

ÀREA D'URBANISME

INFORME SOBRE L'ORDENANÇA FISCAL 2.5 PER A L'ANY 2027

1. Antecedents

A petició de l'Àrea de Tresoreria de l'Ajuntament, s'emet el present informe amb la finalitat d'exposar i justificar les modificacions que es proposa incorporar a l'Ordenança Fiscal núm. 2.5, reguladora de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), en el marc de la revisió de les ordenances fiscals per a l'exercici 2027.

Les modificacions proposades responen principalment a la necessitat d'adaptar l'ordenança als models tipus elaborats per la Diputació de Barcelona, actualitzar-ne el contingut a la normativa urbanística i tributària vigent, regular de manera diferenciada els procediments de gestió aplicables a les llicències urbanístiques i a les comunicacions prèvies, i millorar la seguretat jurídica en la gestió de l'impost.

2. Fonament jurídic

La modificació de l'ordenança es fonamenta en:

- Articles 15 a 19 del Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.
- Articles 100 A 103 del mateix text legal, referits a les taxes.
- Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Normativa urbanística vigent a Catalunya.

3. Resum de les modificacions

3.1 Actualització del mòdul base a 677€/m²

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 2026 a les ordenances fiscals municipals és de 646€/m², que es correspon amb el mòdul base fixat pel COAC per a l'any 2025.

Per a l'any 2026, el COAC ha establert un mòdul base de 677€.

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	646	2,4	1	1.550,40 €/m ² construït	1.085,28€/m ²
Garatge	646	2,4	0,6	930,24 €/m ² construït	
Porxos	646	2,4	0,5	775,20 €/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	1.421,20 €/m ² construït	994,84€/m ²
Garatge	641	2,2	0,6	852,72 €/m ² construït	
Porxos	641	2,2	0,5	710,60 €/m ² construït	

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	646	1,4	1	904,40 €/m ² construït	633,08€/m ²
Garatge	646	1,4	0,6	542,64 €/m ² construït	
Porxos	646	1,4	0,5	452,64 €/m ² construït	

Piscines – segons superfície làmina d'aigua					
	Mb	Cb	Cr	PEM €/m ² construït	
< 28m ²	641	1,2	1	775,20 €/m ² construït	
de 28m ² a 40m ²	641	1,4	1	904,40 €/m ² construït	
+40m ²	641	1,6	1	1.033,60 €/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 2026.

<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

Realitzant aquest ajust, s'observa que el valor mig unitari de construcció (PEM) que determina aquest estudi per al cas dels habitatges unifamiliars aïllats de qualitat bona és molt semblant al resultant d'aplicar les OOFF vigents (1.153,84 €/m² construït ATC i 1.085,28 €/m² construït OOFF).

En canvi, el valor mig unitari dels habitatges plurifamiliars és un 30% superior en el cas de l'estudi de l'ATC i respecte de les OOFF vigents (923,07€/m² respecte 633,08€/m² les OOFF).

Comparats els valors de l'informe de l'ATC del 2026 per a un tipus de qualitat "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 vigents per al 2026, es conclou que el sistema vigent de càlcul per obtenir el pressupost de referència s'ajusta als valors de mercat predominants a Catalunya.

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 646,00€/m² i els mateixos coeficients per a l'annualitat del 2027 s'informa que la base de càlcul de la liquidació provisional de l'ICIO s'ajustaria als valors mitjos de construcció.



Malgrat l'exposat fins ara, tal i com ja s'ha indicat anteriorment, el COAC ha determinat un mòdul base per al 2026 de 677€/m², que probablement s'incrementarà per a l'annualitat del 2027.

Prenent com a exemple la llicència G130/000078/2025, es fa una simulació del sistema de càlcul de l'ICIO segons el mòdul vigent i el mòdul proposat:

OOFF any 2026 – mòdul base de 646€/m² construït:

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	220,51	646,00 €	2,4	1	1	341.878,70 €
garatge	114,80	646,00 €	2,4	0,6	1	106.791,55 €
porxo	59,04	646,00 €	2,4	0,5	1	45.767,81 €
piscina	17,00	646,00 €	1,2	1	1	13.178,40 €
	411,35	PRESSUPOST CALCULAT				507.616,46 €
		PRESSUPOST DE PROJECTE				485.073,42 €

CÀLCUL DE TRIBUTS - LLICÈNCIA D'OBRES		
Pressupost de referència:		507.616,46 €
TAXA DE TRAMITACIÓ	1,10%	5.583,78 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES	4,00%	20.304,66 €
TOTAL TRIBUTS	5,10%	25.888,44 €

Proposta OOFF any 2027 - mòdul base de 677€/m² construït:

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE L'OBRA						
concepte	m2	mòdul (m2)	coef. bàsic	coef. reductor	altres coef.	import
habitatge	220,51	677,00 €	2,4	1	1	358.284,65 €
garatge	114,80	677,00 €	2,4	0,6	1	111.916,22 €
porxo	59,04	677,00 €	2,4	0,5	1	47.964,10 €
piscina	17,00	677,00 €	1,2	1	1	13.810,80 €
	411,35	PRESSUPOST CALCULAT				531.975,77 €
		PRESSUPOST DE PROJECTE				485.073,42 €

CÀLCUL DE TRIBUTS - LLICÈNCIA D'OBRES		
Pressupost de referència:		531.975,77 €
TAXA DE TRAMITACIÓ	1,10%	5.851,73 €
IMPOST SOBRE CONSTR. INSTAL. I OBRES	4,00%	21.279,03 €
TOTAL TRIBUTS	5,10%	27.130,76 €

En definitiva, amb l'actualització del mòdul base a 677€/m² construït es preveu un increment de recaptació de l'ICIO del 3% aproximadament més per a cada llicència urbanística que es tramiti.

