

Codi Segur de Verificació: 2383d658-64da-4183-9512-a2bf430d0019
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2024_3562571
Data d'impressió: 17/05/2025 07:09:44
Pàgina 1 de 7

SIGNATURES
1.- Ana Maria Rodriguez Romero (TCAT), 19/02/2024 10:43



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient: X2023044825 / 25012023000012

INFORME GESTIÓ TRIBUTÀRIA

Assumpte: Al·legacions a l'aprovació provisional de la modificació de l'article 9 de l'ordenança fiscal número 2 reguladora de l'I impost de Béns Immobles per a l'exercici 2024.

La secció de Gestió Tributària d'aquest Ajuntament sobre l'assumpte esmentat, emet el següent INFORME:

El 19 de desembre de 2023, el Ple de l' Ajuntament va aprovar provisionalment la modificació de l' article 9, Recàrrec IBI habitatge desocupat permanentment, de l' Ordenança fiscal número 2 reguladora de l' Impost de Béns Immobles, la qual es va publicar al BOP número 247, número d'edictes 11149, de data 29 de desembre de 2023.

El termini per a la presentació d' al·legacions va finalitzar el dia 15 de febrer de 2024.

En relació a l' aprovació provisional de modificació de l' article 9, de l' ordenança fiscal número 2, reguladora de l'I impost de Béns Immobles per a l'exercici 2024, s'ha presentat la següent al·legació:

Número Registre: E2024002901 de data 09/02/2024

Al·legació presentada mitjançant instància amb número de registre d' entrada E2024002901 pel Grup municipal Guíxols des del Carrer - En Comú Podem i que és la següent:

-Introducció

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va aprovar inicialment, en sessió celebrada el passat 19 de desembre de 2023, la modificació de l'article 9 de l'Ordenança Fiscal núm.2 reguladora de l' impost de béns immobles. Les modificacions es troben actualment en fase d'exposició al públic, segons consta en el Butlletí Oficial de la Província de Girona (Núm. BOP 247. Núm. Edicte 11149. Data 29/12/2023).

D'acord amb el que estableix l'article 17 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós d la Llei reguladora de les hisendes locals, el grup municipal Guíxols des del Carrer – En Comú Podem presenta, en temps i forma, les següents al·legacions:

Primera

-En el punt 4 (còmput del període) afegir un nou paràgraf amb el següent text:

La transmissió d'un habitatge desocupat no comporta reiniciar de nou el còmput dels dos anys.

Argument:

Es podria donar la casuística d'un immoble que estigués en camí de complir els dos anys de desocupació i que fos venut o traspassat a un altre titular que, igualment, fos propietari de quatre o més immobles d'ús residencial. La nostra formació entén que, per aquests possibles casos, és important fer constar que la transmissió d'un habitatge desocupat que encara no ha assolit el període de dos anys no interromp el còmput d'aquest període per al nou titular.

Segona

-En el punt 7 (procediment de declaració) modificar el segon punt de l'apartat

a) diligències prèvies, de tal manera que quedi de la següent manera:

Codi Segur de Verificació: 2383d658-64da-4183-9512-a2bf430d0019
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2024_3562571
Data d'impressió: 17/05/2025 07:09:44
Pàgina 2 de 7

SIGNATURES
1.- Ana Maria Rodriguez Romero (TCAT), 19/02/2024 10:43



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

- *Que no existeixi consum de subministraments de serveis bàsics (aigua, electricitat i/o gas), o que aquest consum sigui anormalment baix. La facturació reiterada de consums mínims serà considerat un índex de desocupació de l'habitatge.*

Argument:

Entenem que queda millor definida i raonada la interpretació que els subministraments poden tenir a la recopilació de proves per a la declaració de vivenda desocupada.

Tercera

-En el punt 11 (normes de gestió) suprimir l'últim paràgraf sencer.

