



Impost sobre Béns Immobles (IBI)

Qui ha de pagar l'IBI?

En general, tant l'IBI de naturalesa urbana com rústica:

- Titular de concessió administrativa
- Usufructuari
- Propietari

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?

1) Tenen una bonificació del 50%:

- els immobles que constitueixen l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària.
- els habitatges de protecció oficial.
- els propietaris d'un habitatge del mercat lliure desocupat que el posin a disposició o el cedeixin a la Borsa d'habitatge de Lloguer Social.

2) Tenen una bonificació del 50%, amb un límit de:

- a) Immobles amb ús residencial: 450,00 € anuals.
- b) Immobles amb ús no residencial, l'import màxim de la bonificació acumulat en 2 anys, serà del 20% del cost de la instal·lació de les plaques, sense IVA.

- els béns immobles que tinguin instal·lacions d'autoconsum amb energia fotovoltaica que compleixin les condicions establertes a l'ordenança fiscal.

3) Tenen una bonificació del 60%:

- els subjectes passius que tinguin la condició de titulars de família nombrosa a favor de l'immoble que constitueixi la seva residència habitual.

4) Tenen una bonificació del 95%:





- els béns de naturalesa rústica de les Cooperatives agràries i d'Explotació comunitària de la terra, d'acord amb el que preveu la Llei 20/1990, de 19 de desembre sobre règim fiscal de les cooperatives.

Per més informació consultar les [Ordenances fiscals](#) vigents a la [web municipal](#).

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

La base imposable de l'impost està constituïda pel valor cadastral dels immobles (suma del valor del sòl i el valor de la construcció), fixat per la Gerència Territorial del Cadastre, d'acord amb la 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, dins dels límits establerts, sobre la base imposable o liquidable, segons escaigui.

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 i on es tramita un canvi de nom?

1. Per internet, a través de la web municipal [Sol·licitud genèrica](#)
2. Personalment al Servei d'Atenció al Ciutadà (SAC) o per correu postal enviant la sol·licitud juntament amb la documentació requerida a l'Ajuntament.

Quins documents cal aportar?

- 1) Escriptura que origina la transmissió
- 2) DNI-NIF del/s nou/s titular/s
- 3) Últim rebut IBI urbana pagat





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 una declaració cadastral que es pot obtenir al SAC o través de la seu electrònica de la [Direcció General del Catastro](#).

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'Ajuntament haurà de comunicar els fets, actes o negocis susceptibles de generar una alta, baixa o modificació cadastral, derivades d'actuacions per les que s'hagi otorgat la corresponent llicència o autorització municipal, com són:

- La realització de noves construccions.
- L'ampliació, rehabilitació o reforma de les construccions existents, ja sigui parcial o total.
- La demolició o enderroc de les construccions.
- La 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.

Per què s'ha incrementat tant el rebut de l'Impost sobre béns immobles d'enguany?

Els increments es poden produir per diversos motius:

- Per una revisió cadastral que ha comportat una actualització del valor cadastral.
- Per l'increment del valor cadastral efectuat per la Llei de pressupostos.
- Per l'increment del tipus impositiu acordat per l'ajuntament.
- Per haver-se produït en l'immoble una alteració d'ordre físic, econòmic o jurídic, o una modificació del planejament urbanístic que afecta al seu valor cadastral.

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 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.

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.

Data actualització: 01/01/2026

Per més informació:

Departament de Gestió tributària

Telèfon: 972252400

Correu electrònic: gestiotributaria@roses.cat