Com a conclusió, amb l'objectiu de minimitzar les actualitzacions excessivament descompensades d'aquest mòdul en properes revisions d'aquesta ordenança, es proposa que el mòdul base coincideixi amb el que estableixen, coordinadament i anualment, el COAC i la Diputació de Barcelona, i que per al 2026 ha estat és de 677,00€.



3.2 Incorporar un redactat que possibiliti l'actualització automàtica del mòdul base segons determini el COAC.

Es proposa afegir una frase a l'Annex de l'ordenança que permetrà actualitzar i aplicar, automàticament, el mòdul base segons sigui la darrera actualització aprovada pel COAC.

El redactat proposat és:

“Tan bon punt l'esmentat Col·legi faci públic un nou mòdul bàsic, s'entendrà automàticament actualitzat el que fins aleshores s'ha fet servir per a calcular la base imposable susdita”.

3.3 Regulació de beneficis fiscals

L'article 6 es modifica puntualment als efectes de millorar el redactat de dues bonificacions potestatives, previstes a l'article 103.2 del Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, i que ja estan regulades en l'ordenança fiscal vigent.

En concret, es proposa modificar:

Art. 6.2. Es proposa completar el redactat vigent amb la bonificació del 50% de l'ICIO a favor de les construccions, instal·lacions o obres que incorporin sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar o de l'energia ambient i que disposin de la corresponent homologació per part de l'Administració competent.

Es precisa que aquesta bonificació afecta exclusivament la part de la quota corresponent al sistema per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar o de l'energia ambient, i que no es concedirà aquesta bonificació quan la implantació d'aquests sistemes sigui obligatòria d'acord amb la normativa vigent.

Article 6.6. Regula la bonificació de l'ICIO per a la instal·lació de punts de recàrrega de vehicles elèctrics.

En aquest article, s'afegeix un segon paràgraf per precisar que la bonificació afecta exclusivament la part de la quota corresponent a la instal·lació del punt o punts de recàrrega de vehicles elèctrics.

3.4 Es complementa el redactat de l'article 9.3 de l'ordenança, relativa al règim de declaració i d'ingrés de l'autoliquidació de l'ICIO relatiu a la comunicació prèvia d'obres.

Aquesta modificació té una finalitat aclaridora i sistematitzadora, ja que es proposa que l'import a liquidar en concepte d'ICIO s'obtingui segons el mateix sistema establert per a les llicències urbanístiques, sense que aquesta modificació suposi una alteració de la naturalesa i/o l'abast essencial del tribut.

Adicionalment, la incorporació d'aquest sistema permet disposar d'un criteri objectiu i homogeni per a la determinació de les liquidacions provisionals, especialment en aquells casos en què el pressupost declarat sigui manifestament inferior als valors de referència establerts.

El redactat proposat és el següent:



3. L'ingrés a compte resultant de l'autoliquidació provisional que haurà de presentar-se quan es presenti la declaració responsable o la comunicació prèvia serà el resultat d'aplicar el tipus impositiu (gravamen) a la base del pagament a compte.

Aquesta base està constituïda per l'import del pressupost que presenti l'interessat o, si l'aplicació dels mòduls que, per a cada tipus d'edificacions, obres o instal·lacions, s'estableixen a l'annex d'aquesta Ordenança dona un resultat superior, per aquest últim.

Això no obstant, quan la construcció, instal·lació o obra de què es tracti siguin d'una modalitat que no s'hagi contemplat a la tipologia que es recull a l'annex d'aquesta Ordenança, la base del pagament a compte es determinarà en funció del pressupost presentat per l'obligat tributari, que ha d'estar visat prèviament pel Col·legi Oficial corresponent quan això constitueixi un requisit preceptiu.

3.5 Incorporació d'una disposició addicional

S'incorpora una disposició addicional destinada a garantir l'actualització automàtica de les referències normatives contingudes a l'ordenança.

Aquesta previsió facilita l'adaptació del text a eventuais modificacions legislatives futures sense necessitat d'introduir canvis formals cada vegada que es produeixi una modificació normativa, i és del tenor literal següent:

Disposició addicional primera. Modificació dels preceptes de l'Ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors.

Els preceptes d'aquesta Ordenança fiscal que, per raons sistemàtiques reproduïxien aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

Conclusions

Les modificacions proposades a l'Ordenança Fiscal núm. 2.5 tenen per finalitat:

- Regular de forma més completa la gestió tributària de l'ICIO.
- Diferenciar els procediments aplicables a les llicències urbanístiques i a les comunicacions prèvies.
- Desenvolupar el règim de beneficis fiscals aplicables.
- Incrementar la seguretat jurídica dels contribuents i de l'Administració.
- Millorar l'eficàcia de la gestió, comprovació i recaptació del tribut.

El que s'informa als efectes oportuns.

Glòria Serra Buxeda.
Arquitecta – Responsable de l'Àrea d'Urbanisme.