

Ajuntament
de Matadepera**ÀREA D'URBANISME**
INFORME ORDENANÇA FISCAL 2.5 PER A L'ANY 2026**Revisió del mòdul base i del sistema de càlcul del pressupost de referència per liquidar provisionalment l'ICIO:**

Tal i com s'indica a l'article 1 de l'ordenança fiscal "l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres és un tribut indirecte el fet imposable del qual està constituït per la realització, dintre del terme municipal, de qualsevol construcció, instal·lació o obra per a la qual s'exigeixi obtenció de la corresponent llicència d'obres o urbanística, s'hagi obtingut o no aquesta llicència, o per a la qual s'exigeixi presentació de declaració responsable o comunicació prèvia, sempre que l'expedició de la llicència o l'activitat de control correspongui a aquest ajuntament".

La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu (cost d'execució material segons sentència de 9 d'abril de 2012 del Tribunal Suprem) de la construcció instal·lació o obra, i el tipus de gravamen a Matadepera és del 4%.

La liquidació d'aquest tribut es realitza en dos fases: una liquidació provisional que es practica quan s'ha concedit la llicència d'obres, i una liquidació definitiva que es practica després de finalitzar les obres.

Pel que fa a la liquidació provisional, la base pel càlcul (o pressupost de referència) és el pressupost més alt d'entre dos:

1. l'import del pressupost que presenti l'interessat
2. el pressupost que s'obté de multiplicar les superfícies del projecte pel mòdul base i pels coeficients correctors que, per a cada tipus d'edificacions, obres o instal·lacions que s'estableixen a l'ordenança fiscal.

El mòdul base vigent pel 2025 a les ordenances fiscals municipals és de 641€/m².

Aquest mòdul base és el que va establir el COAC l'any 2023.

Per a l'any 2025, el COAC ha establert un mòdul bàsic de 646€

A continuació es detallen els preus unitaris, per usos, de les tipologies de llicències més habituals que s'obtenen de l'aplicació de l'ordenança fiscal vigent 2.5 de Matadepera::

Per a un habitatge unifamiliar aïllat de més de 200m ² construïts					
	Mb	Cb	Cr	PEM €/m ² construït	Valor mig unitari
Habitatge	641	2,4	1	1.538,40 €/m ² construït	1.076,88€/m ²
Garatge	641	2,4	0,6	923,04 €/m ² construït	
Porxos	641	2,4	0,5	769,20€/m ² construït	

Per a un habitatge unifamiliar aïllat d'entre 150m ² i 200m ² construïts					
Per a un habitatge unifamiliar en filera o aparellat de més de 200m ² construïts					
	Mb	Cb	Cr	PEM €/m ² construït	Valor mig unitari
Habitatge	641	2,2	1	1.410,20 €/m ² construït	987,14€/m ²
Garatge	641	2,2	0,6	846,12 €/m ² construït	
Porxos	641	2,2	0,5	705,10€/m ² construït	

Ajuntament
de Matadepera

Per a un bloc plurifamiliar d'habitatges d'entre 40m ² i 100m ² construïts					
	Mb	Cb	Cr	PEM €/m ² construït	Valor mig unitari
Habitatge	641	2,2	1	897,40 €/m ² construït	628,18€/m ²
Garatge	641	2,2	0,6	538,44 €/m ² construït	
Porxos	641	2,2	0,5	448,70€/m ² construït	

Piscines – segons superfície làmina d'aigua				
	Mb	Cb	Cr	PEM €/m ² construït
< 28m ²	641	1,2	1	769,20€/m ² construït
de 28m ² a 40m ²	641	1,4	1	897,40€/m ² construït
+40m ²	641	1,6	1	1.025,60€/m ² construït

Per determinar si els valors unitaris €/m² construït s'ajusten als valors de mercat s'ha consultat l'Informe "Valors bàsics dels immobles urbans" de l'Agència Tributària de Catalunya pel 2025.

