



ERMUKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

## **Ordenanza Fiscal nº 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

### **I. DISPOSICIÓN GENERAL**

#### **ARTÍCULO 1**

De conformidad con lo dispuesto en la Norma Foral 9/2005, de 16 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales del Territorio Histórico de Bizkaia y en la Norma Foral 4/2016, de 18 de mayo, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se regula en el municipio de Ermua la exacción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con arreglo a lo dispuesto en la Norma Foral 4/2016, y en la presente Ordenanza Fiscal.

#### **ARTÍCULO 2**

La presente Ordenanza se aplica en todo el término municipal.

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.

### **II. HECHO IMPONIBLE**

#### **ARTÍCULO 3**

1. El Impuesto sobre bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, urbana, y bienes inmuebles de características especiales sitos en el término municipal de Ermua cuyo hecho imponible lo constituye la titularidad de los siguientes derechos sobre los citados bienes:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) 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 rehacer 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.

3. A los efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales los definidos como tales en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario Foral.

4. No están sujetas a este impuesto:

a) Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes de dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.

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

Los de dominio público afectos a uso público.

Los de dominio público 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. EXENCIONES**

#### **ARTÍCULO 4**

Gozarán de exención los siguientes bienes:

a) Los que sean propiedad del Estado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, del Territorio Histórico de Bizkaia o de las entidades locales y estén directamente afectos a la defensa nacional, la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.

b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.

c) Los montes poblados con especies de crecimiento lento de titularidad pública o privada, en los términos reglamentariamente establecidos

d) 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.

e) Los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos a que se refiere el artículo 16 de la Constitución.

f) Los de la Cruz Roja Española y otras entidades asimilables que reglamentariamente se determinen.

g) Los de la Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea.



ERMUKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

## **Ordenanza Fiscal nº 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

- h) Los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales, a condición de reciprocidad o conforme a los Convenios Internacionales en vigor.
- i) Los de aquellos organismos o entidades a los que sea de aplicación la exención en virtud de Convenios Internacionales en vigor.
- j) 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 Dirección ni las instalaciones fabriles.
- k) Los bienes inmuebles cedidos sin contraprestación a los ayuntamientos, en los que estén enclavados
- l) Las carreteras, los caminos y las demás vías terrestres titularidad de la Diputación Foral de Bizkaia, siempre que sean directamente gestionadas o explotadas por la propia Diputación Foral de Bizkaia o por una entidad en la que la Diputación Foral de Bizkaia ostente una participación mayoritaria, así como los inmuebles afectos a dicha gestión o explotación.
- m) Previa solicitud, los declarados e inscritos expresa e individualizadamente, monumento o jardín histórico de interés cultural, en la forma establecida por la legislación vigente.
- n) Previa solicitud, los centros docentes privados acogidos al régimen de conciertos educativos, en tanto mantengan su condición de centros concertados.
- o) Los bienes inmuebles en los que se realicen, exclusivamente, actividades sociales sin fines de lucro cuya titularidad la ostente la propia entidad, así como los cedidos a título oneroso por sus propietarios/as para el desarrollo del mismo tipo de actividad, previa solicitud de la exención por parte de la persona titular.
- p) Los bienes de naturaleza urbana cuya cuota líquida no supere los 6 euros, así como los de naturaleza rústica, cuando para cada sujeto pasivo la cuota líquida correspondiente a la totalidad de sus bienes rústicos sitos en el municipio no supere los 6 euros.

### **IV. SUJETO PASIVO**

#### **ARTÍCULO 5**

- a) Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 34 de la Norma Foral General Tributaria, así como las herencias que se hallen pendientes del ejercicio de un poder testatorio, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

Cuando la condición de contribuyente recaiga en varios o varias concesionarias, cada uno lo será por su cuota, que se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie concedida y a la construcción directamente vinculada a cada concesión. Sin perjuicio del deber de los y las concesionarias de formalizar las declaraciones a que se refiere la Norma Foral del Catastro Inmobiliario foral del Territorio Histórico de Bizkaia, el ente u organismo público al que se halle afectado o adscrito el inmueble o aquel a cuyo cargo se encuentre su administración y gestión, estará obligado a suministrar al Departamento de Hacienda y Finanzas la información relativa a dichas concesiones en los términos y demás condiciones que se determinen reglamentariamente.

