



ORDENANZA FISCAL REGULADORA DO IMPOSTO SOBRE BENS INMOBLES

Artigo 1. Normativa aplicable

O Imposto sobre Bens Inmobles rexérase neste Concello:

- a) Polas normas reguladoras do mesmo, contidas na Lei 39/1988 de 28 de Decembro, Reguladora das Facendas Locais; e polas demais disposicións legais y regulamentarias que complementen e desenvolvan a dita Lei.
- b) Pola presente Ordenanza fiscal.

Artigo 2. Feito imponible

1. Constitúe o feito imponible deste imposto a titularidade dos seguintes dereitos sobre os bens inmobles rústicos e urbanos, e sobre os inmobles de características especiais:
 - a. Dunha concesión administrativa sobre os propios inmobles ou sobre os servizos públicos os que estean afectados.
 - b. Dun dereito real de superficie.
 - c. Dun dereito real de usufructo.
 - d. Do dereito de propiedade.
2. A realización do feito imponible que corresponda, de entre os definidos no apartado anterior pola orde nel establecida, determinara a non suxeición do inmovle as restantes modalidades no mesmo previstas.
3. Para os efectos deste imposto, terán a consideración de bens inmobles rústicos, urbanos e de características especiais os definidos como tales nas normas reguladoras do Catastro Inmobiliario. O carácter urbano ou rústico do inmovle dependerá da natureza do solo.

Artigo 3. Non suxeición

Non están suxeitos a este imposto:

- a) As estradas, os camiños, as demais vías terrestres e os bens de dominio público marítimo terrestre e hidráulico, sempre que sexan de aproveitamento público e gratuíto.

- b) Os seguintes bens inmobles propiedade deste concello, enclavados dentro do termo municipal:
- Os de dominio público afectos a uso público.
 - Os de dominio público afectos a un servizo público xestionado directamente polo concello, excepto cando se trate de inmobles cedidos a terceiros mediante contraprestación.
 - Os patrimoniais, exceptuados igualmente os cedidos a terceiros mediante contraprestación.

Artigo 4.- Exencións

1. Estarán exentos os seguintes inmobles:

- a) Os que sexan propiedade do Estado, das Comunidades Autónomas, ou das Entidades Locais que estean directamente afectos á seguridade cidadá, e os servizos educativos e penitenciarias, as como os do Estado afectos a defensa nacional.
- b) Os bens comunais e os montes veciñais en mancomún.
- c) Os da Igrexa Católica, nos termos previstos no Acordo entre o Estado español e a Santa Sede sobre asuntos económicos, de 3 de xaneiro de 1979, e os das asociacións confesionais non católicas legalmente recoñecidas, nos termos establecidos nos respectivos acordos de cooperación subscritos en virtude do disposto no Artigo 16 da Constitución.
- d) Os da Cruz Vermella Española.
- e) Os inmobles ós que sexa de aplicación a exención en virtude de convenios internacionais en vigor e, a condición de reciprocidade, os dos Gobernos estranxeiros destinados á súa representación diplomática, consular ou ós seus organismos oficiais.
- f) A superficie do montes poboados con especies de crecemento lento, regulamentariamente determinadas, no que o principal aproveitamento sexa á madeira ou á cortiza, sempre que a densidade do arborado sexa á propia ou normal da especie.
- g) Os terreos ocupados polas liñas de ferrocarril e os edificios enclavados nos mesmos terreos, que estean dedicados a estacións, almacéns, ou calquera outro servizo indispensable para a explotación de ditas liñas. Non están exentos, por conseguinte, os establecementos de hostalería, espectáculos, comerciais e de espallamento, as casas destinadas a vivendas dos empregados, as oficinas da dirección nin as instalacións fabrís.

- h) Os inmobles urbanos nos que resulte unha cota líquida inferior a 6 euros, así como o conxunto de inmobles rústicos dun mesmo suxeito pasivo nos que a súa cota agrupada sexa inferior a 6 euros.