<https://atc.gencat.cat/ca/agencia/normativa-i-criteris/valoracions-immobiliaries/valors-basics/>

Aquest informe estableix un mòdul ponderat de 1.000€/m² construït (apartat 1.2 de l'informe), que es multiplica per diversos factors en funció de la tipologia d'edificació i en funció de la qualitat de les construccions, per obtenir un valors-guia (€/m² construït) que inclouen les despeses i el benefici del constructor, els honoraris tècnics i les llicències i assegurances.

A tall d'exemple, es reproduïxen a continuació els valors que consten a l'apartat 1.7 d'aquest informe i que més s'aproximen a les tipologies predominants a Matadepera:

Tipologies	Qualitats	€/m ²
Habitatges plurifamiliars	Molt bona	1.500
	Bona	1.200
	Mitjana	1.000
	Modesta	800
	Molt modesta	600
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	Molt bona	1.650
	Bona	1.320
	Mitjana	1.100
	Modesta	880
	Molt modesta	660
Habitatges unifamiliars aïllats	Molt bona	1.875
	Bona	1.500
	Mitjana	1.250
	Modesta	1.000
	Molt modesta	750

Per poder comparar, en condicions semblants, aquests valors amb els que s'obtenen d'aplicar l'ordenança fiscal vigent a Matadepera s'ha de descomptar un 30% (14% de despeses de constructor, 6% de benefici industrial i 10% d'honoraris tècnics):

Tipologia	Qualitat	PEC	PEM
Habitatges plurifamiliars	Molt bona	1.500,00€/m ²	1.153,84€/m ²
Habitatges plurifamiliars	Bona	1.200,00€/m ²	923,07€/m ²
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	Molt bona	1.650,00€/m ²	1.269,23€/m ²
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	Bona	1.320,00€/m ²	1.015,38€/m ²
Habitatges unifamiliars aïllats	Molt bona	1.875,00€/m ²	1.442,30€/m ²
Habitatges unifamiliars aïllats	Bona	1.500,00€/m ²	1.153,84€/m ²

Ajuntament
de MatadeperaEXEMPLE 1: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EXP. G130/000052/2024

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	296,21	641,00 €	2,4	1	1	455.689,46 €
garatge	47,7	641,00 €	2,4	0,6	1	44.029,01 €
porxos	93,96	641,00 €	2,4	0,5	1	72.274,03 €
	437,87					PRESSUPOST CALCULAT 571.992,50 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 234.147,42 €

$$571.992,50\text{€} / 437,87\text{m}^2 = 1.306,30\text{€/m}^2$$

EXEMPLE 2: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EXP. G130/000070/2024

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	549,68	641,00 €	2,4	1	1	845.627,71 €
garatge	438,17	641,00 €	2,4	0,6	1	404.448,44 €
porxos	102,96	641,00 €	2,4	0,5	1	79.196,83 €
piscina	40,00	641,00 €	1,6	1	1	41.024,00 €
porxo pavelló	50,47	641,00 €	2,4	0,5	1	38.821,52 €
cuina	17,00	641,00 €	2,4	1	1	26.152,80 €
	1.198,28					PRESSUPOST CALCULAT 1.435.271,30 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 1.126.147,90 €

$$1.435.271,30\text{€} / 1.198,28\text{m}^2 = 1.197,62\text{€/m}^2$$

EXEMPLE 3: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EXP. G130/000081/2024

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	167,8	641,00 €	2,2	1	1	236.631,56 €
porxos	50,99	641,00 €	2,2	0,5	1	35.953,05 €
piscina	24,5	641,00 €	1,2	1	1	18.845,40 €
	243,29					PRESSUPOST CALCULAT 291.430,01 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 241.462,77 €

$$291.430,01\text{€} / 243,29\text{m}^2 = 1.197,87\text{€/m}^2$$

Comparats els valors de l'informe de l'ATC del 2025 per a un tipus de qualitat "molt bona" (l'habitual a Matadepera considerant la pràctica constructiva predominant) amb els valors unitaris resultants de l'aplicació de l'ordenança fiscal municipal 2.5, es conclou que el sistema de càlcul del pressupost de referència permet obtenir un pressupost d'execució material ajustat als valors de mercat predominants a Catalunya.