Cuando el o la propietaria tenga la condición de contribuyente en razón de la superficie no afectada por las concesiones, actuará como sustituto de la misma el ente u organismo público al que se refiere el párrafo anterior, el cual no podrá repercutir en el o la contribuyente el importe de la deuda tributaria satisfecha.

El Ayuntamiento repercutirá la totalidad de la cuota líquida del impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del mismo, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales.

Asimismo, el sustituto del contribuyente podrá repercutir sobre los demás concesionarios la parte de la cuota líquida que les corresponda en proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos.

b) Tratándose de bienes pro indiviso o pertenecientes a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a cada uno de los y las comuneras, miembros o partícipes por su respectiva cuota y, en su caso, a la comunidad constituida por todas ellas, que constará identificada con su número de identificación fiscal. En este caso, se podrá solicitar la división de la cuota tributaria, siendo indispensable aportar los datos personales y los domicilios fiscales del resto de los y las obligadas al pago.

No podrá dividirse la cuota tributaria en aquellos supuestos que, como consecuencia de la misma resulten cuotas inferiores a seis euros.

c) No procederá la división de la cuota del tributo y se practicará una sola liquidación, en el caso que se trate de bienes cuya titularidad sea común a los cónyuges en régimen de sociedad de gananciales o comunicación foral de bienes o a los miembros de parejas de hecho que hayan pactado como régimen económico-patrimonial cualquiera de los anteriores.

## **ARTÍCULO 6**

1. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos de la Norma Foral General Tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia.



ERMUKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

## **Ordenanza Fiscal nº 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

A estos efectos, los notarios y notarias solicitarán información y advertirán a los y las comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por este impuesto asociadas al inmueble que se transmite, y sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria.

2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, las y los coparticipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el apartado 3 del artículo 34 de la Norma Foral General Tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia, si figuran inscritos como tales en el Catastro Inmobiliario Foral. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso.

### **V. BASE IMPONIBLE**

#### **ARTÍCULO 7**

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que se regula en la Norma Foral 3/2016 del Catastro Inmobiliario Foral.

### **VI. CUOTA TRIBUTARIA**

#### **ARTÍCULO 8**

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra, en su caso, en el importe de las bonificaciones previstas en el artículo 9 de esta ordenanza.
3. El tipo de gravamen será el 0,3429% cuando se trata de bienes de naturaleza urbana, y el 0,0871%, cuando se trata de bienes de naturaleza rústica
4. El tipo de gravamen para los Bices será 0,50%

No obstante, se establecen los siguientes tipos de gravamen diferenciados por usos urbanos, atendiendo a los establecidos en la normativa catastral para la valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana:

Para el uso de industria (I) el tipo de gravamen queda fijado en el 1,3547%

Para el uso de comercio (C) el tipo de gravamen queda fijado en el 0,5829%.

Para el resto de usos, excepto residencial (V) y otros usos (Y), el tipo de gravamen queda fijado en el 0,5450%.

## **VII. BONIFICACIONES Y RECARGOS**

### **ARTÍCULO 9**

1. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del Impuesto, siempre que así se solicite por los interesados y las interesadas con la declaración de alta de obra nueva, 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 ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquél en que se inicien las obras hasta el posterior a la terminación de las mismas, siempre que durante este tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección pública y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, lo cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en las Norma Foral 9/1997, de 14 de octubre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

4. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, durante los cinco períodos impositivos siguientes al del otorgamiento, para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.

5. Tendrá una bonificación del 50 por 100 de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles que sean objeto de cesión en programas del Gobierno Vasco en el marco del Programa de Vivienda Vacía o de intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda Libre, o de otros planes y programas de vivienda autonómicos, forales o municipales similares.