2. Así mesmo, previa solicitude, estarán exentos:

- a) Os bens inmobles que se destinen o ensino por centros docentes acollidos, total ou parcialmente, réxime de concerto educativo, en canto á superficie afectada o ensino concertado. (Artigo 7 Lei 22/1993).
- b) Os declarados expresa e individualmente monumento ou xardín histórico de interese cultural, mediante Real Decreto na forma establecida polo Artigo 9 da Lei 16/1985, de 25 de xuño de Patrimonio Histórico Español, e inscritos no Rexistro Xeral o que se refire ó seu Artigo 12 como integrantes do Patrimonio Histórico Español, así como os comprendidos nas disposicións adicionais primeira, segunda e quinta de dita Lei, sempre que cumpran as seguintes condicións:
- En zonas arqueolóxicas, os incluídos como obxecto de especial protección no instrumento de planeamento urbanístico a que se refire o Artigo 20 da Lei 16/1985, de 25 de xuño de Patrimonio Histórico Español.
 - En sitios ou conxuntos históricos, os que contén cunha antigüidade igual ou superior a cincuenta anos, e estean incluídos no catálogo previsto no Real Decreto 2159/1978 de 23 de xuño polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, como obxecto de protección integral nos termos previstos no Artigo 21 da Lei 16/1985, de 25 de xuño.
- c) A superficie dos montes en que se realicen repoboacións forestais ou rexeneración de masas arboradas suxeitas a proxectos de ordenación ou plans técnicos aprobados pola Administración Forestal. Esta exención terá unha duración de 15 anos, contados a partir do período impositivo seguinte a aquel en que se realice a súa solicitude.
- d) Os bens inmobles situados no termo municipal deste Concello dos que sexan titulares os centros sanitarios de titularidade pública, sempre que estean afectos o cumprimento dos fins específicos dos referidos centros.

O efecto da concesión das exencións de carácter rogado comeza a partir do exercicio seguinte a data da súa solicitude e non se aplicarán retroactivamente. Nembargantes, cando o beneficio fiscal se solicite antes de que a liquidación sexa firme, concederáse se na data de devengo do tributo concorren os requisitos esixidos para adquirilo.

Artigo 5. Suxeito pasivo

1. Son suxeitos pasivos, a título de contribuíntes, as persoas naturais e xurídicas es as entidades as que se refire o Artigo 33 da Lei 230/1963, de 28 de decembro, Xeral Tributaria, que ostenten a titularidade do dereito que, en cada caso, sexa constitutivo do feito imponible deste imposto.

No suposto de concorrencia de varios concesionarios sobre un mesmo inmovle de características especiais, será substituto do contribuínte quen deba satisfacer o maior canon.

2. 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. O Concello repercutirá a totalidade da cota liquida do imposto en quen, non reunindo a condición de suxeitos pasivos do mesmo, fagan uso mediante contraprestación dos seus bens demaniais ou patrimoniais.

Así mesmo o substituto do contribuínte poderá repercutir sobre os demais concesionarios a parte da cota liquida que lles corresponda en proporción ós canons que deban satisfacer cada un deles.

3. Nos supostos de cambio, por calquera causa, na titularidade dos dereitos que constitúen o feito imponible deste imposto, os bens inmoables obxecto dos ditos dereitos quedarán afectos ó pagamento da totalidade da cota tributaria nos termos previstos no Artigo 41 da Lei 230/1963, de 28 de decembro, Xeral Tributaria. Para estes efectos, os notarios solicitaran información e advertirán ós comparecentes sobre as débedas pendentes polo Imposto sobre Bens Inmoables asociadas ó inmovle que se transmite.
4. Responden solidariamente da cota deste imposto, en proporción as súas respectivas participacións, os coparticipes ou cotitulares das entidades a que se refire o Artigo 33 da Lei 230/1963, de 28 de decembro, Xeral Tributaria, se figuran inscritos como tales no Catastro Inmoable. De non figuraren inscritos, a responsabilidade esixirase por partes iguais en todo caso.

Artigo 6.- 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 ó disposto nas normas reguladoras do Catastro Inmoable.
2. Os valores catastrais poderán ser obxecto de revisión, modificación ou actualización nos casos e forma que a Lei prevé.

Artigo 7.- Base liquidable

1. A base liquidable deste imposto será o resultado de practicar na base imponible a redución que legalmente se establezan.
2. A base liquidable notificarase conxuntamente ca base imponible nos procedementos de valoración colectiva. Dicha notificación incluírá a motivación da redución aplicada mediante a indicación do valor base que corresponda o inmovible así como dos importes da redución e da base liquidable do primeiro ano de vixencia do novo valor catastral.
3. O valor base será a base liquidable do exercicio inmediato anterior á entrada en vigor do novo valor catastral, agás nas circunstancias sinaladas no Artigo 70 da Lei 39/1988, Reguladora das Facendas Locais.
4. Nos procedementos de valoración colectiva, a determinación da base liquidable será competencia da Dirección Xeneral do Catastro e recorrible perante os Tribunais Económico Administrativos do Estado.

