



## **Informe conjunt que emeten el Tresorer, el Tècnic del departament de Gestió Tributària, i el Secretari general de l'Ajuntament de Manacor envers de la modificació de l'Ordenança Fiscal 04I.OD reguladora de l'impost sobre béns immobles al municipi de Manacor.**

De conformitat amb el que s'estableix en els articles 3 i 5 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional; i en compliment de la Provisió de la Regidora delegada especial de l'Àrea de Promoció Cultural i Econòmica, emetem el següent Informe amb Proposta de Resolució de conformitat amb el que disposa l'article 175 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat pel reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre,

### **Antecedents.**

1. En data 21 d'agost de 2025 es dictà provisió per l'inici del procediment encaminat a la modificació de l'ordenança fiscal que regula l'Impost sobre béns immobles al municipi de Manacor (OF 04I.OD)

2. En data 11 de setembre de 2025 es signa el Projecte d'Ordenança Fiscal 04I.OD reguladora de l'impost sobre béns immobles al municipi de Manacor, amb Codi Validació: SNKDAWDQZG3NR94N2J2LAYNGD, perquè s'emetin els informes respectius.

### **Legislació aplicable**

1. Els articles 15 al 19 i i 60 a 77 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

2. Els articles 22.2.d), 47.1, 106 i 107 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

### **Fonaments de dret**

#### **1. Principals modificacions de l'ordenança fiscal.**

Els Ajuntaments, de conformitat amb l'article 59 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, exigiran els següents impostos:

- Impost sobre Béns Immobles.

ANDREU MESQUIDA LLITERAS (1 de 3)  
Tresorer  
Data Signatura: 11/09/2025  
HASH: [Redacted]



ANTONI CÀNAVES REYNÉS (2 de 3)  
Tresorer  
Data Signatura: 11/09/2025  
HASH: [Redacted]



Antoni Payeras Beltrán (3 de 3)  
Secretari general  
Data Signatura: 11/09/2025  
HASH: [Redacted]



- Impost sobre Activitats Econòmiques.
- Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica.

L'Impost sobre Béns Immobles és un tribut directe de caràcter real que grava el valor dels béns immobles en els termes establerts en el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Es proposa la modificació de l'article 8 de l'Ordenança en els següents aspectes:

1.1 El tipus de gravamen dels Béns Immobles de característiques especials s'incrementa del 0,716 % a l'1,3 %.

1.2 Es fa ús de la potestat tributària per la inclusió dels tipus diferenciats pels béns immobles urbans en funció del seu ús cadastral, passant del 0,628 % a l'1,16 % com a màxim tipus aplicable dins la taula d'usos, afectant a tres usos: G, K i M.

La taula d'usos del projecte de modificació és la següent:

| ÚS                                        | VALOR CADASTRAL<br>(€) | TIPUS DE GRAVAMEN<br>APLICABLE<br>( % ) |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| C: Comercial                              | Sense valors afectats  | -                                       |
| E: Cultural                               | Sense valors afectats  | -                                       |
| G: Oci i hostaleria                       | 142.511,82             | 1,16                                    |
| I: Industrial                             | Sense valors afectats  | -                                       |
| K: Esportiu                               | 486.661,41             | 1,16                                    |
| M: Obres, jardineria, sòl sense edificar. | 43.578,90              | 1,16                                    |
| O: Oficines                               | Sense valors afectats  | -                                       |

|                           |                       |   |
|---------------------------|-----------------------|---|
| P: Edifici singular       | Sense valors afectats | - |
| R: Religió                | Sense valors afectats | - |
| T: Espectacles            | Sense valors afectats | - |
| Y: Sanitat i beneficència | Sense valors afectats | - |

Respecte a la primera modificació de l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre béns immobles cal indicar que és conforme amb els límits mínims i màxims fixats pel TRLHL, en relació al tipus de gravamen de l'article 72.2, que estableix:

*«2. El tipus de gravamen aplicable als béns immobles de característiques especials, que té caràcter supletori, és del 0,6 per cent. Els ajuntaments poden establir per a cada grup d'aquests existents al municipi un tipus diferenciat que, en cap cas, no ha de ser inferior al 0,4 per cent **ni superior a l'1,3 per cent**».*

**Per la qual cosa la primera modificació es troba dins els límits que fixa la normativa hisendística.**

Pel que fa a la segona modificació, mitjançant la inclusió del tipus diferenciats d'IBI en funció dels usos cadastrals, cal dir que l'article 72.1 del TRLRHL estableix que:

*«El tipus de gravamen mínim i supletori és el 0,4 per cent quan es tracti de béns immobles urbans i el 0,3 per cent quan es tracti de béns immobles rústics, i **el màxim serà l'1,10 per cent per als urbans i 0,90 per cent per als rústics**».*

Per altra banda l'apartat 3 del mateix precepte estableix *“Els ajuntaments respectius podran incrementar els tipus fixats a l'apartat 1 amb els punts percentuals que per a cada cas s'indiquen, quan concorri alguna de les circumstàncies següents. En el cas que siguin varies, es podrà optar per fer ús de l'increment previst per a una sola, algunes o totes elles:*

| <b>Punts percentuals</b>                                                 | <b>Béns urbans</b> | <b>Béns rústics</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>A) Municipis que siguin capital de província o comunitat autònoma</b> | 0,07               | 0,06                |

|                                                                                                                                                                         |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| B) Municipis en els quals es presti servei de transport públic col·lectiu de superfície                                                                                 | 0,07 | 0,05 |
| C) Municipis els ajuntaments dels quals prestin més serveis d'aquells als quals estan obligats segons el que es disposa en l'article 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril | 0,06 | 0,06 |
| D) Municipis en els quals els terrenys de naturalesa rústica representen més del 80 per cent de la superfície total del terme                                           | 0,00 | 0,15 |

Atès l'anterior, resulta que **l'Ajuntament té potestat per modificar el tipus de gravamen en els béns immobles urbans fins un màxim de l'1,16%; la taula que s'ha introduït com a modificació es troba dins aquests límits.**

En quant a la inclusió dels tipus diferenciats d'IBI en funció dels usos s'ha de dir que l'article 72.4 del TRLRHL disposa que:

*"4. Dins dels límits resultants del que disposen els apartats anteriors, **els ajuntaments podran establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos establerts en la normativa cadastral per a la valoració de les construccions.** Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'aplicarà el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.*

**Aquests tipus només podran aplicar-se, com a màxim, al 10 % dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui major valor cadastral, a l'efecte del qual l'ordenança fiscal de l'impost assenyalarà el corresponent llinyar de valor per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual seran d'aplicació els tipus incrementats".**

Com es pot observar a la taula anterior, i que és el que figura dins el Projecte d'Ordenança, s'han identificat els usos i s'han establert uns llinyars cadastrals a cada ús a partir dels quals es podran aplicar el tipus diferenciats a les referències que quedin per damunt dels mateixos.

En aquest punt cal recalcar, que el Tribunal Suprem va dictar 3 sentències en data 7 de juny de 2024, núms 1008/2024, 1009/2024 i 1010/2024 (per tant tenen interès casacional), en les quals conclou que **l'establiment de tipus diferenciats de gravamen en l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) previst en**

**l'article 72.4 del TRLRHL, no exigeix que l'ordenança fiscal fixi expressament el percentatge de béns immobles urbans als quals s'aplicarà aquest tipus, bastant amb assenyalar el llindar de valor per tots o cadascun dels usos, a partir del qual seran d'aplicació els tipus incrementats.**

L'ordenança fiscal ha de fixar el llindar de valor que opera com a criteri necessari per identificar els béns que, per tenir igual o superior valor cadastral al llindar de valor definit, seran gravats als corresponents tipus diferenciats.

