de naturalesa rústica queda fixat en el 0,78%.
3. El tipus de gravamen de l'Impost sobre Béns Immobles aplicable als béns de característiques especials queda fixat en el 0,95%.

Article 3.

Exempcions.

Estaran exempts del pagament de l'impost els immobles descrits a l'article 62 del RDL 2/2004, de 5 de març, text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Article 4.

Bonificacions.

Segons els articles 73 i 74 del RDL 2/2004, de 5 de març, text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals:

1. Tenen dret a una bonificació del 50 per cent en la quota íntegra de l'impost, sempre que ho sol·licitin els 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 comprèn des del període impositiu següent a aquell en què s'iniciïn les obres fins al posterior a la seva finalització, sempre que durant aquest temps es duiguin a terme obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir tres períodes impositius.



2. Tenen dret a una bonificació del 50 per cent en 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 s'hi puguin equiparar de conformitat amb la normativa de la comunitat autònoma respectiva. Aquesta bonificació es concedeix a petició de l'interessat, i es pot fer en qualsevol moment abans de la finalització dels tres períodes impositius de durada d'aquella i té efectes, si s'escau, des del període impositiu següent a aquell en què se sol·licita. Els ajuntaments poden establir una bonificació de fins al 50 per cent en la quota íntegra de l'impost, aplicable als immobles esmentats una vegada transcorregut el termini que preveu el paràgraf anterior. L'ordenança fiscal ha de determinar la durada i la quantia anual d'aquesta bonificació.

3. Tenen dret a una bonificació del 95 per cent de la quota íntegra i, si s'escau, del recàrrec de l'impost a què es refereix l'article 153 d'aquesta Llei, els béns rústics de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en els termes que estableix la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre règim fiscal de les cooperatives.

4. Les ordenances fiscals han d'especificar els aspectes substantius i formals de les bonificacions indicades als apartats anteriors, així com les condicions de compatibilitat amb altres beneficis fiscals.

5. Podran gaudir d'una bonificació de la quota líquida resultant, els subjectes passius que ostentin la condició de titulars de famílies nombroses, i sigui el domicili habitual de la família nombrosa.

Aquesta bonificació està limitada a un sol immoble, i en cap cas es pot desenvolupar cap activitat comercial i/o industrial al mateix.

Aquesta bonificació es concedirà a sol·licitud de l'interessat, que es tindrà que efectuar abans del 31 de març de l'any pel qual es sol·licita la bonificació, acreditant-ne el compliment de les condicions per a gaudir-la i sempre que en la sol·licitud de bonificació s'acrediti el següent:

- La titularitat de l'immoble.
- Certificació d'empadronament de tots els membres de la unitat familiar.
- Fotocòpia del Títol de família nombrosa, expedit pel Consell Insular de Mallorca.
- Darrer rebut de l'Impost de Béns Immobles de l'habitatge objecte de bonificació.
- Certificat que s'acrediti estar al corrent del pagament de totes les obligacions tributàries d'aquest Ajuntament.

La bonificació es durà a terme d'acord als següents trams:

- Bonificació del 80% de la quota líquida als immobles amb un valor cadastral inferior a 125.000 €.
- Bonificació del 60% de la quota líquida als immobles amb un valor cadastral entre 125.001 € i 250.000 €.
- Bonificació del 40% de la quota líquida als immobles amb un valor cadastral superior als 250.000 €.

6. Podran gaudir d'una bonificació de la quota líquida resultant, els subjectes passius titulars d'un immoble, amb les especificacions que es relacionen a continuació, que tinguin instal·lacions d'energia fotovoltaica.

La bonificació serà del 15 % de la quota líquida i s'aplicarà durant el període de vigència d'aquesta ordenança amb les següents condicions:

Que sigui el domicili habitual de la persona sol·licitada, i hi estigui empadronada.