Artigo 8.- Cota tributaria e tipo de gravame

1. A cota íntegra deste imposto será o resultado da aplicación á base liquidable dos tipos de gravame recollidos neste Artigo.
2. O tipo de gravame para os bens inmoables urbanos será do 0,4 por cento.
3. O tipo de gravame para os bens inmoables rústicos será do 0,3 por cento.
4. O tipo de gravame para os bens inmoables de características especiais será do 1,3 por cento.
5. A cota líquida obterase minorando da cota íntegra o importe das bonificacións previstas no Artigo 9 desta Ordenanza.

Artigo 9. Bonificacións

1. Terán dereito a unha bonificación do 90% na cota íntegra do imposto, sempre que así o soliciten os interesados antes do inicio das obras, os inmoables que constitúan o obxecto da actividade das empresas de urbanización, construción e promoción inmobiliaria tanto de obra nova como de rehabilitación equiparable a esta, e non figuren entre os bens do seu inmovilizado. O prazo de aplicación desta bonificación comprenderá dende o período impositivo seguinte a aquel no que se inicien as obras ata o posterior a terminación das mesmas, sempre que durante ese tempo se realicen obras de urbanización ou construción efectiva, e sen que, en ningún caso, poida exceder de tres períodos impositivos.

Para aproveitar a nomeada bonificación, os interesados deberán cumprilas seguintes condicións:

- a) Acreditación da data de inicio das obras de urbanización ou construción de que se trate, mediante certificado do técnico director competente das mesmas, visado polo colexio profesional.
- b) Acreditación de que a empresa se dedica a actividade de urbanización, construción e promoción inmobiliario, mediante a presentación dos estatutos da sociedade.
- c) Acreditación de que o inmovible obxecto da bonificación e da súa propiedade e non forma parte do inmovilizado, o que se fará mediante copia da escritura pública ou alta catastral e certificación do Administrador da Sociedade, ou fotocopia do último balance presentado ante a Axencia Estatal de Administración Tributaria, para efectos do Imposto sobre Sociedades.
- d) Fotocopia da alta ou último recibo do Imposto sobre Actividades Económicas.

A solicitude da bonificación poderase formular desde que se poida acreditar o inicio das obras; e a acreditación dos requisitos anteriores poderá realizarse mediante calquera outra documentación admitida en Dereito. Se as obras de nova construción ou de rehabilitación integral afectasen a diversos solares, detallaranse na solicitude as referencias catastrais de todos eles.

2. Terán dereito a unha bonificación do 50 por cento na cota íntegra do imposto, durante os tres períodos impositivos seguintes ó do outorgamento da cualificación definitiva, as vivendas de protección oficial e as que resulten equiparables a estas conforme a normativa da Comunidade Autónoma.

Esta bonificación concederáse a petición do interesado; poderá solicitarse en calquera momento anterior ó remate dos tres períodos impositivos de duración da mesma, e terá efectos, no seu caso, dende o período impositivo seguinte ó da solicitude. Para isto o interesado deberá achegar a seguinte documentación:

- Escrito de solicitude da bonificación.
 - Fotocopia da alteración catastral (MD 901).
 - Fotocopia do certificado de cualificación de Vivenda de Protección Oficial.
 - Fotocopia da escritura ou nota simple rexistral do inmovible.
 - Se na escritura pública non consta a referencia catastral, fotocopia do recibo do Imposto sobre Bens Inmóbeis correspondente ó exercicio anterior.
3. Ademais, cando concorran os requisitos de punto anterior, as vivendas de protección oficial e as equiparables a estas segundo as normas da Comunidade Autónoma, unha vez

esgotado o devandito prazo de tres años, gozarán durante tres exercicios mais dunha bonificación do 25 por cento. Para isto o interesado deberá achegar:

