

**Of-01**

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES  
INMUEBLES**

Historial

Marginal: Of-01

Tipo de disposición: Ordenanza Fiscal.

Entrada en vigor: 1 de enero 2025.

Publicaciones:

Primera publicación.	BOP 244-24/12/1999
Modificación.	BOP 199-17/10/2002
Modificación.	BOP 249-31/12/2003
Modificación.	BOP 232-07/12/2005
Modificación.	BOP 236-13/12/2006
Modificación.	BOP 246-21/12/2007
Modificación.	BOP 248-26/12/2008
Modificación.	BOP 244-23/12/2009
Modificación.	BOP 242-22/12/2010
Modificación.	BOP 157-17/08/2017
Modificación	BOP 250-31/12/2024

**Notas:** La entrada en vigor se refiere al texto refundido de la Ordenanza.

**Índice:**

**Contenido**

<b>Artículo 1º</b> .....	4
1.1. Naturaleza .....	4
1.2. Exenciones .....	5
1.3. Sujeto Pasivo .....	7
1.4. Afección real en la transmisión y responsabilidad solidaria en la cotitularidad. ....	7
1.5. Base Imponible .....	8
1.6. Base Liquidable .....	8
1.7. Devengo y período impositivo .....	8
1.8. Gestión .....	9
<b>Artículo 2º</b> .....	10
<b>Artículo 3º</b> .....	10
<b>Artículo 4º</b> .....	10
<b>Artículo 5º</b> .....	10
<b>Artículo 6º</b> .....	11
<b>Artículo 7º</b> .....	11
<b>Artículo 8º</b> .....	11
<b>Disposición Final</b> .....	12

## **Artículo 1º.**

Son fuentes normativas de rango superior de la presente Ordenanza las siguientes: artículo 133.2º de la Constitución, artículo 4º de la Ley General Tributaria, artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y artículos 15 a 19 inclusive, y 60 a 77 ambos incluidos del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y demás disposiciones complementarias.

En lo no regulado en esta Ordenanza ni en la normativa descrita en el párrafo anterior se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

### **1.1. 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 R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

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 el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en él previstas.

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 distintos términos municipales 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 canteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público gratuito.
- b) Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:
- Los de dominio público afecto al uso público.
  - Los de dominio público afecto 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.

## **1.2. Exenciones**

1. 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 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 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. Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.

b) Los declarados expresa e individualizadamente monumentos 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, 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 de planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del periodo impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

3. Las ordenanzas fiscales podrán regular una exención a favor de los bienes de que sean titulares los centros sanitarios de titularidad pública, siempre que estén directamente afectados al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros. La regularización de los restantes aspectos sustantivos y formales de esta exención se establecerá en la ordenanza fiscal.

4. Los ayuntamientos podrán establecer, en razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante ordenanza fiscal, a cuyo efecto podrá tomarse en consideración, para los primeros, la cuota agrupada que resulte de lo previsto en el apartado 2 del artículo 77 del R.D.L. 2/2004.

### **1.3. 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 supuesto de concurrencia de varios concesionarios sobre un mismo inmueble de características especiales, será sustituto del contribuyente el que deba satisfacer el mayor canon.

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. Los ayuntamientos repercutirán la totalidad de la cuota líquida del impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del impuesto, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales.

Asimismo, el sustituto del contribuyente podrá repercutir sobre los demás concesionarios la parte de la cuota líquida que les corresponda en proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos.

### **1.4. 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, cuanto tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al apartado 2 del artículo 43 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias, sobre la afección 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 de 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.

### **1.5. 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.

### **1.6. Base Liquidable**

1. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos del 67 al 70 del R.D.L. 2/2004.

2. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.

Sin perjuicio de lo anterior, que será aplicable en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en los de carácter parcial y simplificado, la motivación consistirá en la expresión de los datos indicados en el párrafo anterior, referidos al ejercicio en el que se practique la notificación.

3. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieran en el origen.

4. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General de Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

### **1.7. Devengo y período impositivo**

1. El impuesto se devengará el primer día del periodo impositivo

2. El periodo 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 se produzcan efectos catastrales. La efectividad de las inscripciones catastrales resultante 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.

## 1.8. Gestión

1. 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.

2. 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.

Asimismo, los sujetos pasivos estarán obligados a comunicar las variaciones que puedan surgir por alteraciones de orden físico, económico o jurídico concernientes a los bienes gravados, formalizándolos dentro del plazo que reglamentariamente se determine.

3. La inclusión, exclusión o alteración de los datos contenidos en los catastros, resultantes de revisiones catastrales, fijación, revisión y modificación de valores catastrales, actuaciones de inspección o formalización de altas y comunicaciones, se considerarán acto administrativo, y conllevarán la modificación del Padrón del Impuesto. Cualquier modificación del Padrón que se refiera a datos obrantes en los Catastros requerirá, inexcusablemente, la previa alteración de estos últimos en el mismo sentido.

4. La elaboración de las Ponencias de Valores, así como la fijación, revisión y modificación de los valores catastrales y la formación del impuesto, se llevará a cabo por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, directamente a través de los convenios de colaboración que se celebren con las Entidades Locales en los términos que reglamentariamente se establezca.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores se ejercerá, en todo caso, por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

El conocimiento de las reclamaciones que se interpongan contra los actos probatorios de la delimitación del suelo, contra las ponencias de valores y contra los valores catastrales con arreglo a lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988, corresponderá a los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

5. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos 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.