Argument:

Aquest paràgraf fa referència a la facultat perquè l'Ajuntament realitzi per si mateix determinades accions sense necessitat d'avocar de forma expressa la competència, quan l'ordenança fiscal no preveu cap delegació de competències. Sense delegació prèvia no hi pot haver avocació. Per això la nostra formació no acaba d'entendre que s'inclogui la delegació de competències en aquest article, quan no es fa en el conjunt de l'ordenança; de fet, l'ordenança fiscal núm.2 a la que pertany aquest article no preveu cap actuació per delegació. Entenem que si el que es pretén és obrir la possibilitat de delegar les competències i/o fer determinades reserves d'actuacions, això s'hauria de reflectir prèviament i de manera concisa a l'ordenança fiscal a través d'un nou articulat sobre delegació de competències.

Quarta

-Modificar la Disposició Final de l'OOFF n°2 d'acord amb el següent text:

Disposicions finals

Primera. La seva vigència es farà efectiva el mateix dia de la seva publicació en el BOP i serà aplicable a partir del dia 1 de gener de 2024.

Segona. El recàrrec sobre l'impost dels béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent entrarà en vigor el dia 31 de desembre de 2024.

Tercera. El període de vigència de l'ordenança es mantindrà fins que esdevingui la seva modificació o la seva derogació expressa.

Argument:

Entenem que l'actual Disposició Final, de la manera que està redactada, pot portar a confusió en quant a l'aplicació efectiva del recàrrec; atès que la part normativa determina que el recàrrec es meritara el 31 de desembre de cada exercici, però enlloc es concreta la data d'inici efectiva del mateix. .

Primer.-L'objecte de l'informe és l'anàlisi de les qüestions tècniques.

Vist l'informe de la tècnica d' habitatge de data 19 de febrer de 2024
<https://ciutada.guixols.cat/OAC/downloadR/14b2f5b0-cbb5-405f-b1b7-99b904712bf2>

- En relació a la primera al·legació plantejada en el punt 4, Càlcul del període, es considera que la proposta de nou paràgraf podria donar lloc a l'aplicació del recàrrec sobre la quota líquida, corresponent als béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, a un subjecte passiu que encara no hauria estat titular de l'habitatge de manera continuada durant dos anys.

En aquest sentit es podria interpretar que el recàrrec se li aplicaria de manera retroactiva al nou subjecte passiu, fet que li produiria indefensió, considerant que quan es comença el càlcul del termini dels 2 anys, ell no hi figurava com a titular.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

- En relació a l' al·legació segona plantejada en el punt 7, procediment de declaració, apartat a) diligències prèvies, s' accepta la proposta pel fet que millora de la definició dels mitjans de prova indiciaris, per tant, es complementa el text, de tal manera que el redactat serà el següent:

(...)

- Que no existeixi consum de subministraments de serveis bàsics (aigua, electricitat i/o gas), o que aquest consum sigui anormalment baix. La facturació reiterada de consums mínims serà considerat un indicatiu de desocupació de l'habitatge.

- Respecte l' al·legació tercera contra el punt 11, normes de gestió, es considera correcta la supressió íntegra de l' últim paràgraf, ja que l' Ordenança fiscal no preveu cap delegació. Per tant la redacció del punt 11 quedarà amb el següent text:

11.- Normes de gestió

Es practicaran liquidacions de venciment singular el primer any d'incorporació de l'habitatge al registre municipal, i els anys següents aquest s'integren al padró fiscal, que es notifica col·lectivament mitjançant edictes.

El primer any d'incorporació d'un immoble al registre donarà lloc a una liquidació d'ingrés directe i als exercicis següents mitjançant rebuts de cobrament periòdic, mentre no es comuniqui la baixa del registre municipal d'immobles desocupats.

- En relació a l' al·legació quarta plantejada sobre la modificació de la disposició final, no s' admet a tràmit, atès que la disposició final no ha estat objecte de modificació en el present expedient de modificació de l'Ordenança fiscal, per tant no poden ser considerada com a tal perquè no al·lega contra l' article sotmès a modificació.
No obstant això, recalcar que l'article 9, al seu apartat 10. Meritació, estableix expressament que el recàrrec meritara el 31 de desembre de cada exercici.

