

**ORDENANÇA FISCAL NÚM. 26**

**RECÀRREC SOBRE L'IBI DELS IMMOBLES D'ÚS RESIDENCIAL QUE ES TROBEN  
DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT**

Article 1.- Naturalesa, objecte i àmbit d'aplicació.....	2
Article 2.- Pressupòsit de fet.....	2
Article 3.- Definicions.....	2
Article 4.- Subjecte passiu.....	4
Article 5.- Determinació de la quota.....	4
Article 6.- Acreditament.....	5
Article 7.- Normes de gestió.....	5
Article 8.- Règim de liquidació.....	5
Article 9.- Règim d'ingrés.....	5
Article 10.- Impugnació.....	6
Article 11.- Compensació a favor dels ajuntaments.....	6
Article 12.- Actuacions per delegació.....	6
Article 13.- Data d'aprovació i vigència.....	7

### **Article 1.- Naturalesa, objecte i àmbit d'aplicació.**

1. D'acord amb l'article 72.4 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, segons la redacció donada pel Reial decret llei 7/2019, de mesures urgents en matèria d'habitatge i de lloguer, s'estableix un recàrrec sobre la quota líquida de l'impost sobre béns immobles corresponent als immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.

2. El recàrrec respon a la necessitat de garantir la funció social de la propietat d'un habitatge, en el senti que es destini a residència efectiva, segons l'article 5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, afavorint el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans, tenint en compte a més, que el municipi de Viladecavalls està definit com àrea de demanda residencial forta i acreditada (disp. final segona de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial).

3. El recàrrec s'exigirà en raó dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent i de forma injustificada que estiguin situats en el terme municipal de Viladecavalls.

### **Article 2.- Pressupòsit de fet**

Constitueix el pressupòsit de fet del recàrrec la titularitat dels immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent de forma injustificada, conforme a allò establert en aquesta ordenança fiscal.

### **Article 3.- Definicions.**

1. Als efectes de la present ordenança, es considera immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent aquella edificació en sòl urbà apte per al seu ús com a habitatge, respecte de la qual es tingui el dret de propietat, d'usdefruit o de superfície, i que a 31 de desembre estigui desocupat d'acord amb els criteris disposats en el número següent d'aquest article.

En tot cas, el concepte d'habitatge serà el previst a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge de Catalunya, i a la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre habitatges buits.

2. S'entén per desocupació de l'habitatge el fet que aquest es trobi en disposició de ser ocupat, o de cedir el seu ús a un tercer, sense que hi hagi causa justificativa de la desocupació, perllongant aquesta situació durant almenys dos anys. La desocupació serà declarada per l'ajuntament en els termes que preveu aquesta ordenança.

El còmput del termini de dos anys de desocupació s'iniciarà a partir de la data en què l'habitatge estigui a disposició del propietari per a ser ocupat o per a cedir el seu ús a un tercer, i no existeixi cap causa que justifiqui la desocupació. La transmissió de la titularitat no altera la condició de desocupació.

En el cas d'habitatges de nova construcció, s'entén que existeix disponibilitat per a que l'habitatge sigui ocupat a partir de tres mesos a comptar des de la data del certificat final d'obra.

El còmput del termini de dos anys s'interromprà per l'ocupació de l'habitatge durant un període de, com a mínim, sis mesos continuats.

3. Es consideren causes justificades de desocupació d'un habitatge:

- a) El trasllat per raons laborals.
- b) El canvi de domicili a causa d'una situació de dependència.
- c) Que la propietat o la possessió de l'habitatge sigui objecte de litigi judicial pendent de resolució.
- d) Que l'habitatge hagi de ser rehabilitat conforme a l'article 3.g) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 8.b) de la Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits.
- e) Que l'habitatge formi part d'un edifici adquirit íntegrament per a la seva rehabilitació, dins dels últims cinc anys, tingui una antiguitat superior a quaranta-cinc anys i contingui habitatges ocupats que facin inviable tècnicament l'inici de les obres de rehabilitació.
- f) Que, estant l'habitatge hipotecat, hi hagi clàusules contractuals que impossibiliten o facin inviable destinar-lo a un us diferent del previst inicialment, quan es va atorgar el finançament des d'abans d'aprovar la present ordenança. En cap cas, el subjecte passiu del recàrrec i el creditor hipotecari poden formar part del mateix grup empresarial.
- g) Que l'habitatge es destini a allotjament, pensió, hostel i similars.
- h) Que l'habitatge ha estat adquirit per herència i no hagi transcorregut el termini de tres anys a comptar des de la data de defunció. En els supòsits que per absència de testament fos necessari tramitar una declaració d'hereus, el termini serà de quatre anys.