6. La inspección catastral de este impuesto se llevará a cabo por los órganos competentes de la Administración del Estado sin perjuicio de las fórmulas de colaboración que se establezcan con los Ayuntamientos y, en su caso, con las Diputaciones Provinciales, Cabildos o Consejos Insulares, de acuerdo con los mismos.

#### **Artículo 2º.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a este municipio queda fijado en los términos que se establecen en el artículo siguiente, habida cuenta que se prestan más servicios de los obligatorios.

#### **Artículo 3º.**

El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,65%.

El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aplicable a los bienes de naturaleza rústica queda fijado en el 0,90%.

#### **Artículo 4º.**

1. Gozarán de una bonificación del 50 por 100 del impuesto en la cuota del impuesto los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las Empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

Los acuerdos relativos a los beneficios antedichos serán adoptados, a instancia de parte, por las Oficinas gestoras competentes, a las que corresponde la concesión o denegación singular de estas bonificaciones.

2. El plazo de disfrute de la bonificación comprenderá el tiempo de urbanización o de construcción y un año más a partir del año de terminación de las obras.

3. En todo caso el plazo de disfrute a que se refiere el apartado anterior no podrá exceder de tres años contados a partir de la fecha de inicio de las obras de urbanización y construcción.

#### **Artículo 5º.**

Gozarán de una bonificación del 17% sobre la cuota los establecimientos hoteleros sitios en el término municipal.

#### **Artículo 6º.**

Se establece una bonificación del 5% a favor de los sujetos pasivos que domicilien sus recibos en una entidad financiera. Esta bonificación será gestionada de oficio por la Corporación, procediéndose a descontar su importe en el momento del cobro.

Si la entidad financiera devolviese por cualquier motivo los recibos domiciliados, el sujeto pasivo perderá su derecho a disfrutar de la citada bonificación.

No se exigirán intereses de demora en los acuerdos de aplazamientos y fraccionamientos que se soliciten en periodo voluntario siempre que el pago total de éstos se produzca en el mismo ejercicio de su devengo

#### **Artículo 7º.**

Gozarán de una bonificación del 95% sobre la cuota del impuesto las viviendas destinadas a arrendamiento con fines sociales de las que es titular la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía u organismo público que lo sustituya en el futuro.

#### **Artículo 8.º**

Los sujetos pasivos del impuesto que, en el momento del devengo, ostenten la condición de titulares de familia numerosa, conforme lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y demás normativa concordante, gozarán, en la cuantía y condiciones que se regulan en este artículo, de una bonificación en la cuota íntegra del impuesto correspondiente a la vivienda habitual.

Esta bonificación no resulta de aplicación a los aparcamientos y trasteros que se encuentren catastrados de forma independiente a la vivienda de los sujetos pasivos, aunque se encuentren en la misma edificación.

Para el disfrute de esta bonificación por primera vez, será necesario formular solicitud inicial antes del primero de febrero de ese mismo año, debiéndose cumplir antes de dicha fecha y acreditar mediante la aportación de los correspondientes documentos, los requisitos siguientes:

- Tener reconocida la condición de familia numerosa, debiendo aportar del título o carnés acreditativos de la misma, expedidos por la Administración competente, y pertenecientes a todos los miembros de dicha familia.

- Que el inmueble para el que solicita la bonificación se corresponda con la vivienda habitual del titular que resulte sujeto pasivo del impuesto. A estos efectos, se entenderá por vivienda habitual aquella en que se encuentren empadronados a la fecha de la solicitud, la mayor parte de los miembros que constituyen la familia numerosa.

- Tanto el titular del recibo como los posibles cotitulares catastrales de la finca en cuestión deberán encontrarse a 15 de marzo del año de solicitud de la bonificación, así como en el momento de los sucesivos ejercicios, al corriente en el pago de todas las exacciones municipales de las que resulte obligado al pago, cuyo periodo voluntario de ingreso haya vencido.

Las solicitudes iniciales o de renovación presentadas con posterioridad al 31 de enero de cada ejercicio se considerarán como solicitudes para el ejercicio siguiente y podrá resultar de aplicación esta bonificación, siempre que se cumplan todos los requisitos anteriormente citados a la fecha del devengo de dicho ejercicio.

Cuando exista más de un sujeto pasivo como titular de la vivienda habitual, la bonificación solo se aplicará sobre el porcentaje del derecho que corresponda a los sujetos incluidos en el título de familia numerosa. No obstante, en los casos de

nulidad, separación o divorcio matrimonial la bonificación se aplicará sobre la totalidad del porcentaje que corresponda a ambos cónyuges, con independencia de cuál de ellos se encuentre incluido en dicho título.

#### El porcentaje de la bonificación

VALOR CATASTRAL	BONIFICACIÓN
890 A 60 000 €	50 %
60 001 A 200 000 €	40 %
200 001 A 450 000 €	30 %
MAYOR 450.000 €	20 %

Concedida inicialmente la citada bonificación, surtirá también efectos de forma automática, sin necesidad de solicitud expresa, para los ejercicios siguientes que resten de aplicación, siempre que, a la fecha del devengo del impuesto de cada año, continúe vigente el título de familia numerosa y se cumplan los requisitos y condiciones señalados en los apartados anteriores.

La concesión de esta bonificación no resultará incompatible con la de otros beneficios fiscales.

#### Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva.