

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.**Artículo 1.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo (B.O.E. nº 59, de 9 de Marzo), el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable en este municipio queda fijado en los términos que se establecen en el artículo siguiente.

Artículo 2. Hecho Imponible.

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 de él establecido, determinará la no sujeción del impuesto a las restantes modalidades previstas en el mismo.

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.- 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 bienes inmuebles propiedad de este municipio siguientes:
 - Los de dominio público afectos a un uso publico
 - 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 los cedidos a terceros mediante contraprestación.

Artículo 3. Exenciones.

1.- Estarán exentos los siguientes bienes 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 con dichas asociaciones.

- 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 y 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 estarán exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, la oficina de la dirección ni las instalaciones fabriles.

2.- Asimismo, estarán exentos con carácter rogado:

- 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 e 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 cualquier clase 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 tasas 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 periodo impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

3.- Estarán exentos los inmuebles urbanos y rústicos cuya cuota líquida sea inferior a 6 € para los inmuebles urbanos y a 9 € para los rústicos, tomando en consideración, para los segundos, la cuota agrupada, en un solo documentos de cobro y que estén situadas en este término municipal. La aplicación de esta exención se realizará de oficio por los Servicios Municipales

Artículo 4. Sujetos Pasivos.

1.- Son sujetos pasivos de este Impuesto a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas y las Entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en su 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 debe satisfacer 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 del derecho común. El Ayuntamiento repercutirá la totalidad de la cuota líquida del impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del mismo, 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 la proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos.

3.- 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.

4.- Responderán 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 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 5. Base Imponible y Base Liquidable.

1.- 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.

La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que, en su caso, legalmente corresponda.

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

El valor base será la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral, salvo cuando concurren las circunstancias señaladas en el artículo 69 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.

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.

Art. 6. Gravamen.

1.- El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,5250 %.

No obstante, lo anterior y conforme a lo dispuesto en el artículo 72.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 05 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se aplicarán a los usos catastrales siguientes, los tipos de gravamen diferenciados que se establecen a continuación:

USO CATASTRAL	VALOR CATASTRAL UMBRAL	TIPO GRAVAMEN DIFERENCIADO
C.- COMERCIO	135.296,16 €	0,8489%
	1.081.109,63 €	0,9303%
	1.505.492,82 €	1,20%
G.- HOTEL	3.061.242,55 €	0,8489%
I.- INDUSTRIAL	714.526,13 €	0,8489%
	1.022.330,88 €	0,9303%
	1.944.957,44 €	1,20%
O.- OFICINAS	452.421,35 €	0,8489%
	1.067.653,26 €	0,9303%
	1.512.123,25 €	1,20%
Y.-SANITARIO	8.232.406,66 €	1,20%

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, estando fijados los umbrales en atención al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos y en aras de velar por el estricto cumplimiento del mismo conforme señala el artículo 72.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 05 de marzo, la determinación exacta del umbral de valor para los usos catastrales que se especifican se producirá, una vez cerrada la gestión censal del Impuesto por la Dirección General del Catastro para cada ejercicio anterior a la fecha de devengo y recibida la información contenida en el padrón catastral, con el acto de aprobación de liquidación de la lista cobratoria de cada ejercicio.

2.- El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza rústica queda fijado en el 0,6454%.

3.- El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes inmuebles de características especiales queda fijado en 1,3%.

Artículo 7. Cuotas.

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

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

Artículo 8. Bonificaciones.

1.1.- Tendrán derecho a una bonificación del 50 por cien 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 periodos impositivos.

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

- a) Acreditación de la fecha de inicio de las obras de urbanización o construcción de que se trate, la cual se hará mediante certificado del Técnico-Director competente de las mismas, visado por el Colegio Profesional.
- b) 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.
- c) Acreditación de que el inmueble objeto de la bonificación es de su propiedad y no forma parte del inmovilizado, que se hará mediante copia de la escritura pública o alta catastral y certificación del Administrador de la Sociedad, o fotocopia del último balance presentado ante la AEAT, a efectos del Impuesto sobre Sociedades.
- d) Fotocopia de alta o último recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas.

La solicitud de la bonificación se podrá formular desde que se pueda acreditar el inicio de las obras; y la acreditación de los requisitos anteriores podrá realizarse mediante cualquier otra documentación admitida en Derecho.

Si las obras de nueva construcción o de rehabilitación integral afectasen a diversos solares, en la solicitud se detallarán las referencias catastrales de los diferentes solares.

1.2.- Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 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 equiparables a éstas según las normas de la Comunidad 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.

Para tener derecho a esta bonificación los interesados deberán aportar junto a la solicitud la siguiente documentación:

- Fotocopia de la alteración catastral
- Fotocopia del certificado de calificación definitiva, y en su caso, certificado expedido por la Comunidad de Madrid que acredite que se trata de vivienda equiparable a las VPO.

- Fotocopia de la escritura o nota simple registral del inmueble. Si en la escritura pública no constara la referencia catastral, fotocopia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio anterior.

1.3.- Tendrán derecho a disfrutar de una bonificación del 25 por cien en la cuota íntegra del impuesto, durante los cuatro periodos impositivos siguientes al de la finalización de la instalación, las edificaciones en las que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol, siempre y cuando la instalación haya sido realizada con carácter voluntario por el sujeto pasivo y no responda a las obligaciones derivadas de la normativa vigente.

Esta bonificación estará supeditada al correcto mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones. No se concederá esta bonificación cuando la implantación de estos sistemas sea obligatoria a tenor de la normativa específica en la materia.

En el momento de la solicitud de la bonificación, que deberá formularse antes del 31 de enero del ejercicio en que haya de aplicarse, habrá de aportarse, la referencia catastral del bien inmueble que se acoge a la bonificación, el proyecto técnico o memoria técnica del montaje de la instalación, el certificado de la instalación diligenciados por el organismo autónomo de la Comunidad de Madrid autorizado, acreditar que se ha solicitado y concedido la oportuna licencia, y el desglose y justificantes del coste de instalación de los sistemas.

En el caso de instalaciones ubicadas en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal deberán de adjuntar a la solicitud, además de lo señalado en el apartado anterior, la relación de los propietarios partícipes, a través de las referencias catastrales individualizadas.

En ningún caso, el coste de instalación de los sistemas podrá ser inferior a la cuota íntegra del impuesto del ejercicio en que haya de aplicarse.

2.- Los obligados tributarios del Impuesto, que ostentan la condición de titulares de familia numerosa, disfrutarán de una bonificación de la cuota íntegra del Impuesto respecto de la vivienda habitual, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

BONIFICACIÓN	VALOR CATASTRAL
90 por ciento	Hasta 50.000 euros
75 por ciento	Superior a 50.000 y hasta 70.000 euros
50 por ciento	Superior a 70.000 y hasta 105.000 euros
10 por ciento	Superior de 105.000 euros

Se entenderá como vivienda habitual la que figure en el padrón de habitantes. Debiendo figurar empadronados, al menos, uno de los ascendientes y todos los descendientes, salvo en los casos de separación legal o divorcio de los progenitores.

La aplicación de esta bonificación deberá solicitarse antes del 31 de enero del ejercicio en que haya de aplicarse, acompañando a la solicitud la documentación requerida y se atenderá para su concesión o denegación a la situación existente a 1 de enero de cada año, sin que pueda tener efectos retroactivos.

La bonificación concedida se prorrogará con carácter anual y de forma automática, sin necesidad de solicitarla para cada ejercicio en el plazo establecido con anterioridad,

siempre que se mantengan las condiciones que motivaron su concesión y durante la vigencia del título de familia numerosa.

No se concederá la bonificación cuando el sujeto pasivo sea propietario de más de una vivienda, a tal efecto no se computarán titularidades inferiores al 50 por 100, así como cuando no se encuentre al corriente de los recibos del impuesto de ejercicios anteriores.

3.- Se establece una bonificación del 5 por 100 de la cuota tributaria, con el límite de 1.000 euros, a favor de los obligados tributarios que paguen sus cuotas exclusivamente a través de domiciliación bancaria. Aquellos recibos cuya domiciliación haya sido devuelta por la entidad financiera continuarán al cobro por la cuota íntegra en vía voluntaria y ejecutiva, salvo que fuera por causa imputable al Ayuntamiento.

La presente bonificación se acumulará a aquellas otras que tenga reconocidas o que procedan de acuerdo con al Ley.

Artículo 9. Periodo Impositivo y Devengo.

1.- El periodo impositivo coincide con el año natural

2.- El impuesto se devengará el primer día del periodo impositivo.

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 a 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 10. Gestión y Pago.

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 objetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.

Artículo 11.

1.- La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de este Ayuntamiento y comprenderán, las funciones de reconocimiento y delegación 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 referido a las materias contenidas en este apartado.

2.- Se podrá agrupar en un solo documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo, cuando se trate de inmuebles rústicos de este Municipio.

3.- (Sin contenido).

4.- No se aplicarán intereses de demora en los aplazamientos o fraccionamientos de cuotas liquidadas del IBI de urbana de la vivienda habitual cuando los sujetos pasivos se encuentren en situación de desempleo, circunstancia esta que deberá quedar acreditada en el expediente, o presenten un informe de estado de necesidad socio-económica expedido por los servicios sociales del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. El aplazamiento o fraccionamiento de la deuda se aplicará, previa solicitud en periodo voluntario, siendo condición indispensable para su concesión que el sujeto pasivo no mantenga deuda tributaria alguna con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y que el pago total de la deuda tributaria se produzca en el mismo ejercicio que el de su devengo.

5.- Igualmente, no se aplicarán intereses de demora al sistema especial de fraccionamiento de la cuota líquida del impuesto en dos cantidades que se cargarán en la cuenta de domiciliación señalada por el obligado tributario, los días 15 de marzo y 15 de julio, en defecto de acuerdo de la Junta de Gobierno Local. El sistema especial de fraccionamiento se aplicará previa solicitud del obligado tributario en el plazo que se establezca para cada ejercicio por la Junta de Gobierno Local, siendo condición indispensable para su concesión que el sujeto pasivo se encuentre al corriente de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

A estos efectos, se entenderá que el sujeto pasivo se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias cuando no mantiene con este Ayuntamiento deudas o sanciones tributarias en período ejecutivo, excepto que hayan sido aplazadas, fraccionadas o suspendidas.

Este sistema especial de fraccionamiento disfrutará de la bonificación del 5 por 100 por domiciliación bancaria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Aquellos obligados tributarios que a 31 de diciembre de 2014 figurasen dados de alta en el Sistema Especial de Fraccionamiento 2014, cuya modalidad consistía en tres plazos fraccionados y sin intereses, podrán seguir disfrutando de dicha modalidad siempre que se renuncie por escrito a la adhesión automática al Sistema Especial de Fraccionamiento establecido para el ejercicio 2015 que prevé la modalidad de dos plazos con una bonificación del 5 por 100 por domiciliación bancaria.

La presente disposición transitoria entrará en vigor con efectos a 1 de enero de 2015.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.- La presente modificación del artículo 6 de esta Ordenanza Fiscal, comenzará a regir con efectos 1 de enero de 2026 y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

Artículo 2.1, aprobación por Acuerdo Pleno de fecha 19/12/2003 publicado BOCM el 26/12/2003.
Artículo 3, aprobación por Acuerdo Pleno de fecha 19/12/2003 publicado BOCM el 26/12/2003.
Artículo 2.1, 3.3 y Disposición final, Aprobación definitiva tácita, Pleno 17/12/2004 publicado en BOCM el 23/12/2004.
Artículo 2 - 2.2 y D. Final aprobación definitiva tácita Pleno 23/12/2005 publicado en BOCM el 27/12/05.
Artículo 6 y Disposición final aprobación publicada en BOCM 21/12/2006.
Artículo 6 y 8 y Disposición final aprobación publicada en BOCM 07/12/2007.
Artículo 6 y Disposición final aprobación publicada en BOCM 02/12/2008.
Artículo 6 - 8.1-11.4 y Disposición final aprobación publicada en BOCM 10/12/2009.
Artículo 6 y Disposición final aprobación publicada en BOCM el 27/12/2010.
Artículos 6,8,2, 11.4 y disposición final aprobación en BOCM el 29/12/2011.
Artículos 6,11 y disposición final aprobación en BOCM el 14/12/2012.
Artículo 8.2 y 3, artículo 11.5 y disposición final aprobación en BOCM el 31/12/2014.
Disposición Transitoria Única aprobación en BOCM el 27/02/2015.
Artículo 6 y Disposición final aprobación en BOCM el 27/12/2016.
Artículo 8.2 y Disposición final aprobación en BOCM el 16/01/2019.
Artículo 6.1 y Disposición final aprobación en BOCM el 27/12/2019.
Artículo 6.1, 8.1.3, 8.2 y Disposición final aprobación en BOCM el 08/01/2021.
Artículo 6.1 y Disposición final aprobación en BOCM el 23/12/2021.
Artículo 6, 8 y Disposición final aprobación en BOCM el 21/12/2022.
Artículo 6 y Disposición final aprobación en BOCM el 28/12/2023.
Artículo 6 y Disposición final aprobación en BOCM el 27/12/2024.
Artículo 6 y Disposición final aprobación en BOCM el 29/12/2025.