



ORDENANZA FISCAL NÚMERO 3 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.-

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59, 60 y siguientes 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, el Ayuntamiento de Zuera acuerda ordenar el impuesto sobre bienes inmuebles.

2. En lo no regulado por esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la mencionada ley.

II. HECHO IMPONIBLE

Artículo 2º.-

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:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos en que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda, de entre los definidos en el apartado anterior, por el orden en él establecido, determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas.

En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por una concesión.

Número 2 del artículo 61 redactado por el apartado uno de la disposición adicional décima de la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en



materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea ("BOE" 5 julio). Vigencia: 1 enero 2008.

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. En caso de que un mismo inmueble se encuentre localizado en distintos términos municipales se entenderá, a efectos de este impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.

5. 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 para los usuarios.

Letra a) del número 5 del artículo 61 redactada, redactado, con efectos desde 1 de enero de 2013, por el apartado dos del artículo 14 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica ("BOE" 28 diciembre). Vigencia: 1 enero 2013 Efectos / Aplicación: 1 enero 2013.

b) Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:

- Los de dominios públicos afectos a uso público.

- Los de dominios públicos afectos a un servicio público gestionado directamente por el ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.

- Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

III. TIPO DE GRAVAMEN

Artículo 3º.-

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 72 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, 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 4º.-



1. El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes inmuebles urbanos queda fijado en el 0,70%.
2. El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes inmuebles rústicos queda fijado en el 0,60%.
3. El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de características especiales, queda fijado en el 1,08%.

IV. CUOTA ÍNTEGRA

Artículo 5º.-

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

V. EXENCIONES Y BONIFICACIONES

Artículo 6º.-

1. Estarán exentos los siguientes 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 en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.

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

2. Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

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. Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.

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 cualesquiera clases 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.

No estarán exentos los bienes inmuebles a que se refiere esta letra b) cuando estén afectos a explotaciones económicas, salvo que les resulte de aplicación alguno de los supuestos de exención previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, o que la sujeción al impuesto a título de contribuyente recaiga sobre el Estado, las Comunidades Autónomas



o las entidades locales, o sobre organismos autónomos del Estado o entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales.

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de 15 años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

Artículo 7º.-

1. Tendrán derecho a una bonificación del 50% 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 esta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el periodo 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:

- 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.
- Acreditación de que la empresa se dedica a la actividad de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, la cual se hará mediante presentación de los estatutos de la sociedad.
- 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.
- Fotocopia del 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.



2. Tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, prorrogables a tres ejercicios más, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

La solicitud de la bonificación prevista en este apartado deberá ir acompañada de la calificación definitiva de la vivienda de protección oficial.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 95% de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere la presente Ordenanza, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de Cooperativas.

4. Tendrán derecho a una bonificación de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de familia numerosa, respecto del bien inmueble gravado que constituya vivienda habitual de los mismos en los siguientes términos:

Valor catastral	Bonificación F.N. general:	Bonificación F.N. especial:
Hasta 50.000€	90%	90%
Desde 50.001 hasta 80.000€	70%	80%
Desde 80.001 hasta 110.000€	50%	60%
Desde 110.001 hasta 135.000€	40%	50%
Más de 135.001€	20%	25%

Para la aplicación de esta bonificación, que tiene carácter rogado serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Concepto de Familia Numerosa: Será de aplicación el artículo 2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas; en relación con las equiparaciones a familia numerosas reguladas en dicho precepto, las situaciones de incapacidad, discapacidad, minusvalía y orfandad en hijos/hermanos, así que como de discapacidad o incapacidad en el caso de ambos ascendientes (o solo uno de ellos en caso de discapacidad igual o superior al 65%), determinarán que dichos miembros de la unidad familiar computen como un hijo/hermano adicional a los efectos de esta bonificación.



Las familias numerosas, en función del número de hijos que reúnan las condiciones citadas con anterioridad, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

Especial: Las de cinco o más hijos y las de cuatro hijos de los cuales al menos tres procedan de parto, adopción o acogimiento permanente o pre adoptivo múltiples.

General: Las restantes unidades familiares.

La condición de familia numerosa, deberá acreditarse mediante la presentación del correspondiente título oficial de familia numerosa expedido por la DGA, siempre que todos los miembros de la unidad familiar estén empadronados en Zuera, salvo en aquellos supuestos de acogimiento, tutela o adopción en los que, por razones de seguridad, el menor o incapaz deba estar empadronado en un registro público distinto al padrón municipal de habitantes, siempre que dicha circunstancia quede acreditada documentalmente.

a) Para la aplicación del concepto fiscal de vivienda habitual será de aplicación lo establecido en el Reglamento del IRPF.

b) La solicitud de bonificación surtirá efecto en el ejercicio siguiente a aquel en que se solicite y deberá ir acompañado de la siguiente documentación:

- Fotocopia compulsada del documento nacional de identidad del solicitante.

- Libro oficial de familia numerosa expedido por la DGA, o, en su defecto, copia compulsada de la solicitud del mismo o de su renovación, siempre que posteriormente se acredite su efectiva concesión mediante la aportación del título, en el plazo de un mes desde su obtención, siempre que todos los miembros de la unidad familiar estén empadronados en Zuera.

- Volante de empadronamiento.

c) Los requisitos exigidos para la concesión de esta bonificación deben cumplirse plenamente en el momento del devengo del impuesto, esto es, el primer día del año natural.

d) Concedida la bonificación se mantendrá como máximo en los períodos impositivos coincidentes con el período de validez del título de familia numerosa vigente en el momento de solicitud o de renovación debiendo presentarse nueva solicitud para las renovaciones antes del 31 de diciembre.

e) En el supuesto de cambio de vivienda habitual deberá presentarse nueva solicitud de bonificación.

f) En caso de no cumplirse los requisitos exigidos, como consecuencia de variaciones en las condiciones determinantes de la declaración de la bonificación, y éstas no sean comunicadas antes del 31 de diciembre, deberá abonarse la cuota correspondiente que se



hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación declarada, así como los intereses de demora que pudieran proceder a causa del incumplimiento del deber de comunicación expresado en este apartado.

g) Se excluye de la bonificación las plazas de garaje, trasteros, solares o cualquier otro elemento análogo.

h) Compatibilidad: Esta bonificación es compatible con cualquier otra que beneficie al mismo inmueble.

VI. CUOTA LÍQUIDA

Artículo 8º.-

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

VII. PERÍODO IMPOSITIVO, DEVENGO Y FORMA DE PAGO

Artículo 9º.-

1. El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.
2. El período impositivo coincide con el año natural.
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 en 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 10º.-

1. De conformidad con lo regulado en los artículos 9 y 10 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el pago de los recibos de bienes inmuebles, rústicos y urbanos, de un importe superior a 50 euros, que hayan sido domiciliados, se realizará en dos fracciones, sin intereses, dentro del mismo ejercicio.
2. El calendario de pago será establecido por el órgano gestor del impuesto.



DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza fiscal, y en su caso, sus modificaciones entrarán en vigor en el momento de su publicación en el BOPZ, salvo que en las mismas se señale otra fecha, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Fecha última publicación BOPZ: 17/12/2025