L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge, llevat del cas que la persona propietària acreditï haver iniciat les accions judicials adequades per a la recuperació efectiva de la possessió abans de complir-se el termini per considerar buit un habitatge.

4. Els habitatges que reuneixin les característiques exposades dels immobles desocupats amb caràcter permanent hauran de ser donats d'alta en el registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent que a aquest efecte gestioni l'ajuntament. Igualment, hauran de

manifestar-se les variacions que afectin a aquesta qualificació de l'immoble o que puguin determinar la seva baixa en el registre.

L'alta la pot fer voluntàriament el titular del dret que correspongui o el mateix Ajuntament a partir de la informació que obtingui en l'exercici de les seves competències.

En tot cas, la declaració de bé immoble d'us residencial desocupat permanentment per part del Ajuntament s'ajustarà a aquest procediment:

- a) El procediment de declaració de bé immoble d'us residencial desocupat permanentment s'iniciarà mitjançant resolució on es facin constar els indicis de la desocupació, que serà notificada a qui ostenti el dret de propietat, usdefruit o de superfície de l'immoble afecte al procediment.
- b) En el termini de 15 dies, a comptar des de l'endemà de la notificació de la resolució indicada, l'interessat podrà formular les al·legacions que estimi oportunes, així com aportar qualsevol mitjà de prova en defensa del seu dret.
- c) En base a les al·legacions i proves aportades el procediment finalitzarà amb la declaració, si procedeix, d'immoble d'us residencial desocupat amb caràcter permanent.
- d) La declaració d'un immoble com a desocupat amb caràcter permanent per part de l'ajuntament es pot sustentar en els indicis conduents a tal conclusió, entre els quals, segons la disposició addicional onzena de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial, la consulta en el registre d'habitatges buits de Viladecavalls de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En tot cas, l'ajuntament pot fonamentar la seva decisió en les dades del padró municipal, així com en els consums de serveis de subministrament (article 41.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) .
- e) Contra la declaració d'immoble d'us residencial desocupat amb caràcter permanent l'interessat podrà recorre conforme a allò que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

#### **Article 4.- Subjecte passiu.**

El subjecte passiu del recàrrec coincideix amb el de l'impost sobre béns immobles la quota líquida del qual és objecte de recàrrec d'acord amb les normes de la present ordenança.

#### **Article 5.- Determinació de la quota.**

1. El recàrrec consistirà en l'aplicació del percentatge del 50 % sobre la quota líquida de l'impost sobre béns immobles de l'immoble d'us residencial declarat desocupat.

2. La quota líquida sobre la que recaurà el recàrrec correspondrà a la de l'exercici de l'impost sobre béns immobles de l'any en que es meriti el recàrrec.

#### **Article 6.- Acreditament.**

El recàrrec es meritarà el 31 de desembre de cada exercici, en tant que l'immoble hagi estat declarat desocupat i mentre que aquest no hagi estat donat de baixa del registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent.

#### **Article 7.- Normes de gestió.**

1. Es practicaran liquidacions de venciment singular en aquells supòsits on s'hagi produït la incorporació per primera vegada d'immobles al registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent.

2. Un cop practicada la liquidació anterior, i a partir de les dades existents en el registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent, s'elaborarà anualment el padró fiscal que inclourà les corresponents liquidacions del recàrrec, que es notificaran col·lectivament mitjançant edictes que així ho adverteixin.

#### **Article 8.- Règim de liquidació.**

1. La liquidació i recaptació, així com la revisió dels actes dictats en via de gestió d'aquest recàrrec, seran competència exclusiva de l'ajuntament i comprendran les funcions de concessió i denegació d'exempcions, realització de les liquidacions conduents a la determinació dels deutes tributaris, emissió dels documents de cobrament, resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts, resolució dels recursos que s'interposin contra aquests actes i actuacions per a l'assistència i informació al contribuent referides a les matèries compreses en aquest apartat.

2. Les liquidacions tributàries seran practicades per l'ajuntament, tant les que corresponen a valors-rebut com les liquidacions de venciment singular.

3. No serà necessària la notificació individual de les liquidacions tributàries quan es produeixin modificacions de caràcter general dels elements integrants del recàrrec, mitjançant la corresponent ordenança fiscal.