Ajuntament
de Matadepera

Per altra banda, la liquidació provisional de l'ICIO és un pagament a compte que s'ha de regularitzar amb el pagament d'una liquidació definitiva una vegada les obres hagin finalitzat (o la devolució del percentatge corresponent en el supòsit que les obres hagin costat menys).

Considerant l'exposat, si s'opta per mantenir el mateix mòdul de 641,00€/m² i els mateixos coeficients per a l'annualitat del 2026 s'informa que la base de càlcul de la liquidació provisional de l'ICIO s'ajusta als valors mitjos de construcció.

Tal i com ja s'ha indicat, el COAC ha determinat un mòdul base per al 2025 de 646€/m², que probablement s'incrementarà per a l'annualitat del 2026 (tal i com succeeix cada any).

En aquest sentit, a continuació es presenta un càlcul estimatiu dels ingressos que l'Ajuntament deixarà d'ingressar en el moment de la liquidació provisional de l'ICIO si s'opta per no incrementar aquest mòdul.

EXEMPLE 1: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EXP. G130/000052/2024

OOFF 2024 - CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	296,21	641,00 €	2,4	1	1	455.689,46 €
garatge	47,7	641,00 €	2,4	0,6	1	44.029,01 €
porxos	93,96	641,00 €	2,4	0,5	1	72.274,03 €
	437,87					PRESSUPOST CALCULAT 571.992,50 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 234.147,42 €

OOFF 2024 - CÀLCUL DE TRIBUTS - L·LICÈNCIA D'OBRES			
Pressupost de referència:			571.992,50 €
TAXA DE TRAMITACIÓ		1,10%	6.291,92 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES		4,00%	22.879,70 €
TOTAL TRIBUTS 5,10%			29.171,62 €

OOFF 2025 – HIPÒTESI CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	296,21	646,00 €	2,4	1	1	459.243,98 €
garatge	47,7	646,00 €	2,4	0,6	1	44.372,45 €
porxos	93,96	646,00 €	2,4	0,5	1	72.837,79 €
	437,87					PRESSUPOST CALCULAT 576.454,22 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 234.147,42 €

OOFF 2025 – HIPÒTESI CÀLCUL DE TRIBUTS - L·LICÈNCIA D'OBRES			
Pressupost de referència:			576.454,22 €
TAXA DE TRAMITACIÓ		1,10%	6.341,00 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES		4,00%	23.058,17 €
TOTAL TRIBUTS 5,10%			29.399,17 €

$$\text{ICIO} = 23.058,17 \text{ €} - 22.879,70 \text{ €} = 178,47 \text{ €}$$

Si el mòdul base s'incrementés 5€/m² construït en aquest expedient s'ingressarien 178,47€ més en concepte de liquidació provisional de l'ICIO.



Ajuntament
de Matadepera

EXEMPLE 2: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EXP. G130/000070/2024

OOFF 2024 - CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	549,68	641,00 €	2,4	1	1	845.627,71 €
garatge	438,17	641,00 €	2,4	0,6	1	404.448,44 €
porxos	102,96	641,00 €	2,4	0,5	1	79.196,83 €
piscina	40,00	641,00 €	1,6	1	1	41.024,00 €
porxo pavelló	50,47	641,00 €	2,4	0,5	1	38.821,52 €
cuina	17,00	641,00 €	2,4	1	1	26.152,80 €
	1.198,28					PRESSUPOST CALCULAT 1.435.271,30 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 1.126.147,90 €

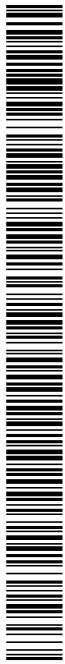
CÀLCUL DE TRIBUTS - LLICÈNCIA D'OBRES	
Pressupost de referència:	1.435.271,30 €
TAXA DE TRAMITACIÓ	1,10% 15.787,98 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES	4,00% 57.410,85 €
TOTAL TRIBUTS	5,10% 73.198,84 €