La instal·lació fotovoltaica tenguí un mínim de producció elèctrica del 30% de la despesa energètica anual de l'habitatge on estigui instal·lada. La documentació justificativa a adjuntar serà les factures energètiques de l'últim any i un estudi signat per un tècnic competent de la instal·lació proposada que inclogui la producció energètica. En cas que l'habitatge sigui nou, caldrà adjuntar un estudi de consums anuals.

Amb la sol·licitud, a més del ja esmentat, haurà de presentar:

- Fotocòpia de rebut pagat de l'IBI referit al darrer exercici posat al cobrament que afecti al domicili d'empadronament.
- Fotocòpia de l'escriptura pública de propietat de l'habitatge objecte de la petició (domicili d'empadronament).
- Certificat que s'acrediti estar al corrent del pagament de totes les obligacions tributàries d'aquest Ajuntament.
- Justificació de la legal implantació de la instal·lació fotovoltaica amb indicació de l'expedient municipal o registre d'entrada de la sol·licitud o comunicació prèvia dins l'Ajuntament de Sóller.
- Fotografies de la implantació final de les plaques solars.

Els serveis tècnics municipals emetran informe sobre l'aplicabilitat de la bonificació de l'IBI a raó de la instal·lació de sistemes d'energia fotovoltaica d'autoconsum.

Aquesta bonificació està limitada a un sol immoble, i en cap cas es pot desenvolupar cap activitat comercial i/o industrial al mateix.

Aquesta bonificació es concedirà a sol·licitud de l'interessat, que es tindrà que efectuar abans del 31 de març de l'any pel qual es sol·licita la bonificació, acreditant-ne el compliment de les condicions per a gaudir-la





Article 5.

Declaracions i comunicacions davant el Cadastre immobiliari.

1. L'Ajuntament assumeix l'obligació de posar en coneixement del Cadastre Immobiliari els fets, actes o negocis susceptibles de generar una alta, baixa o modificació cadastral, derivats d'actuacions per les quals s'hagi atorgat la corresponent llicència municipal, amb els termes i condicions que determini la Direcció General del Cadastre.
2. El procediment de comunicació, tindrà per objecte els següents fets, actes o negocis jurídics:
 - a) La realització de noves construccions.
 - b) L'ampliació, rehabilitació o reforma de les construccions existents, ja sigui parcial o total.
 - c) La demolició o enderroc de les construccions
 - d) La modificació de l'ús o el destí d'edificis i instal·lacions.
3. Es posarà en coneixement de la gerència del Cadastre els canvis de titularitat dels immobles afectats pels fets, actes o negocis objecte de dites comunicacions dels que es tingui constància fefaent. La remissió d'aquesta informació no suposarà l'exempció de l'obligació de declarar el canvi de titularitat.
4. L'obligació de comunicar afectarà als fets, actes o negocis relacionats amb la disposició anterior per als que, segons correspongui en cada cas, s'atorgui de manera expressa:
 - a) Llicència d'obres de construcció d'edificacions e instal·lacions de tota classe.
 - b) Llicències d'obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions de tota classe existents.
 - c) Llicència de modificació, rehabilitació o reforma que afecti a la estructura dels edificis i instal·lacions de tota classe existents.
 - d) Llicència de demolició de les construccions.
 - e) Llicència de modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions en general.
 - f) Qualsevol altra llicència o autorització equivalent a les anteriors d'acord amb la legislació aplicable.
5. Les comunicacions a que es refereix aquest article hauran de contenir la informació gràfica i alfanumèrica necessària per a la seva tramitació, d'acord amb allò determinat per la DGC, mitjançant Ordre EHA 3482/2006, de 15 de novembre. La remissió d'aquesta informació no suposarà l'exempció de l'obligació de declarar per part del titular cadastral.
6. S'estableix un coeficient d'1 pel càlcul de la base liquidable en els béns immobles rústics, d'acord amb la disposició transitòria divuitena del Real Decret 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, després de la modificació introduïda per l'article 11 apartat 3 de la Llei 36/2006, de 29 de novembre, de mesures per a la prevenció del frau fiscal.
7. L'ajuntament col·laborarà amb la Gerència Regional del Cadastre en tasques de inspecció cadastral en la detecció i comunicació d'omissions.