- O escrito de solicitude da bonificación, e
 - A declaración xurada de que a vivenda para a que se solicita o beneficio fiscal é domicilio habitual do suxeito pasivo do Imposto.
4. Terán dereito a unha bonificación do 95 por cento da cota íntegra e, no seu caso, do recargo do imposto ó que se refire o Artigo 134 da Lei 39/1988, de 28 de decembro, Reguladora das Facendas Locais, os bens rústicos das cooperativas agrarias e de explotación comunitaria da terra, nos termos establecidos na Lei 20/1990, de 19 de decembro, sobre Réxime Fiscal das Cooperativas.
5. Terán dereito a unha bonificación na cota íntegra do Imposto, polo importe e durante o tempo que se indican, os bens inmobles urbanos situados nas áreas ou zonas que se relacionan a continuación, conforme as especificacións que se sinalan:
- a) Do 37,5 por cento durante 3 anos a favor dos bens inmobles de natureza urbana situados en zonas que, segundo as vixentes Normas de Ordenación Subsidiarias de Planeamento Municipal, sexan susceptibles de cualificarse como solo urbano non consolidado.
 - b) Do 37,5 por cento durante 3 anos a favor dos bens inmobles de natureza urbana situados en zonas que, segundo as vixentes Normas de Ordenación Subsidiarias de Planeamento Municipal, sexan susceptibles de cualificarse como solo apto para urbanizar.
 - c) Do 37,5 por cento durante 3 anos a favor dos bens inmobles de natureza urbana situados fora das zonas delimitadas como solo urbano e solo apto para urbanizar segundo as vixentes Normas de Ordenación Subsidiarias de Planeamento Municipal.
6. Os suxeitos pasivos - pai, nai ou titor - titulares de familia numerosa, sempre e cando os ingresos netos per cápita, no exercicio da solicitude, sexan inferiores a 3.500 euros terán dereito á seguinte bonificación na cota íntegra do imposto relativa á vivenda que constitúa a residencia habitual da familia:

Familia numerosa de 1ª. Categoría	50 por cento
Familia numerosa de 2ª. Categoría	70 por cento
Familia numerosa de Honor	90 por cento

Esta bonificación concederáse para cada exercicio, e deberán solicitala os suxeitos pasivos achegando os seguintes documentos:

- Certificado de empadramento da familia.

- Título de familia numerosa vixente a 1 de xaneiro do exercicio en que deba ter efectos a bonificación.
- Declaración de IRPF dos integrantes da familia. No caso de que calquera ou todos os integrantes da familia non formularan declaración de IRPF, poñeráse de manifesto esta circunstancia na solicitude e o concello acadará da Axencia Estatal de Administración Tributaria información sobre os ingresos.

Para os exclusivos efectos desta bonificación, os ingresos netos per capita determinaránse dividindo os ingresos netos de todos os membros da familia computables a efectos do IRPF entre o número daqueles. Excepcionalmente, por razón de minusvalía, no caso de familias numerosas con dous fillos, computaranse tres fillos en lugar de dous.

7. Terán dereito a unha bonificación do 50 por cento na cota íntegra do imposto as vivendas e locais situados en edificios que teñan instalados sistemas para o aproveitamento térmico ou eléctrico da enerxía proveniente do sol para autoconsumo, durante os tres anos seguintes á data da instalación, sempre que estes sistemas reúnan as condicións seguintes:
 - Que dispoñan da correspondente homologación pola Administración competente.
 - Que a superficie dos paneis térmico-fotovoltaicos sexa polo menos de 4 m² por cada 100 m² de superficie edificada.
8. As bonificacións reguladas nos parágrafos 1, 2, 3, 4,5,6 e 7 deste artigo deben ser solicitadas polo suxeito pasivo e, con carácter xeral, o efecto da súa concesión comezará a partir do exercicio seguinte ó da solicitude. Cando a bonificación se solicite antes de que a liquidación sexa firme, concederáse se na data do devengo do imposto concorren os requisitos esixidos para o seu aproveitamento.
9. As bonificacións reguladas neste artigo son compatibles entre si cando así o permita a natureza da bonificación e do ben inmovible de que se trate, e aplicaranse, no seu caso, pola orde na que aparecen relacionadas nos correspondentes apartados, minorando sucesivamente a cota íntegra do Imposto.

Artigo 10. Período impositivo e devengo

1. O período impositivo coincide co ano natural.
2. O imposto devengarase o primeiro día do período impositivo.
3. Os feitos, actos e negocios que deban ser obxecto de declaración ou comunicación ante o Catastro Inmobiliario terán efectividade no devengo deste imposto inmediatamente posterior o momento no que se produzan efectos catastrais. A efectividade das inscricións catastrais resultantes dos procedementos de valoración colectiva e de

determinación do valor catastral dos bens inmobles de características especiais, coincidira coa prevista nas normas reguladoras do Catastro Inmobiliario.