OOFF 2025 - HIPÒTESI CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	549,68	646,00 €	2,4	1	1	852.223,87 €
garatge	438,17	646,00 €	2,4	0,6	1	407.603,26 €
porxos	102,96	646,00 €	2,4	0,5	1	79.814,59 €
piscina	40,00	646,00 €	1,6	1	1	41.344,00 €
porxo pavelló	50,47	646,00 €	2,4	0,5	1	39.124,34 €
cuina	17,00	646,00 €	2,4	1	1	26.356,80 €
	1.198,28					PRESSUPOST CALCULAT 1.446.466,87 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE 1.126.147,90 €

OOFF 2025 - HIPÒTESI CÀLCUL DE TRIBUTS - LLICÈNCIA D'OBRES	
Pressupost de referència:	1.446.466,87 €
TAXA DE TRAMITACIÓ	1,10% 15.911,14 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES	4,00% 57.858,67 €
TOTAL TRIBUTS	5,10% 73.769,81 €

$$\text{ICIO} = 57.858,67 \text{ €} - 57.410,85 \text{ €} = 447,82 \text{ €}$$

Si el mòdul base s'incrementés 5€/m² construït, en aquest expedient s'ingressarien 447,82€ més en concepte de liquidació provisional de l'ICIO.



Ajuntament
de Matadepera

EXEMPLE 3: HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EXP. G130/000081/2024

OOFF 2024 - CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	167,8	641,00 €	2,2	1	1	236.631,56 €
porxos	50,99	641,00 €	2,2	0,5	1	35.953,05 €
piscina	24,5	641,00 €	1,2	1	1	18.845,40 €
	243,29					PRESSUPOST CALCULAT
						291.430,01 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE
						241.462,77 €

CÀLCUL DE TRIBUTS - L·LICÈNCIA D'OBRES	
Pressupost de referència:	291.430,01 €
TAXA DE TRAMITACIÓ	1,10% 3.205,73 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES	4,00% 11.657,20 €
TOTAL TRIBUTS	5,10% 14.862,93 €

OOFF 2025 – HIPÒTESI CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	167,8	646,00 €	2,2	1	1	238.477,36 €
porxos	50,99	646,00 €	2,2	0,5	1	36.233,49 €
piscina	24,5	646,00 €	1,2	1	1	18.992,40 €
	243,29					PRESSUPOST CALCULAT
						293.703,25 €
						PRESSUPOST DE PROJECTE
						241.462,77 €

OOFF 2025 – HIPÒTESI CÀLCUL DE TRIBUTS - L·LICÈNCIA D'OBRES	
Pressupost de referència:	293.703,25 €
TAXA DE TRAMITACIÓ	1,10% 3.230,74 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES	4,00% 11.748,13 €
TOTAL TRIBUTS	5,10% 14.978,87 €

ICIO = 11.748,13 € - 11.657,20 € = 90,93€

Si el mòdul base s'incrementés 5€/m² construït, en aquest expedient s'ingressarien 90,93€ més en concepte de liquidació provisional de l'ICIO.

Com a conclusió, es posa en coneixement que l'increment en la recaptació de l'ICIO provisional seria, aproximadament, d'un 1% més per a cada llicència, i per tant de la recaptació anual derivada de la liquidació d'aquest impost.

Amb tot, amb l'objectiu de minimitzar les actualitzacions excessivament descompensades d'aquest mòdul en properes revisions d'aquesta ordenança, es recomana que el mòdul base coincideixi amb el que estableixen, coordinadament i anualment, el COAC i la Diputació de Barcelona, i que és de 646,00€.

El que s'informa als efectes oportuns.
 Glòria Serra Buxeda.
 Arquitecta – Responsable de l'Àrea d'Urbanisme.