#### **Article 9.- Règim d'ingrés.**

1. El període de cobrament per als valors-rebut notificats col·lectivament es determinarà cada any i es farà públic mitjançant els corresponents edictes al Butlletí Oficial de la Província.

Les liquidacions de venciment singular han de ser satisfetes en els períodes fixats per la Llei general tributària, que són:

- a) Per a les notificades durant la primera quinzena del mes, fins el dia 20 del mes posterior.
- b) Per a les notificades durant la segona quinzena del mes, fins el dia 5 del segon mes posterior.

2. Transcorreguts els períodes de pagament voluntari descrits en els apartats anteriors sense que el deute s'hagi satisfet, s'iniciarà el període executiu, el que comporta que s'exigeixin els recàrrecs del període executiu i els interessos de demora previstos a la Llei general tributària.

### **Article 10.- Impugnació.**

1. Contra els actes de gestió tributària, competència de l'ajuntament, els interessats poden formular el recurs de reposició previst en l'article 14 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà al de la notificació expressa o al de la finalització del període d'exposició pública dels padrons corresponents.

2. La interposició del recurs de reposició davant l'ajuntament no suspèn l'acció administrativa per al cobrament, excepte que en el termini previst per a interposar el recurs, l'interessat sol·liciti la suspensió de l'execució de l'acte impugnat i acompanyi garantia pel total del deute tributari.

No obstant, en casos excepcionals, l'ajuntament pot acordar la suspensió del procediment, sense prestació de garantia, quan el recurrent justifiqui la impossibilitat de prestar alguna, o bé demostrï feaentment l'existència d'errors materials en la liquidació que s'impugna.

3. Contra la denegació del recurs de reposició pot interposar-se recurs contenciós administratiu en els terminis següents:

- a) Si la resolució ha estat expressa, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà al de la notificació d'acord resolutori del recurs de reposició.
- b) Si no hi hagués resolució expressa, en el termini de sis mesos comptats des de l'endemà a aquell en que ha d'entendre's desestimat el recurs de reposició.

### **Article 11.- Compensació a favor dels ajuntaments.**

D'acord amb allò establert a la disposició addicional primera de la Llei de Catalunya 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost dels habitatges buits, les mesures compensatòries o de coordinació pertinents a favor de l'ajuntament seran les que reglamentàriament s'estableixin per la Generalitat en el desenvolupament de dita disposició.

### **Article 12.- Actuacions per delegació.**

1. Si la gestió de l'impost sobre béns immobles ha estat delegada en la Diputació de Barcelona, la liquidació del recàrrec a que fa referència aquesta Ordenança correspondrà efectuar-la per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona.

A tal efecte l'ajuntament facilitarà les dades corresponents al registre d'immobles desocupats amb caràcter permanent per a poder confeccionar els padrons fiscals o, si s'escau, liquidacions.

2. Seran competència de l'ajuntament, sense que sigui delegable a la Diputació de Barcelona, el procediment i declaració d'immoble d'us residencial desocupat permanentment previst en aquesta Ordenança.

3. Totes les actuacions de recaptació que dugui a terme l'Organisme de Gestió Tributària s'ajustaran a allò que preveu la normativa vigent i a la seva Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació, aplicable als processos de gestió dels ingressos locals, la titularitat dels quals correspon als Municipis de la província de Barcelona que delegaren les seves facultats en la Diputació.

4. No obstant l'anterior l'ajuntament es reserva la facultat de realitzar per si mateix i sense necessitat d'avocar de forma expressa la competència, les facultats d'aprovar determinades actuacions singulars de recaptació, realitzar liquidacions per determinar els deutes tributaris o aprovar l'anul·lació, total o parcial, de les liquidacions respecte del recàrrec aquí regulat, quan circumstàncies organitzatives, tècniques o de distribució competencial dels serveis municipals ho facin convenient.

Disposició addicional. Modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors.

Els preceptes d'aquesta Ordenança fiscal que, per raons sistemàtiques reproduïx aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

### **Article 13. Data d'aprovació i vigència**

La present ordenança, va ser aprovada provisionalment pel Ple de la Corporació en sessió del dia 30 d'abril de 2020 i ha quedat definitivament aprovat el seu text refós en data 23 de juliol de 2020, entrant en vigor el dia 1 de gener de 2021 i regirà fins la seva modificació o derogació expressa.