PROPOSTA:

Primer.- Desestimar l' al·legació contra el punt 4, Càlcul del període, ja que es considera que el subjecte passiu no compliria el requisit d' haver estat titular del bé immoble de manera continuada durant dos anys.

Segon.- Estimar l' al·legació contra el punt 7, Procediment de declaració, atès que el redactat proposat complementa el text i millora la definició dels mitjans de prova indiciaris.

Tercer.- Estimar l' al·legació de la supressió de l'últim paràgraf del punt 11, Normes de gestió, considerant que l' ordenança no preveu cap delegació.

Codi Segur de Verificació: 2383d658-64da-4183-9512-a2bf430d0019
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2024_3562571
Data d'impressió: 17/05/2025 07:09:44
Pàgina 4 de 7

SIGNATURES
1.- Ana Maria Rodriguez Romero (TCAT), 19/02/2024 10:43



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Quart.- No admetre a tràmit l' al·legació contra la disposició Final de l'Ordenança Fiscal núm. 2 ja que no ha estat objecte de modificació.

Cinquè.- Aprovar definitivament l'article 9 de l'ordenança fiscal número 2 reguladora de l' Impost de Béns Immobles, de conformitat amb els punts anterior, i amb el redactat següent:

Article 9.- Recàrrec sobre la quota líquida corresponent als béns immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent.

1.- Naturalesa, objecte i àmbit d'aplicació

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 (TRLRHL), 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.

El recàrrec respon a l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent.

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

2.- Pressupost de fet

Constitueix el pressupost de fet del recàrrec la titularitat dels immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent conforme a allò establert en aquesta Ordenança fiscal.

3.- Definicions

Als efectes d'aquesta ordenança, s'entén per:

- Immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent: aquell que romangui desocupat, de forma continuada i sense causa justificativa, per un termini superior a dos anys, conforme als **requisits, mitjans de prova i procediment** que estableixi aquesta ordenança, i pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial.
- Consum anormalment baix d'aigua: lllindar de consum entre 0 a 5 m³/any o sense comptador.

4.- Càlcul del període

El càlcul del període de dos anys de desocupació s'iniciarà a partir de la data en que l'habitatge està a disposició del propietari/ària, usufructuari/a o titular del dret de superfícies per a ésser ocupat o per a cedir-ne l'ús a un tercer, i no hi ha cap causa que en justifiqui la desocupació. Cal que durant aquests dos anys el subjecte passiu hagi estat titular de l'habitatge de manera continuada.

Codi Segur de Verificació: 2383d658-64da-4183-9512-a2bf430d0019
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171609_2024_3562571
Data d'impressió: 17/05/2025 07:09:44
Pàgina 5 de 7

SIGNATURES

1.- Ana Maria Rodriguez Romero (TCAT), 19/02/2024 10:43



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

En el cas d'habitatges de nova construcció, s'entén que hi ha disponibilitat perquè l'habitatge sigui ocupat a partir de tres mesos a comptar 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.

5.- Causes justificades de desocupació

Es consideren causes justificades de la desocupació d'un habitatge les relacionades a l'article 72.4 del TRLRHL:

- El trasllat temporal per raons laborals o de formació.
- El canvi de domicili per situació de dependència o raons de salut o emergència social.
- Els immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada.
- Els immobles subjectes a actuacions de obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que impossibilitin la seva ocupació efectiva.
- Que l'habitatge estigui sent objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que impedeixi l'ús i la seva disposició.
- Que es tracti d'immobles els/les titulars dels quals, en condicions de mercat, ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o de lloguer, amb un màxim de sis mesos en aquesta situació.
- En el cas d'immobles de titularitat d'alguna Administració Pública, es considerarà també com a causa justificada ser objecte l'immoble d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament.