6. La bonificación establecida en los apartados 4 y 5 de este artículo tendrá que ser solicitada en el Ayuntamiento con anterioridad a la elaboración del padrón y en todo caso antes del 31 de marzo. Los motivos que acrediten la bonificación deberán de cumplirse antes del 1 de enero de cada año



ERMUKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

## Ordenanza Fiscal nº 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles

### ARTÍCULO 10

1. Tratándose de bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo o de terceros por arrendamiento o cesión de su uso, el Ayuntamiento exigirá un recargo del 50 por 100 de la cuota líquida del Impuesto. Dicho recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará en el mismo momento que el impuesto sobre el que se aplica y se liquidará anualmente, conjuntamente con la cuota.

2. A efectos de la aplicación del presente recargo, se entenderá por inmuebles de uso residencial los locales que estén recogidos como de uso o destino de vivienda en el Catastro. Se incluirán los anexos a la vivienda siempre que formen una finca registral única. A los mismos efectos, se presumirá que un inmueble de uso residencial es residencia habitual cuando a fecha de devengo del impuesto, en el padrón de habitantes conste que constituye la residencia habitual de su o sus ocupantes.

3. No estarán sujetas al recargo las siguientes viviendas:

#### 3.1. Las viviendas arrendadas

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación de una copia del contrato de arrendamiento.

3.2. Las viviendas que estén ofertadas en el mercado inmobiliario para su venta o arrendamiento, siempre que:

- a) Su precio de venta no supere su valor catastral multiplicado por el coeficiente 2,2.
- b) El precio del alquiler anualizado no supere el 4% del valor que resulte de multiplicar el valor catastral de la vivienda por el coeficiente 2,2, ni el importe mensual de 700,00 euros.

Estas circunstancias se acreditarán:

- a) Cuando se utilicen servicios de mediación inmobiliaria: Mediante copia del correspondiente contrato para la venta o arrendamiento.
- b) Cuando no se utilicen servicios de mediación inmobiliaria: Mediante una declaración, acompañada de los medios de prueba que acrediten la puesta a disposición del mercado inmobiliario de la vivienda (como, por ejemplo, fotografías con carteles de venta o arrendamiento, justificantes de publicidad en páginas web, o similares).

Para que no se aplique el recargo a las viviendas en alquiler privado, el arrendador tendrá que justificar que tiene depositada la fianza en el Gobierno Vasco y además tendrá que justificar el cobro de las mensualidades del alquiler, en el ejercicio del impuesto.

3.3.- Las viviendas cedidas a BIZIGUNE o programa público similar para su arrendamiento.

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación de documentación emitida por el organismo que gestiona el programa que acredite la cesión de la vivienda al programa.

3.4.- Las viviendas en situación de ruina o con proyecto de reparcelación aprobado.

Esta circunstancia se comprobará de oficio por el Ayuntamiento.

3.5.- Las viviendas destinadas a alojamiento, pensión u hotel siempre que cuenten con la licencia de actividad correspondiente y que dicha actividad cuente con la correspondiente declaración censal en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

Esta circunstancia se acreditará con la presentación de la correspondiente licencia o autorización.

3.6.- Las viviendas destinadas a usos profesionales, comerciales y empresariales o que sean sede de asociaciones políticas, sindicales o empresariales o en las que se hallen ubicadas asociaciones sin ánimo de lucro.

Esta circunstancia se acreditará con la presentación del correspondiente licencia o autorización.

3.7.- Las viviendas que hayan quedado vacías por fallecimiento de su propietario.

En este caso, la no sujeción al recargo tendrá un plazo de dos años contados a partir del día de fallecimiento.

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación del correspondiente certificado de defunción.

3.8.- Las viviendas que hayan quedado vacías como resultado del ingreso de su propietario en residencias de la tercera edad.

En este caso, la no sujeción al recargo tendrá un plazo de tres años contados a partir del día de ingreso en la residencia.

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación del correspondiente certificado de la Residencia en el que se indicará la fecha de ingreso.

3.9.- Las viviendas que hayan quedado vacías por motivos de edad o dependencia y que requieran el traslado de vivienda del dependiente o cuidador. La vivienda que quede vacía por este motivo, estará exenta del recargo.

Este supuesto requerirá de valoración de la dependencia justificativa. Esta valoración no se exigirá cuando la persona dependiente haya cumplido 85 años en el momento de devengo del impuesto.

