

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

(Última modificación: Ayto. Pleno 3 de octubre de 2025, BOC nº 234, de 4 de diciembre de 2025)

HECHO IMPONIBLE

Artículo 1.-

1.- El Hecho Imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está constituido por 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, entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido, determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en el mismo previstas.

3.- Tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo.

4.- Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos en los siguientes grupos:

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

5.- No están sujetos al impuesto:

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

SUJETOS PASIVOS

Artículo 2.-

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas y también las herencias yacentes, comunidades de bienes y otras entidades, que, sin personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, que ostenten la titularidad de un derecho constitutivo del hecho imponible del Impuesto, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 1 de esta Ordenanza.

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. Los contribuyentes o los sustitutos de los contribuyentes podrán repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

3. Los sujetos pasivos que residan en el extranjero durante más de 6 meses de cada año natural, estarán obligados a designar un representante con domicilio en territorio español, a los efectos de sus relaciones con la Hacienda Pública.

RESPONSABLES

Artículo 3.-

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo todas las personas que sean causantes o colaboren en la realización de una infracción tributaria.

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 33 de la ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario.

3. En el caso de sociedades o entidades disueltas y liquidadas, sus obligaciones tributarias pendientes se transmitirán a los socios o partícipes en el capital, que responderán de ellas solidariamente y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les haya adjudicado.

4. Los administradores de personas jurídicas que no realizaren actos de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de aquellas responderán subsidiariamente de las deudas siguientes:

- a) cuando se ha cometido una infracción tributaria simple, del importe de la sanción.
- b) Cuando se ha cometido una infracción tributaria grave, de la totalidad de la deuda exigible.
- c) En supuestos de cese de las actividades de la sociedad del importe de las obligaciones tributarias pendientes en la fecha de cese.

5. La responsabilidad se exigirá en todo caso en los términos y con arreglo al procedimiento previsto en la Ley General Tributaria.

6. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible del impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos

quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos previstos en el artículo 41 de la Ley General Tributaria.

Las cuotas exigibles al adquirente son las correspondientes a los ejercicios no prescritos.

7. A efectos de lo previsto en el apartado anterior los notarios solicitarán información y advertirán a los comparecientes sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite.

8. El procedimiento para exigir al adquirente el pago de las cuotas tributarias pendientes, a que se refiere el punto 6, precisa acto administrativo de declaración de afección y requerimiento de pago del actual propietario.

9. En supuestos de concurrencia de dos o más titulares en el hecho imponible, responderán solidariamente del pago del impuesto al amparo de lo previsto en el artículo. 34 de la Ley General Tributaria. Consecuentemente, el órgano gestor podrá exigir el cumplimiento de la obligación a cualquiera de los obligados.

EXENCIONES

Artículo 4.-

1. Gozarán de exención los siguientes bienes:

- a) Los que, siendo propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales están directamente afectos a la defensa nacional, la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.
- b) Los bienes comunales y los montes vecinales de la mano común.
- c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el acuerdo entre el estado español y la Santa Sede y los de las demás asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos.
- d) Los de la Cruz Roja Española.
- e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de Convenios Internacionales.
- f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho.
- g) Los ocupados por líneas de ferrocarril y los edificios destinados a servicios indispensables para la explotación de las mencionadas líneas.
- h) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de conciertos educativos, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada, siempre que el titular catastral coincida con el titular de la actividad.
- i) Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, conforme a la normativa vigente en el momento del devengo del impuesto.
- j) Aquellos que, sin estar comprendidos en los apartados anteriores, cumplen las condiciones establecidas en el artículo 63 de la Ley 39/1998, de 28 de diciembre.

El disfrute de las exenciones de los apartados h), i) requerirá que el sujeto pasivo las haya solicitado antes de que la liquidación adquiera firmeza. En la solicitud se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles para la aplicación de la exención.

2.- Gozarán de exención los inmuebles destinados a centros sanitarios cuya titularidad corresponda al Estado, la Comunidad Autónoma o las Entidades Locales y pertenezcan a una o varias de las categorías siguientes:

- a) Hospital Público gestionado por la Seguridad Social.
- b) Hospital público que ofrezca algunos servicios de forma gratuita.
- c) Centros de asistencia primaria, de acceso general
- d) Garaje de las ambulancias pertenecientes a los centros que gozan de exención.

Para disfrutar de esta exención, será preciso solicitarla, acompañando informe técnico sobre la dotación en equipamiento y estado de conservación de las instalaciones, que permitan prestar un servicio mínimo de calidad.

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

BONIFICACIONES

Artículo 5.-

1. Gozarán de una bonificación del 50 por 100 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.

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 este tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

Para disfrutar de la mencionada bonificación, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acreditación de que la empresa se dedica a la actividad de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, la cual se hará mediante la presentación de los estatutos de la Sociedad.
- b) Acreditación de que el inmueble objeto de la bonificación no forma parte del inmovilizado, que se hará mediante certificación del Administrador de la Sociedad, o fotocopia del último balance presentado ante la AEAT, a efectos del Impuesto sobre Sociedades.
- c) La solicitud de bonificación se debe formular antes del inicio de obras. Deberá aportarse fotocopia de la licencia de obras o de su solicitud ante el Ayuntamiento.

2. Las viviendas de protección oficial disfrutarán de una bonificación del 50 % durante el plazo de 3 años, contados desde el ejercicio siguiente al de otorgamiento de la calificación definitiva.

La bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación del período de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

3. Gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota los bienes de naturaleza rústica de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la tierra.

El disfrute de estas bonificaciones es incompatible con cualquier otro beneficio fiscal en el Impuesto sobre bienes Inmuebles que pudiera corresponder al sujeto pasivo o al Inmueble.

4. Según lo previsto en el apartado 4 del artículo 74 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, se establece las siguientes bonificaciones a familias numerosas:

a) Bonificación del 30 por 100 de la cuota íntegra del Impuesto a las familias numerosas hasta tres hijos/-as.

b) Bonificación del 50 por ciento las familias con cuatro o cinco hijos/-as.

c) Bonificación del 70 por ciento las familias con seis hijos/-as o más.

- Que el inmueble esté destinado a vivienda permanente del sujeto pasivo titular de familia numerosa.

- Que el sujeto pasivo tenga la condición de empadronado en el municipio en el momento de presentar la solicitud.

- Su duración finalizará cuando por cumplimiento de la mayoría de edad de los hijos e hijas integrantes de la familia, no se den con los restantes miembros la calificación legal de familia numerosa.

Esta bonificación tendrá carácter rogado y surtirá efecto a partir del ejercicio natural siguiente a aquel en que se solicite, **salvo que la solicitud se presente en los dos primeros meses del año, en cuyo caso se aplicará en el ejercicio en curso.**

Una vez concedida la bonificación, la prórroga de la misma deberá solicitarse anualmente dentro de los dos primeros meses de cada año, aportando la documentación que acredite que se siguen manteniendo las condiciones exigidas en el momento de concesión de la citada bonificación.

Se establece un límite máximo para el acceso a la presente bonificación, no pudiendo acceder a la misma aquellos inmuebles que sean vivienda familiar y dispongan de un valor catastral superior a 500.000€.

BASE IMPONIBLE Y BASE LIQUIDABLE

Artículo 6.-

1. La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles.

Estos valores podrán ser objeto de revisión, modificación o actualización en los casos y de la manera previstos en la Ley Reguladoras de las Haciendas Locales y en la Ley del catastro Inmobiliario.

2. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que legalmente se establezcan.

3. La determinación de la base liquidable es competencia de la Gerencia Territorial del Catastro y será recurrible ante el Tribunal Económico Administrativo Regional competente, en los procedimientos de valoración colectiva.

4. En el supuesto de determinación de la base liquidable cuando la base imponible resulte de la tramitación de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral, la base liquidable podrá notificarse conjuntamente con la liquidación tributaria correspondiente.

5. En los inmuebles cuyo valor catastral se haya incrementado como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, la reducción se aplicará durante nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores, según se determina en los apartados siguientes.

Esta reducción se aplicará de oficio sin que sea necesaria la solicitud por los sujetos pasivos del impuesto.

6. La cuantía de la reducción, que decrecerá anualmente, será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles del municipio, a un componente individual de la reducción calculado para cada inmueble.

El coeficiente reductor tendrá el valor de 0.9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0.1 anualmente hasta su desaparición. El componente individual de la reducción será la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral asignado al inmueble y la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor de aquel.

7. El valor base será el que indica a continuación en cada uno de los siguientes casos:

a) Para aquellos inmuebles en los que, habiéndose producido alteraciones susceptibles de inscripción catastral previamente a la modificación del planeamiento o al 1 de enero del año anterior a la entrada en vigor de las ponencias de valores, no se haya modificado su valor catastral en el momento de la aprobación de las mismas, el valor base será el importe de la base liquidable que, de acuerdo con las alteraciones mencionadas, corresponda al ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales.

b) Para los inmuebles cuyo valor catastral se altere antes de finalizar el plazo de reducción como consecuencia de procedimientos de inscripción catastral mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral, el valor base será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral por el incremento medio de valor del municipio, determinado por la Dirección General del Catastro.

En estos casos no se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y el coeficiente reductor aplicado a los inmuebles afectados tomará el valor correspondiente al resto de los inmuebles del municipio.

c) El componente individual, en el caso de modificación de valores catastrales producidos como consecuencia de los procedimientos de valoración colectiva previstos en la normativa

catastral, exceptuados los de carácter general, que tengan lugar antes de finalizar el plazo de reducción será en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado.

8. En caso de modificación de valores catastrales que afecte a la totalidad de los inmuebles, el período de reducción concluirá anticipadamente y se extinguirá el derecho a la aplicación de la reducción pendiente.

9. La reducción establecida en este artículo no se aplicará respecto del incremento de la base imponible de los inmuebles que resulte de la actualización de sus valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

10. En los bienes inmuebles clasificados como de características especiales no se aplicarán reducciones en la base imponible a efectos de determinar la base liquidable del impuesto.

TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTA

Artículo 7.-

1. La cuota íntegra del impuesto es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

2. El tipo de gravamen será el 0,40 por ciento cuando se trate de bienes urbanos y el 0,30 por ciento cuando se trate de bienes rústicos. La cuota íntegra del impuesto es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

3. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales será el 0,60 por ciento.

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en los artículos 5 y 6 de esta Ordenanza.

PERIODO IMPOSITIVO Y DEVENGO DEL IMPUESTO

Artículo 8.-

1. El período impositivo es el año natural.

2. El impuesto se devenga el primer día del año.

3. Los hechos, actos y negocios que, conforme a lo previsto en el artículo 9 de esta Ordenanza, deban ser objeto de declaración, comunicación o solicitud, tendrán efectividad en el ejercicio inmediato siguiente a aquel en que se produjeron, con independencia del momento en que se notifiquen.

En su caso, se deducirá de la liquidación correspondiente a éste y a los ejercicios anteriores la cuota satisfecha por IBI en razón a otra configuración del inmueble, diferente de la que ha tenido realidad.

4. En los procedimientos de valoración colectiva, los valores catastrales modificados tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que se produzca su notificación.

REGIMEN DE DECLARACIONES, COMUNICACIONES Y SOLICITUDES

Artículo 9.-

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.

REGIMEN DE INGRESO

Artículo 10.-

1.- El período de cobro para los valores recibo notificados colectivamente se determinará cada año y se anunciará públicamente.

Las liquidaciones de ingreso directo deben ser satisfechas en los períodos fijados por el Reglamento General de Recaudación que son:

- a) Para las notificaciones dentro de la primera quincena del mes, hasta el día 5 del mes natural siguiente.
- b) Para las notificadas dentro de la segunda quincena del mes, hasta el día 20 del mes natural siguiente.

2.- Transcurridos los períodos de pago voluntario descritos en los apartados anteriores sin que la deuda haya sido satisfecha, se iniciará el período ejecutivo, lo que comporta el devengo del recargo del 20 por ciento del importe de la deuda no ingresada, así como el de los intereses de demora correspondientes.

El recargo será del 10 por ciento cuando la deuda se ingrese antes de que haya sido notificado al deudor la providencia de apremio.

FECHA DE APROBACION Y VIGENCIA

Artículo 11.-

La presente Ordenanza Fiscal, regirá desde el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, continuando vigente mientras no se acuerde su modificación o derogación. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán vigentes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las modificaciones producidas por Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento de este impuesto, serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.