



# Impost sobre Béns Immobles (IBI)

## On està regulat aquest impost?

L'impost sobre béns immobles està regulat en els articles 60 a 77 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, i desenvolupat a l'ordenança fiscal vigent de l'Ajuntament de Roses.

## Qui ha de pagar l'IBI?

En general, han de pagar l'IBI els propietaris de béns immobles, tant de naturalesa urbana com rústica.

En el cas que la plena propietat estigui dividida entre usdefruit i nua propietat, l'IBI l'ha de pagar l'usufructuari.

També l'han de pagar dels titulars d'una concessió administrativa.

En el cas de transmissió, el nou titular l'ha de pagar a partir de l'any següent a la data d'adquisició.

## Quins són els beneficis fiscals en vigor?

Tenen una bonificació del 50%:

- els immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària
- els habitatges de protecció oficial
- els subjectes passius que tinguin la condició de titulars de família nombrosa a favor de l'immoble que constitueixi la seva residència habitual

Per més informació consultar l'ordenança fiscal o el quadrant d'exempcions i bonificacions municipals vigents a l'adreça [www.roses.cat](http://www.roses.cat).

## Com és calcula l'import a pagar de l'IBI?

La base imposable de l'impost està constituïda pel valor cadastral dels immobles (valor del sòl més valor de les construccions), fixat per la Gerència territorial del cadastre, d'acord amb una normativa específica que considera diferents paràmetres com la qualificació urbanística dels terrenys, la superfície, el valor de la construcció, la seva antiguitat, etc.

La valoració és competència exclusiva d'aquest organisme depenent del Ministeri d'Economia i Hisenda. Els recursos en aquest aspecte s'han de presentar davant dita Gerència.

Normalment, els valors cadastrals s'actualitzen anualment, per la Llei de pressupostos de l'Estat.





La quota a pagar resulta de l'aplicació dels tipus de gravamen aprovats per l'Ajuntament, dintre dels límits establerts, sobre la base imposable o liquidable, segons s'escaigui.

Per a l'exercici 2015, els tipus impositius són els següents:

- El 0,6562 % per cent quan es tracti de béns immobles urbans no residencials
- El 0,6562 % quan es tracti de béns immobles urbans d'ús residencial que pertanyin a la meitat amb major valor cadastral del conjunt dels immobles del municipi amb aquest ús.
- El 0,6100 % per a la resta de béns immobles urbans d'ús residencial
- El 0,9000 % quan es tracti de béns immobles rústics.
- El 0,8500 % quan es tracti de béns immobles de característiques especials.

### **Com és que el rebut encara ve a nom meu, tot i que fa anys que vaig vendre el pis?**

Perquè l'administració no ha tingut coneixement del canvi de titularitat.

### **Com es tramita un canvi de nom?**

Cal aportar, al servei d'atenció al ciutadà (SAC) de l'Ajuntament, la següent documentació:

- 1) Fotocòpia de l'escriptura que origina la transmissió
- 2) Fotocòpia de l'últim rebut d'IBI-urbana pagat.
- 3) Fotocòpia del DNI-NIF del/s nou/s titular/s.

**Vaig vendre la casa el mes de gener passat, però el rebut d'IBI urbana d'aquest any ha sortit a nom meu, tot i que vaig aportar la documentació per al canvi de titularitat.**

És correcte. L'IBI és un impost que s'acredita el dia 1 de gener de cada any, és a dir, que el titular de la finca a 1 de gener és l'obligat al pagament del rebut d'aquell exercici. El canvi de titular no serà efectiu fins a l'exercici següent.

### **Per què no puc canviar el nom en un rebut si tinc un contracte privat?**

Per poder fer el canvi de titularitat en el rebut d'IBI, és necessari que s'hagi formalitzat una escriptura pública o elevat a públic el contracte privat.