6.- Registre municipal d'immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent

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 d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent que a aquest efecte gestioni l'Ajuntament. Igualment, els/les titulars dels immobles hauran de manifestar les variacions que afectin a aquesta qualificació o que puguin determinar la seva baixa en el registre.

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

7.- Procediment de declaració de bé immoble d'ús residencial desocupat

La declaració d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent s'ajustarà a aquest procediment:

- Diligències prèvies





AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Aquell conjunt d'actuacions dirigides a recopilar els indicis que pressuposen que l'habitatge es troba desocupat per un període mínim de 2 anys. Es consideraran mitjans de prova indiciaris de la desocupació permanent:

- Que no consti cap persona empadronada en l'habitatge de forma permanent i per un termini de més de 2 anys en l'habitatge
- Que no existeixi consum de subministraments de serveis bàsics (aigua, electricitat i/o gas), o que aquest consum sigui anormalment baix. La facturació reiterada de consums mínims serà considerat un indicati de desocupació de l'habitatge.

A més, en les diligències prèvies també s'haurà d'acreditar que el subjecte passiu és titular de 4 o més immobles d'ús residencial dins del territori de l'Estat.

b) Resolució d'inici d'expedient en base als indicis desocupació

Mitjançant resolució de l'òrgan competent s'acorda incoar l'expedient administratiu de declaració d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent, que es fonamenta amb l'informe tècnic on s'acrediten els indicis de desocupació i que el subjecte passiu és titular de 4 o més immobles d'ús residencial.

c) Tràmit d'audiència

S'atorga un tràmit d'audiència de 15 dies hàbils a partir de l'endemà de la notificació a la persona interessada per a què pugui formular al·legacions en l'expedient incoat, aportant documentació que acrediti l'ocupació o la desocupació per causa justificativa i proposi proves, si s'escau.

d) Resolució de declaració de desocupació

Si no s'ha provat l'ocupació o la causa justificativa de la desocupació, l'expedient de declaració haurà de continuar amb una resolució de l'òrgan competent que respongui les al·legacions del tràmit d'audiència, si és que se n'han efectuat, a fi que declari la situació de desocupació permanent i injustificada per més de 2 anys i ordeni la inclusió de l'habitatge al Registre municipal d'immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent.

Contra aquesta resolució l'interessat/ada podrà recórrer conforme a allò que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

8.- Subjecte passiu

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





AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

9.- Modulació del recàrrec

El recàrrec consisteix en l'aplicació del 50 % sobre la quota líquida de l'IBI de l'immoble d'ús residencial declarat desocupat. 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.

El recàrrec serà del 100% sobre la quota líquida de l'impost quan el període de desocupació sigui superior a tres anys.

A més, s'augmentarà en 50% addicionals en cas d'immobles pertanyents a titulars de dos o més immobles d'ús residencial que es trobin desocupats al mateix terme municipal.

Quadre resum de la modulació del recàrrec sobre l'IBI:

Segons el període de desocupació	Segons el nombre d'immobles desocupats en el mateix terme municipal	Recàrrec IBI (%)
Superior a dos anys	Titular amb un immoble d'ús residencial desocupat	50
Superior a dos anys	Titular amb dos o més immobles d'ús residencial desocupats	100
Superior a tres anys	Titular amb un immoble d'ús residencial desocupat	100
Superior a tres anys	Titular amb dos o més immobles d'ús residencial desocupats	150

10.- Meritació

El recàrrec es meritara 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.

11.- Normes de gestió

Es practicaran liquidacions de venciment singular el primer any d'incorporació de l'habitatge al registre municipal, i els anys següents aquest s'integren al padró fiscal, que es notifica col·lectivament mitjançant edictes.

El primer any d'incorporació d'un immoble al registre donarà lloc a una liquidació d'ingrés directe i als exercicis següents mitjançant rebuts de cobrament periòdic, mentre no es comuniqui la baixa del registre municipal d'immobles desocupats.

(document signat electrònicament)