

ORDENANÇA FISCAL NÚM. 4

REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

Article 1 - Fonament Legal

La present Ordenança Fiscal s'estableix a l'empara de les disposicions de l'article 106 en relació al 4,1,b) de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i els articles 6.1 i 8.1,b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; 104 al 110 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 05 de març pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals

Article 2 - Naturalesa i fet imposable. Supòsits de no subjecció

1. L'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimentin els esmentats terrenys i es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels terrenys per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre aquests terrenys.

Està subjecte a l'impost, l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats de característiques especials a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

2. No està sotmès a aquest impost:

- a) L'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a l'efecte de l'impost sobre els béns immobles. En conseqüència amb això, hi està sotmès l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans, a l'efecte de l'impost sobre béns immobles, amb independència que estiguin o no inclosos d'aquesta manera al Cadastre o al padró d'aquell.
- b) Els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que a favor seu i en pagament d'aquestes es verifiquin i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.
- c) 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.

Article 3 - Exempcions

1. Exempcions objectives:

- a) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
- b) Les transmissions de béns que estiguin dins del perímetre delimitat com conjunt historicoartístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el que estableix la Llei 16/85, de 25 de juny, del Patrimoni històric espanyol, quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han dut a terme a càrrec seu obres de conservació, millora o rehabilitació a aquests immobles.

2. Exempcions subjectives:

- a) l'Estat, la Comunitat Autònoma de Catalunya i altres entitats locals, a les quals pertany el municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de la Comunitat Autònoma de Catalunya i de les entitats locals esmentades
- b) El municipi de Caldes de Malavella i altres entitats locals integrades o en què s'integri el 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 benèficodocents
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social que regula 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 que hi estiguin afectes.
- 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 4 - Subjectes passius

1. És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent:

En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini,

- a) A títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.
 - b) A títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti
2. En els casos a què es refereix el paràgraf b) de l'apartat anterior, té la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.
3. En concordança amb l'afegit en l'article 106 del text refós de la Llei d'hisendes locals pel RDL 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb el següent text:
- En les transmissions realitzades pels deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2n del RDL 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb ocasió de la dació en pagament de la seva vivenda prevista en l'apartat 3r de l'annex de l'esmentada norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributaries satisfetes.

Article 5 - Base imposable

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

A l'efecte de determinar la base imposable, s'ha de tenir en compte el valor del terreny en el moment de la meritació, d'acord amb que preveuen els apartats 2 i 3 d'aquest article, i el percentatge que correspongui en funció del que preveu l'apartat 4.

2. El valor del terreny en el moment de la meritació resulta del que estableixen les regles següents:

- a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació és el que tinguin determinat en aquest moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

No obstant això, quant aquest valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades posteriorment a l'aprovació de la ponència, es pot liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb aquell. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplica el valor dels terrenys una vegada s'hagi obtingut d'acord amb els 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 s'han de corregir aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte a les lleis de pressupostos generals de l'Estat.

Quant el terreny, tot i sent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost, no té determinat valor cadastral en aquell moment, l'Ajuntament pot practicar la liquidació quan el valor cadastral esmentat sigui determinat, referit el valor al moment de la meritació.

- b) En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudí limitatius del domini, els percentatges anuals inclosos a l'apartat 4 d'aquest article s'apliquen sobre la part del valor que defineix el paràgraf a) anterior que representi, respecte d'aquell, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A. Usdefruit:

- I. El valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor dels béns, a raó del 2% per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70%

- II. En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70% del valor total terreny si l'usufructuari té menys de vint anys, minorant, a mesura que l'edat augmenta, en la proporció de l'1 per cent menys per cada any més, amb el límit mínim del 10% del valor total.
- III. Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per un termini superior a trenta anys o per temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.

B. Ús i estatge:

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar al 75% del valor del terreny sobre el que s'han d'imposar, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

C. Nua propietat:

El valor del dret de la nua propietat s'ha de fixar d'acord amb la diferència entre el valor de l'usdefruit, ús o estatge i el valor cadastral del terreny.

D. Altres drets reals:

Els drets reals no inclosos en apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat al constituir-los, si fos igual o major que el que resulti de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor.

- c) En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o un terreny, o del dret de realitzar la construcció sota terra sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals inclosos a l'apartat 4 d'aquest article s'apliquen sobre la part del valor que defineix el paràgraf a) que representi, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes per construir en vol o subsòl i la superfície total o volum edificats una vegada construïdes aquelles.
 - d) En els casos d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals inclosos a l'apartat 4 d'aquest article s'apliquen sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor que defineix el paràgraf a) de l'apartat 2 anterior sigui inferior, cas en què ha de prevaldre aquest últim sobre el preu just.
3. Sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, derivat del que disposa l'apartat 2 anterior, s'aplica el percentatge anual següent:

	<u>Períodes</u>	<u>% augment</u>
a)	Període de un fins a 5 anys:	3,6
b)	Període de fins a 10 anys:	3,4
c)	Període de fins a 15 anys:	3,1
d)	Període de fins a 20 anys:	3

Per determinar el percentatge, s'apliquen les regles següents:

- I. L'increment de valor de cada operació gravada per l'impost es determina d'acord amb el percentatge anual fixat per l'Ajuntament per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment
- II. El percentatge que s'ha d'aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació és el resultat de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret pel nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment del valor
- III. Per determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta de conformitat amb la regla I i per determinar el nº d'anys pels quals s'ha de multiplicar el percentatge anual de conformitat amb la regla II, només s'han de considerar els anys complerts que integrin el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a aquests efectes es puguin considerar les fraccions d'any d'aquest període.