Article 6.-

Supòsit de condomini sobre el mateix bé immoble.

– En el supòsit de concurrència de diferents titulars sobre un mateix bé immoble als quals sigui d'aplicació la realització d'un mateix fet imposable, podran sol·licitar la divisió del rebut resultant del padró corresponent en la mateixa proporció de la quota de propietat que figuri a la Direcció General del Cadastre.

– Per a poder practicar la divisió del rebut serà necessari el següent:

- 1.- Sol·licitud per escrit demanant que es practiqui la divisió del rebut resultant del padró i s'indiquin les dades identificatives de la resta de copropietaris amb el percentatge de participació de cada un d'ells i amb les dades relatives a domicili a efectes de notificacions.
- 2.- Les sol·licituds s'hauran de presentar dins el primer trimestre de l'exercici per a que puguin ser incorporades en temps i forma al padró, i es mantindrà la divisió en el successius padrons, mentre no es sol·liciti la seva modificació i retornament a un únic rebut per tots els comuners, o bé mentre no existeixi cap alteració que afecti als percentatges o als titulars del dret de propietat.
- 3.- És imprescindible que els copropietaris constin a la Direcció General del Cadastre com a titulars cadastrals, correctament identificats i amb la quota de propietat de cada titular.
- 4.- En relació als possibles interessats, es tindrà en compte el següent:

4.1 La divisió serà d'aplicació quan existeixi qualsevol supòsit de proindivisió en la titularitat del dret real que origini el fet imposable.





4.2 De conformitat amb el que disposen els articles 61 i 63 del RDL 2/2004 que regula el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, no es podran dividir les quotes corresponents a un bé immoble sobre el que s'hagi constituït un dret d'usdefruit.

4.3 En cas d'obligats tributaris no residents a Espanya que vulguin presentar sol·licitud de divisió del rebut, hauran de designar un representant amb domicili a territori nacional. La designació s'haurà de comunicar a l'Ajuntament abans de la primera meritació de l'impost posterior.

4.4 No està prevista la divisió del deute en cas de liquidacions d'ingrés directe emeses per aquesta Administració.

5.- A la sol·licitud s'haurà d'adjuntar la Resolució del Cadastre o Certificat on constin els cotitulars i percentatges de participació.

6.- Pel que fa als efectes de la sol·licitud:

- La divisió de quotes motivarà que en les meritacions successives es divideixin les quotes tributàries i s'emetin tants de rebuts com cotitulars existeixin sempre i quan no existeixin modificacions en percentatges de participació o en els titulars.
- Els cotitulars estaran obligats a declarar abans de la finalització de cada exercici, qualsevol variació en la composició interna de la comunitat o en els percentatges de participació. Aquestes declaracions que impliquin modificacions hauran de constar a la Direcció General del Cadastre, i tendran efectes en la meritació següent respecte de l'exercici en que es declari.

7.- No es procedirà a la divisió si els interessats no aporten o ho fan de manera incompleta la documentació relativa a les resolucions de la Direcció General del Cadastre o certificats que acreditin la cotitularitat i percentatge de participació.

Disposició Derogatòria

La present Ordenança fiscal deroga les anteriors ordenances referides a l'Impost de Béns Immobles.

Disposició transitòria

La bonificació aplicable als immobles amb instal·lacions d'energia fotovoltaica o anàlogues de l'article 4.6 tindrà una vigència de 1 any (2025).

Disposició Final

La present Ordenança fiscal, entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i serà d'aplicació a partir del dia 1 de gener de 2025, romanent en vigor fins a la seva modificació o derogació expresses.

Document signat electrònicament (18 de desembre de 2024)

El batle

Miquel Nadal Vaquer