Artigo 11. Xestión

1. Son de competencia exclusiva do concello a liquidación e a recadación, así como a revisión dos actos dictados en vía de xestión tributaria deste Imposto sen prexuízo das fórmulas de colaboración con outras Administracións públicas que se establezan para o exercicio das correspondentes funcións de recoñecemento e denegación de exencións e bonificacións, realización das liquidacións conducentes á determinación das débedas tributarias, emisión dos documentos de cobramento, resolución dos expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución dos recursos que se interpoñan contra os ditos actos e actuacións para a existencia e información o contribuínte referidas as materias comprendidas neste Artigo, todo isto de conformidade co establecido na Lei Xeral Tributaria; na Lei de Dereitos e Garantías do Contribuínte; no Regulamento Xeral de Recadación; na Lei de Facendas Locais e nas demais Leis do Estado reguladoras da materia, así como nas disposicións dictadas para o seu desenvolvemento.
2. O concello determinará a base liquidable cando a base imponible resulte da tramitación dos procedementos de declaración, comunicación, solicitude, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos nas normas reguladoras do Catastro Inmobiliario.
3. O concello agrupará nun único documento de cobro tódalas cotas deste imposto relativas a un mesmo suxeito pasivo cando se trate de bens rústicos sitios no termo municipal.
4. O imposto xestionase a partir da información contida no padrón catastral e nos demais documentos expresivos das súas variacións elaborados para este efecto pola Dirección Xeral do Catastro, se prexuízo da competencia do concello para a calificación de inmobles de uso residencial desocupados.
5. Os datos contidos no padrón catastral e nos demais documentos citados no apartado anterior deberán figurar nas listas cobratorias, documentos de ingresos e xustificantes de pago do Imposto sobre Bens Inmobles.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Modificacións do imposto

As modificacións que se introduzan na regulación do Imposto, polas Leis de Presupostos Xerais do Estado ou por calquera outra lei ou disposición, e que resulten de aplicación directa, producirán, no seu caso, a correspondente modificación tácita da presente Ordenanza fiscal.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Aprobación, entrada en vigor e modificación da Ordenanza fiscal.

A presente Ordenanza fiscal, aprobada polo Pleno deste concello en sesión celebrada o catorce de marzo de 2003, comezara a rexer con efectos desde o 1 de xaneiro de 2003, e continuará vixente en tanto non se acorde a súa modificación ou derogación. En caso de modificación parcial de esta Ordenanza fiscal, os Artigos non modificados continuarán vixentes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TRANSITORIA

De acordo co informe redactado polos técnicos, aprobado pola comisión mixta de estudo das valoracións contidas na Ponencia de Valores Catastrais e polo Pleno do Concello de data 12 de abril de 2004, no que se recolle a sobrevaloración xeneralizada dos polígonos urbanos da vila da Estrada e en cumprimento dos acordos das sesións plenarias de data 9 de febreiro de 2004 que recolle que no caso de que a Xerencia Provincial do Catastro non tomase medidas para reducir os valores catastrais dos inmobles da vila, o Concello aprobaría medidas correctoras que paliasen os efectos producidos pola sobrevaloración catastral, e o de data 14 xuño de 2004, no que se acorda aplicar unha redución do IBI para os inmobles catalogados como urbanos na vila da Estrada, procédese a reducir a cota do imposto de IBI de natureza urbana dos citados inmobles nun 37,5% ata o momento no que se aprobe e entre en vigor unha nova Ponencia de Valores para este Concello. A presente disposición adicional transitoria entrará en vigor con efectos do 1 de xaneiro de 2004.

	Acordo	Publicación
Aprobación inicial	Pleno 01.12.1995	BOP 19.04.1996
Modificación	Pleno 01.07.1996	BOP 28.10.1996
Modificación	Pleno 11.10.1996	BOP 28.10.1996
Modificación	Pleno 13.12.1996	BOP 13.02.1997
Modificación	Pleno 30.12.1999	BOP 25.05.2000
Modificación	Pleno 10.05.2000	BOP 25.05.2000
Modificación	Pleno 14.03.2003	
Modificación	Pleno 19.08.2004	BOP 26.10.2004
Modificación	Pleno 10.11.2005	BOP 16.11.2005