**El rebut que estic pagant de l'Impost sobre béns immobles només inclou el solar/terreny i en canvi tinc construïda una edificació. Com dono d'alta aquesta construcció?**

És necessari tramitar l'alta a efectes tributaris. Per això, cal formalitzar un imprès (model 902N de declaració d'alteracions cadastrals) que es pot obtenir al SAC o través de la pàgina web de la Direcció general del Cadastre (<http://www.sedecatastro.gob.es/>) i presentar la següent documentació:

- 1) Fotocòpia del DNI-NIF del/s nou/s titular/s
- 2) Fotocòpia de l'últim rebut d'IBI-urbana pagat
- 3) Fotocòpia de l'escriptura de declaració d'obra nova i/o divisió horitzontal





- 4) Certificat final d'obra visat pel Col·legi d'Arquitectes
- 5) Dues fotografies de la façana (10x15)
- 6) Fotocòpies dels plànols a escala de situació, emplaçament, plantes i seccions
- 7) Si hi ha alteració del titular cadastral, caldrà una fotocòpia del document que origina la transmissió
- 8) Memòria de qualitats i materials del projecte executat.

La Junta de Govern Local, en sessió del dia 18 de maig de 2012 va resoldre establir, a partir del dia 1 de juny de 2012, el sistema de comunicació de les alteracions cadastrals, amb la finalitat d'evitar requerir als titulars cadastrals tota una sèrie de documentació de la qual aquest Ajuntament ja disposa en el moment de tramitar la llicència urbanística.

L'obligació de comunicar afectarà les llicències següents:

- Llicència o comunicació d'obres o de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes classes relatius a noves construccions.
- Llicència d'obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions de totes classes existents.
- Llicència de modificació, rehabilitació o reforma que afecti l'estructura dels edificis i instal·lacions de totes classes existents, que suposi ampliacions de superfícies.
- Llicència de demolició de les construccions.
- Llicència de modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions en general.
- Qualsevol altra llicència, autorització o comunicació equivalent a les anteriors d'acord amb la legislació aplicable.

Per tant, quan en la respectiva llicència urbanística així s'indiqui, l'interessat queda exempt de l'obligació de declarar davant el cadastre immobiliari qualsevol de les alteracions detallades, tota vegada que seran objecte de comunicació per part d'aquest Ajuntament.”

### **Quan s'ha de començar a pagar l'IBI en una obra nova?**

L'any següent a la data que indica el certificat final d'obres com a data d'acabament de l'obra. Amb anterioritat, s'haurà pagat l'IBI només pel valor cadastral del sòl.

### **Puc obtenir les dades del padró de l'IBI?**

La difusió de les dades contingudes en el padró de l'IBI està subjecte a la Llei de protecció de dades i al RDL. 1/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, segons el qual són dades protegides el nom, cognoms, raó social, codi d'identificació i domicili del qui figurin en el padró, així com el valor del sòl, de la construcció i valor cadastral total.

Tothom pot accedir a la informació dels immobles de la seva titularitat i de les dades no protegides.

L'accés a les dades protegides només es podrà dur a terme amb el consentiment exprés, específic i per escrit del titular i (entre d'altres) en els casos següents:





- Per a la identificació de parcel·les colindants, amb excepció del valor cadastral.
- Pels hereus i successors, respecte dels béns del causant.

### **Es pot dividir el rebut de l'IBI urbana en funció del percentatge de propietat?**

Sí, a cada cotitular se li pot expedir el rebut, per tant, pot pagar, pel percentatge de propietat que té sobre la finca.

Condicció prèvia: Incorporació dels cotitulars a la base de dades cadastrals, amb la identificació i quotes de participació en els béns immobles corresponents, d'acord amb els articles 9.2 i 9.3 del RDL 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari (LCI).

Procediment a seguir: Es presentarà una sol·licitud facilitant les dades personals i el domicili de la resta d'obligats al pagament, així com el percentatge en què participi cadascun d'ells, tenint en compte el que estableix l'article 35.6 de la Llei General Tributària 58/2003, de 17 de desembre.

La resolució de divisió del rebut es notificarà a tots els cotitulars.

Fins quan tinc temps de sol·licitar-ho?: Fins que el rebut o la liquidació de l'exercici en curs no esdevinguin fermes.

Data actualització: 01.01.2015

Per més informació:  
Departament de Gestió tributària  
Telèfon: 972252400  
Correu electrònic: [gestiotributaria@roses.cat](mailto:gestiotributaria@roses.cat)

