

**ORDENANCA FISCAL NÚM. 4**  
**IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA**

**Article 1 – Fet imposable**

1- Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesti com a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquests per a qualsevol títol o sobre els quals es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini.

2- El títol a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic *mortis causa*.
- b) Declaració formal d'hereus *amb intestat*.
- c) Negoci jurídic *inter vivos*, sia de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

3- No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'impost sobre béns immobles. En conseqüència amb això, està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans, a efectes de l'esmentat impost sobre béns immobles, amb independència que estiguin contemplats o no com a tals en el Cadastre o en el Padró de l'IBI. Als efectes d'aquest impost, n'estarà subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials als efectes de l'impost sobre béns immobles.

4- No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets, realitzades per cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles es verifiquin i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

5- Tampoc es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

6- No s'acreditarà l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana amb ocasió de les transmissions de terrenys d'aquesta naturalesa derivades de les operacions a les que resulti aplicable el règim especial de fusions, escissions, aportacions de branques d'activitat o aportacions no dineràries especials a excepció dels terrenys que s'aportin a l'empara del que preveu l'article 108 de la Llei 43/1.995, de 27 de desembre, de l'Impost de Societats, quan no estiguin integrats en una branca d'activitat.

7- En la posterior transmissió dels esmentats terrenys s'entendrà que el nombre d'anys a través dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions esmentades a l'apartat anterior.

**Article 2– Subjectes Passius**

1- Tindran la condició de subjectes passius a títol de contribuent:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei general tributària que adquireixi el terreny o aquell en favor del qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei general tributària, que transmeti el terreny o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2- En els supòsits a què es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració del subjecte passiu substituït del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei general tributària, que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

**Article 3 - Responsables**

1- Responen solidàriament de les obligacions tributàries totes les persones que siguin causants d'una infracció tributària o que col·laborin a cometre-la.

2- Els copartípeps o cotitulars de les entitats jurídiques o econòmiques esmentades a l'article 35 de la Llei general tributària respondran solidàriament, i en proporció a llurs respectives participacions de les obligacions tributàries d'aquestes entitats.

3- En el cas de societats o entitats dissoltes i liquidades, llurs obligacions tributàries pendents es transmetran als socis o partípeps en el capital, que respondran d'elles solidàriament i fins el límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagués adjudicat.

4- Els administradors de persones jurídiques que no van realitzar els actes de la seva incumbència per al compliment de les obligacions tributàries d'aquelles respondran subsidiàriament dels deutes següents:

- a) Quan s'ha comès una infracció tributària simple, de l'import de la sanció.
- b) Quan s'ha comès una infracció tributària greu, de la totalitat del deute exigible.

5- En tot cas, els administradors seran responsables subsidiaris de les obligacions tributàries pendents de les persones jurídiques en el supòsit de cessament d'activitats.

6- La responsabilitat s'exigirà en tot cas en els termes i d'acord amb el procediment previst a la Llei general tributària.

#### Article 4 - Exempcions

1- Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels següents actes:

- a) La constitució i transmissió de drets de servitud.
- b) Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a conjunt historico-artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert en la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles.

Per gaudir d'aquesta exempció caldrà reunir els següents requisits:

- Les obres de conservació, millora o rehabilitació s'han de realitzar durant el període de generació del tribut.
- El cost de les obres haurà de representar com a mínim el 10 per 100 del valor cadastral de l'immoble.
- Si s'ha rebut qualsevol mena de subvenció o ajut destinats a finançar encara que parcialment el cost de les obres, l'import d'aquests ajuts minorarà el cost de les obres als efectes de la determinació del percentatge de l'apartat anterior.