El fonament de dret cinquè acaba adoptant el següent criteri interpretatiu:

*"establir com a criteri interpretatiu que l'establiment de tipus diferenciats de gravamen en l'Impost sobre Béns Immobles, previst en l'art. 72.4 TRLHL, **no exigeix que l'ordenança fiscal** reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles, en la qual l'ajuntament estableixi **tipus diferenciats** -atenent els usos establerts en la normativa cadastral per a la valoració de les construccions-, **estableixi expressament el percentatge de béns immobles urbans** als quals s'aplicarà aquest tipus, sinó que **n'hi ha prou amb assenyalar el llindar de valor** per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual seran d'aplicació els tipus incrementats, **i és en la fase d'aplicació on haurà de limitar-se l'aplicació del corresponent tipus incrementat, com a màxim, al 10 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui major valor cadastral.**"*

Així les coses el Projecte d'ordenança compleix amb els criteris per aplicar aquests tipus.

## 2. Procediment a seguir

2.1 L'expedient de modificació d'una ordenança fiscal s'iniciarà mitjançant la Provisió del delegat o delegada competent en matèria hisendística, on es sol·licitaran els informes pertinents que han de formar part del mateix. Necessàriament han de conformar l'expedient, a més del present informe conjunt amb proposta de resolució, l'informe d'impacte de gènere.

En quant el procediment a seguir cal destacar que el Tribunal Suprem va dictar sentència de 31 de gener de 2023 (Res. 108/2023) en la qual estableix que **no resulta exigible la consulta pública** prevista en l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), com a tràmit previ al procediment d'elaboració i aprovació de les ordenances fiscals de l'article 17 del text refós de

la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març (TRLRHL).

Com bé sabem, la potestat reglamentària reconeguda a les entitats locals en matèria tributària s'exerceix a través de les Ordenances fiscals reguladores dels seus tributs propis i les Ordenances generals de gestió, recaptació i inspecció.

La imposició i l'ordenació dels tributs locals a través de les ordenances fiscals es regula en els articles 15 i següents del TRLRHL. Concretament, el procediment d'elaboració i aprovació de les ordenances fiscals s'estableix en l'article 17 TRLRHL.

Per la seva banda, l'article 133 LPAC estableix la necessitat d'una consulta prèvia pública en l'elaboració de projectes o avantprojectes de llei o reglaments, mitjançant la que es pugui recaptar l'opinió de subjectes i organitzacions afectats per la futura norma.

Doncs bé, la possible aplicació de l'article 133.1 LPAC en l'elaboració i aprovació d'ordenances fiscals ha estat objecte de gran controvèrsia, com a resultat dels pronunciaments contradictoris emesos pels diferents òrgans jurisdiccionals.

En aquest context, el Tribunal Suprem va admetre amb data 26 de gener de 2022 recurs de cassació amb la finalitat de fixar un criteri interpretatiu respecte a aquesta qüestió i, analitzant per a fer-ho, si aquesta matèria constitueix legislació especial d'acord amb la Disposició Addicional 1ª LPAC.

Així les coses l'acte d'admissió del recurs de cassació, de 26 de gener de 2022, estableix que la qüestió que presenta interès casacional és:

*"Determinar si en l'elaboració de les ordenances fiscals municipals, ha d'observar-se el tràmit previst en l'article 133 de la Llei 39/2015, amb caràcter previ a la seva aprovació inicial o, per contra, i de conformitat amb el que es disposa en la disposició addicional 1ª d'aquest text legal, és suficient... atendre la llera prevista en els articles 15 a 19 del Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals..."*

L'anàlisi del Tribunal Suprem sobre la citada qüestió estableix:

*"...el sentit i l'abast de la consulta pública prèvia a l'elaboració del projecte de norma reglamentària,...de l'art. 133.1 LPAC no s'acomodi,..., a les característiques de la participació pública en el procediment d'elaboració de l'ordenança fiscal en l'àmbit local, doncs aquesta iniciativa d'ordenança fiscal ha de partir,..., d'un conjunt*