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación del correspondiente documento que acredite la dependencia o, en el caso de propietario mayor de 85 años, mediante la entrega de copia del Documento Nacional de Identidad. Además, será necesario que se acredite, mediante el



ERMUKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

## **Ordenanza Fiscal nº 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

correspondiente certificado de empadronamiento, que dependiente y cuidador se encuentran empadronados en la misma vivienda.

3.10.- Las viviendas que hayan quedado vacías como consecuencia del traslado del propietario del inmueble o de su cónyuge a otro municipio fuera de la Comunidad Autónoma por razones laborales.

En este caso, la no sujeción al recargo tendrá un plazo de tres años contados a partir del día traslado a otra Comunidad Autónoma

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación del certificado de empadronamiento del propietario en su domicilio actual y certificado emitido por la empresa en la que el propietario de la vivienda presta sus servicios

3.11.- Las viviendas no habituales que se ocupen ocasionalmente por aquellos titulares que hayan estado empadronados en el municipio de Ermua, al menos 5 años en los últimos 30 años.

Se considerará que la vivienda se ocupa ocasionalmente cuando se acredite un consumo mínimo de 8 m3 de agua durante el año inmediatamente anterior al de devengo del Impuesto

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación de los recibos por consumo de agua del año inmediatamente anterior al de devengo del Impuesto.

3.12 Los inmuebles que estén siendo reformados en el momento de devengo del impuesto.

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación de la resolución de concesión de la licencia municipal correspondiente

3.13.- Aquellas viviendas que, en virtud del DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda de Gobierno Vasco, se les aplique el canon correspondiente.

4.- Los motivos que acreditan la no sujeción al recargo deberán cumplirse a 1 de enero del ejercicio en curso, debiendo presentar la correspondiente documentación con anterioridad a la elaboración del padrón y, en todo caso, antes del 31 de marzo de cada año.

### **VIII. DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO**

#### **ARTÍCULO 11**

1.- El impuesto se devenga el primer día del periodo 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 Foral tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente

posterior al momento en que produzcan efectos catastrales, sin que dicha eficacia quede supeditada a la notificación de los actos administrativos correspondientes.

Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos de revisión y modificación de valores catastrales tendrán eficacia en los mismos términos contemplados en la Norma Foral reguladora del Catastro Inmobiliario Foral del Territorio Histórico de Bizkaia.

## **IX. GESTIÓN**

### **ARTÍCULO 12**

1. El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral que se formará anualmente para este término municipal, conforme a lo establecido en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario Foral. Cuando la formación de dicho padrón corresponda a la Diputación Foral de Bizkaia, estará a disposición del Ayuntamiento y al mismo se dará acceso a los interesados en la página de Internet de la Diputación Foral De Bizkaia a través de formularios de consulta que requerirán de la aportación de una serie de datos identificativos a los efectos de garantizar la adecuada protección de los datos de carácter personal.

2. Concluido el plazo de exposición al público del padrón catastral y resueltos los recursos y/o reclamaciones, la Diputación Foral de Bizkaia, en virtud de la delegación asumida, confeccionará los recibos y aprobará las listas cobratorias, que estarán a disposición de este ayuntamiento y a las mismas se dará acceso a los y las interesadas en los términos señalados en el párrafo anterior.

3. Se podrán agrupar en un único documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en un mismo municipio.

### **ARTÍCULO 13**

1.- Las facultades de gestión, inspección y recaudación, tanto en período voluntario como en ejecutivo, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria corresponden a este Ayuntamiento para los bienes que radican en este término municipal.

2.- En concreto, corresponde a este Ayuntamiento la concesión y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones para la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este párrafo.

3.- El Ayuntamiento podrá delegar en la Diputación Foral de Bizkaia todas o algunas de las funciones descritas en los dos números anteriores, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

## **X. DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal reguladora de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, empezará a regir a partir del día siguiente de su publicación, una vez aprobada definitivamente y publicada en el



ERMUKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERMUA

## **Ordenanza Fiscal nº 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Boletín Oficial de Bizkaia nº 249 de fecha 31 de diciembre de 2025, y seguirá en vigor hasta tanto se acuerde su modificación o derogación.