Amb la sol·licitud caldrà adjuntar la següent documentació:

- Acreditació que el bé immoble es troba dintre del perímetre delimitat com a conjunt historico-artístic, o que ha estat declarat individualment d'interès cultural.
  - Llicència municipal autoritzant les obres.
  - Certificat expedida per la direcció de les obres, en el que es posi de manifest que l'actuació ha consistit en la realització d'obres de conservació, millora o rehabilitació, així com el cost d'execució de les mateixes.
- Tanmateix, estaran exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor, quan l'obligació de satisfer-lo recaigui sobre les següents persones o entitats:

- a) L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals, a les que pertanyi el municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les comunitats autònomes i de les entitats locals.
- b) El municipi de la imposició i demés entitats locals integrades o en les que s'integri l'esmentat municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benèfico-docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social regulades en la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.
- e) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes a la concessió.
- f) La Creu Roja Espanyola.
- g) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

#### Article 5 – Bonificacions

1- Gaudiran d'una bonificació del 75 % de les quotes corresponents per l'habitatge habitual i els seus annexos en les transmissions de terrenys i transmissions o constitucions de drets reals de gaudi limitatiu de domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptats, sempre que aquests estiguin empadronats a l'habitatge objecte de transmissió, en el moment de l'acreditament de l'impost previst en el art.8 d'aquesta ordenança.

2- De no existir la relació de parentiu esmentada a l'apartat 1 d'aquest article, la bonificació afectarà també a aquells que rebien de l'ordenament jurídic un tracte anàleg per a la continuació en l'ús de l'habitatge per conviure amb el causant.

Caldrà demanar-ho en el termini de sis mesos a comptar de la data de l'òbit del causant.

Si els béns fossin alienats dintre dels 3 anys següents a la data de la transmissió que va donar lloc a la bonificació esmentada, l'import de la bonificació s'haurà de retornar a l'Ajuntament, tret del cas en què aquesta segona transmissió sigui entre persones físiques amb parentela de primer grau de consanguinitat.

#### Article 6 - Base imposable

1- La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, posat de manifest en el moment del meritament i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys.

A efectes de la determinació de la base imposable, s'haurà de tenir en compte el valor del terreny en el moment del meritament, d'acord amb els apartats 3 i 4 d'aquest article, i el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys en els quals s'hagués generat l'esmentat increment.

2- El percentatge esmentat anteriorment serà el que en resulti de multiplicar el nombre d'anys en què es generi l'increment de valor pel percentatge anual, d'acord amb la següent classificació:

- |   |      |
|---|------|
| a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre 1 i 5 anys | 3,7% |
| b) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a 10 anys           | 3,4% |
| c) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a 15 anys           | 3,1% |
| d) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a 20 anys           | 2,8% |

3- El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà de les següents regles:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment del meritament serà el que tinguin determinat a efectes de l'impost sobre béns immobles vigent.

Amb tot, quan l'esmentat valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de l'esmentada ponència, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb aquell. En aquests casos, a la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys un cop s'hagi obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a tal efecte a les lleis de pressupostos de l'Estat.

Quan el terreny, tot i essent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost, no tingui determinat valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan l'esmentat valor cadastral sigui determinat, amb referència de l'esmentat valor al moment de la meritació.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, els percentatges anuals continguts en l'article 7, s'aplicaran sobre la part del valor definit a la lletra anterior que representi, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a efectes de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats:

- En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2 % de la base imposable per cada any de la seva durada, i no pot excedir del 70 % d'aquesta.

- Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de 20 anys, serà equivalent al 70 % de la base imposable, i aquesta quantitat minorarà en un 1% per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit del 10% de la base imposable esmentada.

- Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a vint anys, es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100 per cent de la base imposable.

- Quan es transmeti un dret d'usdefruit que ja existeix, els percentatges expressats en les lletres A), B) i C) anteriors s'aplicaran sobre la base imposable al temps d'aquesta transmissió.

- Quan es transmeti el dret de nua propietat, el seu valor serà igual a la diferència entre la base imposable i el valor de l'usdefruit, calculat segons les regles anteriors.