*d'elements normatius que resulten prèviament imposats,..., per la llei estatal. L'exposat aconsella que la lloable finalitat d'enrobustir els mecanismes de participació ciutadana en l'elaboració d'ordenances fiscals s'escometi,...,mitjançant l'oportuna reforma d'aquesta legislació que és especial per raó de la matèria, atenent la conformació de l'exercici de la potestat reglamentària local en matèria fiscal".*

El Tribunal Suprem fixa els criteris interpretatius exposats en el fonament de dret sisè:

*"...l'art. 17 TRLHL constitueix legislació especial per raó de la matèria, per la qual cosa, de conformitat amb el que es disposa en la disposició addicional 1ª, apartat 1, de la Llei de la Llei 39/2015, no resulta exigible seguir el tràmit de consulta pública previst en l'art. 133.1 LPAC, com a tràmit previ al procediment d'elaboració i aprovació de les ordenances fiscals establert en l'art. 17 TRLHL".*

Fins a la publicació d'aquesta Sentència, en l'àmbit de les hisendes locals, ens veníem ajustant al criteri manifestat per la Direcció General de Tributs (DGT) en l'informe nº 2017-09465 de data 10 de gener de 2018 que va interpretar aquesta mateixa qüestió i va concloure que en l'aprovació d'ordenances fiscals el tràmit de consulta pública regulat en l'article 133.1 de la Llei 39/2015 sí havia de substanciar-se, **encara que no era necessari en la modificació d'ordenances fiscals.**

No obstant això, el Tribunal Suprem fixa en la seva sentència jurisprudència en aquest aspecte, assenyala que l'article 17 del TRLRHL constitueix legislació especial per raó de la matèria i en virtut d'això, determina la no exigibilitat del tràmit de consulta pública previst en l'article 133.1 LPAC com a tràmit previ al procediment d'elaboració i aprovació de les ordenances fiscals, per la qual cosa la interpretació realitzada per la DGT queda desplaçada, **no sent exigible aquest tràmit en els procediments d'elaboració, i per extensió, de modificació, d'ordenances fiscals.**

2.2. Aquest informe versa sobre el projecte de modificació de l'Ordenança fiscal que regula l'Impost sobre béns immobles al municipi de Manacor (OF 04I.OD). Aquest projecte està signat per la Regidora delegada l'Àrea de Promoció Cultural i Econòmica amb codi de validació: SNKDAWDQZG3NR94N2J2LAYNGD

Elaborat, signat i rebut aquest projecte i amb l'informe conjunt amb proposta de resolució previ a l'adopció dels acords, correspondrà al Ple, previ Dictamen de la

Comissió Informativa Permanent General i de Comptes, la seva aprovació provisional, de conformitat amb allò que s'ha fixat en l'article 22.2.e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

2.3. Aprovada provisionalment la modificació, se sotmetrà l'expedient a informació pública en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i en un dels diaris de major difusió de la Comunitat Autònoma durant trenta dies, com a mínim, dins dels quals els interessats podran examinar l'expedient i presentar les reclamacions que estimin oportunes.

2.4 Finalitzat el termini d'informació pública, s'adoptarà l'Acord definitiu que procedeixi, resolent les reclamacions presentades i la redacció definitiva de l'Ordenança. En el cas de què no s'haguessin presentat reclamacions, s'entendrà definitivament adoptat l'Acord, fins llavors provisional, sense necessitat d'acord plenari.

2.5 L'Acord d'aprovació definitiva i el text íntegre de la modificació de l'Ordenança fiscal reguladora de la taxa es publicaran en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* moment en el qual entrarà en vigor, si la pròpia ordenança no disposa una altre cosa, en el present cas entrarà en vigor en data 1 de gener de 2026. Així mateix, aquest Acord d'aprovació definitiva es notificarà a aquells interessats que haguessin presentat alegacions.