Article 6 - Bonificacions

Es bonificarà el **50 %** de la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius del domini, que afectin a l'habitatge habitual, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents de primer grau i adoptats, els cònjuges i els seus ascendents de primer grau i adoptants, sempre i quan hagin conviscut amb el causant durant l'any natural anterior a la defunció d'aquest.

El concepte d'habitatge habitual és el que està definit en la normativa de l'IRPF.

Article 7 - Tipus de gravamen, quota íntegra i quota líquida

1. El tipus de gravamen és el resultat d'aplicar a la base imposable els següents tipus segons el període de generació de l'increment de valor:

	<u>Tipus de període</u>	<u>Tipus gravamen</u>
a)	Període de un fins a 5 anys:	29,26 %

b)	Període de fins a 10 anys:	29,26%
c)	Període de fins a 15 anys:	29,26 %
d)	Període de fins a 20 anys:	29,26%

2. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen
3. La quota líquida de l'impost és el resultat d'aplicar sobre la quota íntegra, si s'escau, la bonificació prevista en l'article 6.

Article 8 - Meritació de l'impost

1. L'impost es merita:

- a) 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 transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini, en la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

A tal efecte es considerarà com a data de la transmissió o constitució:

- a) En els actes o contractes entre vius, la de l'atorgament del domini 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 per raó del seu ofici.
 - b) En les transmissió per causa de mort, la de la defunció del causant
2. Quan es declari o reconegui judicialment o administrativament per resolució ferma que ha tingut lloc la nul·litat, rescissió o 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 aquell, el subjecte passiu ha de tenir dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que l'acte o el contracte esmentat no li hagi produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va ser ferma. S'entén que hi ha efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi civil. Encara que l'acte o el contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no escau cap devolució.
 3. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no escau la devolució de l'impost satisfet i es considera un acte nou subjecte a tributació. Es considera mutu acord l'avenença en un acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.
 4. Als actes o contractes en què consti alguna condició, la seva qualificació es fa d'acord amb les prescripcions incloses al Codi civil. En aquests supòsits:
 - a) Si la condició és suspensiva, no es liquida l'impost fins que la condició es compleixi

- b) Si la condició és resolutòria, s'exigeix l'impost per descomptat, amb la reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

Article 9 - Gestió tributària de l'impost

1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar davant l'Ajuntament la declaració segons el model oficial que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació que procedeixi.
2. Aquesta declaració s'ha de presentar dins els terminis següents, a comptar des de la data en què es produeixi la meritació de l'impost.
 - a) Quan es tracti d'actes entrer vius, el termini és de trenta dies hàbils.
 - b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini és de sis mesos prorrogables fins a un any a sol·licitut del subjecte passiu.
3. A la declaració s'ha d'adjuntar el document en el qual constin els actes o contractes que originen la imposició.
4. Obligacions d'altres interessats:

També estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol lucratiu, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti
 - b) En les transmissions de terreny o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitats del domini, a títol oneros, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.
5. Així mateix, els notaris estan obligats a trametre a l'Ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o un índex que inclogui tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en que s'incloguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats a trametre, dins el mateix termini, una relació dels documents privats en què s'incloguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures. El que preveu aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració que establert la Llei general tributària

En la relació o índex que els notaris trametin a l'Ajuntament, hi han de fer constar la referència cadastral dels béns immobles quan la referència es correspongui amb els que siguin objecte de transmissió. Aquesta obligació és exigible a partir del dia 01 d'abril de 2002

Els notaris han d'advertir expressament als compareixents als documents que autoritzin sobre el termini dins del qual estan obligats els interessats a presentar

declaració per l'ímpost i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrin per la falta de presentació de declaracions

Aprovació i vigència

Aquesta Ordenança aprovada per el Ple en sessió celebrada el 29 de desembre de 2008, deroga i substitueix l'anterior vigent fins el 31/12/2008; tindrà efectes des del dia 01 de gener de 2009 i continuarà vigent entretant no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial, els articles no modificats continuaran vigents.

Edictes d'exposició pública:

<u>Tipus d'edecte</u>	<u>Nº. de B.O.P.</u>	<u>Data del B.O.P.</u>
Exposició aprovació inicial	213	05/11/2008
Exposició aprovació definitiva	250	31/12/2008