- El valor dels drets d'ús i habitació serà el que en resulti d'aplicar al 75 per cent de la base imposable sobre els que es constitueixin aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

- En la constitució o la transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudi limitatius del domini, diferents dels enumerats en les lletres A), B), C), D), i F) d'aquest article i en el següent, es considerarà com a valor als efectes d'aquest impost: 1) el capital, preu o valor pactat quan es constitueixen, si és igual o major que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual i 2) aquest darrer, si aquell fos menor.

c) En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terrenys, o del dret de realitzar la construcció sota terra sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts en l'article 7 s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a) que representi, respecte del mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en el seu defecte, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aqueixes.

d) En els supòsits d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts en l'article 7 s'aplicaran sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, tret que el valor definit en el paràgraf a) de l'apartat 2 anterior sigues inferior, en tal cas prevaldria aquest darrer sobre el preu just.

4- Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, es prendrà com a valor del terreny, o de la part d'aquest que correspongui segons les regles contingudes en l'apartat anterior, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció que en cada cas fixi l'Ajuntament.

Aquesta reducció s'aplicarà respecte de cadascun dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals.

La reducció tindrà com a límit mínim el 40% i com a límit màxim el 60% i serà fixada pel Ple municipal.

La reducció prevista en aquest apartat no serà d'aplicació en els supòsits en els que els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva a què es fa referència siguin inferiors als vigents fins llavors.

El valor cadastral reduït en cap cas podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

Als efectes de determinar el període de temps en què es generi l'increment del valor, es tindran en consideració únicament els anys sencers transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny, o de la constitució o transmissió anterior d'un dret real de gaudi limitatiu de domini i la producció del fet imposable d'aquest impost, sense tenir en consideració les fraccions d'any.

La base imposable d'aquest impost serà el valor que tinguin fixats els terrenys en el moment de la transmissió de domini, als efectes de l'impost sobre béns immobles de naturalesa urbana.

En la constitució o la transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret a realitzar la construcció sota terra sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part de la base imposable que representi, en relació a aquests, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si de cas hi manca, el que en resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes que s'han de construir en alçada o en subsòl i la superfície total o el volum edificats una vegada que aquelles s'han construït.

#### **Article 7 – Determinació de la quota**

La quota íntegra de l'impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, d'acord amb la següent classificació:

- |  |     |
|--|-----|
| a) Període de temps comprès entre 1 i 5 anys   | 25% |
| b) Període de temps comprès entre 6 i 10 anys  | 25% |
| c) Període de temps comprès entre 11 i 15 anys | 25% |
| d) Període de temps comprès entre 16 i 20 anys | 25% |

El deute tributari s'obindrà minorant de la quota íntegra l'import de la bonificació que pugui ser d'aplicació.

#### **Article 8 – Acreditament de l'impost**

1- L'impost s'acredita:

- Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- Quan es constitueixi o es transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o la transmissió.

2- A l'efecte del que disposa l'apartat anterior es considerarà com a la data de la transmissió o constitució:

- En els actes o contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un registre públic o la del seu lliurament a un funcionari públic acreditat per raó del seu ofici.
- En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

#### **Article 9 – Devolució de l'impost**

Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament que ha tingut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o el contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost pagat, sempre que aquest acte o contracte, no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de 5 anys des que la resolució va ser ferma. Efecte lucratiu que es produirà quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi civil. I tot i que l'acte o el contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o la regulació es declara per incompliment de les obligacions dels subjectes passius de l'impost, aquest no donarà lloc a cap devolució.

Si el contracte queda sense efecte per acord mutu, és a dir, avinença en l'acte de conciliació i en l'assentiment de la demanda de les parts contractants, no s'escaurà la devolució de l'impost pagat i es considerarà com un acte nou sotmès a tributació.

En els actes o els contractes entre els quals existeixi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi civil. Si fos suspensiva, l'impost no es liquidarà fins que aquesta no es compleixi. Si la condició fos resolutòria, no cal dir que l'impost s'exigirà, a reserva, quan la condició es compleixi, de fer la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat anterior.

#### **Article 10 – Règim de declaració**

1- Els subjectes passius estan obligats a presentar davant l'Ajuntament, autoliquidació de l'impost a la que caldrà adjuntar la següent documentació.