### 3. Impacte econòmic en el Pressupost General de l'Ajuntament per l'any 2026 i següents.

L'increment de la recaptació derivada de la introducció dels tipus diferenciats d'IBI a determinats usos cadastrals així com de la modificació del tipus dels Béns de Característiques Especials (BICES) serà per import de 1.532.345,73 euros, de conformitat amb el que disposen les taules següents:

**Taula 1**

| Béns de característiques especials | Núm. ref. (10% del padró fiscal) | Base liquidable del dels majors usos a partir del valor proposat al Projecte d'ordenança | Tipus aplicable 2025 0,628% | Import recaptat 2025 | Tipus màxim a aplicar 1,16% | Import màxim a recaptar 2026 | Diferència recaptació |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| BICE                               | 28                               | 4.301.701,69                                                                             | 0,716 %                     | 30.800,18            | 1,300 %                     | 55.922,12                    | 25.121,94             |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>28</b>                        | <b>4.301.701,69</b>                                                                      | -                           | <b>30.800,18</b>     | -                           | <b>55.922,12</b>             | <b>25.121,94</b>      |

**Taula 2**

| Us<br>(art.72.4 del TRLRHL)                 | Núm. ref.<br>(10% del padró<br>fiscal) | Base liquidable<br>del dels majors<br>usos a partir del<br>valor proposat al<br>Projecte<br>d'ordenança | Tipus aplicable<br>2025<br>0,628% | Import<br>recaptat<br>2025 | Tipus màxim a<br>aplicar<br>1,16% | Import màxim a<br>recaptar 2026 | Diferència<br>recaptació |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| G: Oci i hoteleria                          | 75                                     | 230.718.582,52                                                                                          | 0,628 %                           | 1.448.912,70               | 1,160 %                           | 2.676.335,56                    | 1.227.422,86             |
| K: Esportiu                                 | 9                                      | 24.656.392,45                                                                                           | 0,628 %                           | 154.842,14                 | 1,160 %                           | 286.014,15                      | 131.172,01               |
| M: Obres, jardineria, sòl<br>Sense edificar | 84                                     | 27.937.767,55                                                                                           | 0,628 %                           | 175.449,18                 | 1,160 %                           | 324.078,10                      | 148.628,92               |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>168</b>                             | <b>283.312.742,52</b>                                                                                   | <b>-</b>                          | <b>1.779.204,02</b>        | <b>-</b>                          | <b>3.286.427,81</b>             | <b>1.507.223,79</b>      |

A la vista dels següents antecedents i fonaments de dret es considera que el projecte de modificació de l'ordenança, tant en el seu contingut material com en el seu contingut formal s'ajusta a la legislació aplicable, per la qual cosa s'emet el següent Informe amb proposta de resolució, perquè la Regidora delegada sotmeti, amb el Dictamen previ i favorable de la Comissió Informativa Permanent General i de Comptes, al Ple de l'Ajuntament de Manacor els següents,

## Acords

1. Aprovar provisionalment la modificació de l'Ordenança fiscal 04I.OD reguladora de l'Impost sobre béns immobles al municipi de Manacor, en els termes del projecte que s'incorpora dins l'expedient amb codi de validació SNKDAWDQZG3NR94N2J2LAYNGD.

2. Exposar al públic l'anterior Acord mitjançant anunci que s'inserirà en el tauler d'anuncis municipal durant el termini de trenta dies hàbils, a comptar des del següent al de publicació d'aquest anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, dins del qual els interessats podran examinar l'expedient i presentar les al·legacions que estimin oportunes.

Així mateix, estarà a disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquesta entitat.

3. Considerar, en el cas que no es presentessin reclamacions a l'expedient, en el termini anteriorment indicat, que l'Acord serà definitiu, sobre la base de l'article 17.3 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

No obstant això, la Corporació acordarà el que estimi pertinent.

Manacor, a la data de la signatura electrònica

El Tresorer

El TAG de Gestió Tributària

El secretari general

Antoni Cànaves Reynés

Andreu Mesquida Lliteras

Antoni Payeras Beltran