- a) Transmissions de la propietat entre vius. El document públic o privat acreditatiu de la transmissió de la propietat.
- b) Transmissions de la propietat per causa de mort. El document públic d'acceptació d'herència o declaració d'hereus en document privat.
- c) Constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini. El document públic o privat que acrediti la constitució o transmissió.

2- Les autoliquidacions efectuades pel subjecte passiu tindran el caràcter de liquidacions provisionals, a compte, i restaran sotmeses a la comprovació corresponent, i les quotes resultants hauran d'ingressar-se en els següents terminis, a comptar des de la data en la qual es produeixi l'acreditament de l'impost:

- a) Quan es tracti d'actes entre vius, el termini serà de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos. No obstant aquest termini es podrà prorrogar fins a un any, sempre que el subjecte passiu, amb anterioritat a la finalització del termini inicial sol·liciti aquesta prorroga.

#### **Article 11 – Liquidacions tributàries**

1- Un cop vençuts els terminis contemplats a l'article anterior, l'Ajuntament practicarà liquidacions tributàries quan els elements de prova que estiguin al seu poder posin de manifest la realització del fet imposable, l'existència d'elements del mateix que no hagin estat declarats o l'existència d'elements determinants de la quantia del deute tributari diferent dels declarats.

2- En especial, integrarà aquests elements de prova, la informació facilitada per aquelles persones que d'acord amb el Text refós de la Llei d'hisendes locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, es troben obligades a subministrar-la i en particular les següents:

- a) A les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini a títol lucratiu, sempre que s'hagi produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de que es tracti.
- b) A les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini a títol oneros, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de que es tracti.
- c) Els notaris que dintre de la primera quinzena de cada trimestre estaran obligats a remetre relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en el que es continguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes de darrera voluntat. També estaran obligats a remetre, dintre del mateix termini, relació dels documents privats, comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per coneixement o legitimació de signatures. Tot l'anterior s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert a la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.
- d) La informació obtinguda per l'Administració a conseqüència de l'exercici de les potestats administratives que li són pròpies i dintre del procediment corresponent.

3- Els que no atenguin els requeriments formulats dins dels expressats terminis, incorreran en les infraccions tributàries previstes a l'article 13è de la present Ordenança, si aquests documents fossin necessaris per a comprovar la declaració autoliquidada i establir la liquidació definitiva. Però, si aquests documents només constitueixen el mitjà per a provar circumstàncies al·legades per l'interessat en benefici propi, l'incompliment del requeriment es considerarà com a desistiment en el seu dret al tràmit corresponent, practicant-se la liquidació definitiva sense fer cas de les circumstàncies no justificades.

El Departament gestor de l'impost practicarà l'examen, la rectificació i la liquidació o liquidacions complementàries que procedixin de les autoliquidacions presentades, basant-se en la documentació inclosa en els respectius expedients i en les normes legals d'aplicació. De les liquidacions complementàries i, en tot cas, del resultat que es desprengui de la comprovació de les autoliquidacions presentades i de la corresponent documentació, se'n donarà compte a l'òrgan municipal competent per resoldre-ho.

4- Les liquidacions es notificaran de conformitat amb els articles 102 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre general tributària i l'article 24 de l'Ordenança general de gestió tributària i recaptació d'aquest Ajuntament.

5- Contra l'esmentada notificació es podrà interposar el recurs de reposició regulat a l'article 14 del TRLHL.

#### **Article 12 – Inspecció i recaptació**

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzaran d'acord amb el que es preveu en la Llei general tributària, en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria i en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

#### **Article 13 – Infraccions i sancions**

En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries i la determinació de les sancions que els correspongui en cada cas, hom aplicarà el règim regulat en la Llei general tributària i en les disposicions que la contemplen i la desenvolupen.

#### **Disposició final**

Aquesta ordenança fiscal, aprovada pel Ple en sessió celebrada el 29-11-2007, començarà a regir el dia 01-01-2008, i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial els articles no modificats restaran vigents.