

## ORDENANÇA FISCAL NÚM. 5, IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA

### Article 1. Fonament legal.

A l'empara de l'article 106 en relació al 4.b) de la Llei 7/1995 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i els articles 6.1 i 8.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 8/1987 de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, seguint el que disposen els articles 15 al 19 i d'acord amb els articles 105 a 111 de la Llei 39/1988 de 29 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, es regula l'aplicació de l'impost sobre l'increment dels valors dels terrenys de naturalesa urbana.

### Article 2. Fet imposable.

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana i que es manifesti com a conseqüència de la transmissió de la propietat per a qualsevol títol, o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els béns esmentats.
2. El títol a que fa referència l'apartat anterior podrà consistir, entre altres, en:
  - a) Negoci jurídic *mortis causa*.
  - b) Declaració formal d'hereus *ab intestato*.
  - c) Negoci jurídic *intervivos*, tant amb caràcter oneros com gratuït.
  - d) Alienació en subhasta pública.
  - e) Expropiació forçosa.

### Article 3. No subjecció.

1. No estarà subjecte a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústecs a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles. En conseqüència, s'entén subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que han de tenir la consideració d'urbans a efectes de l'esmentat impost sobre béns immobles, amb independència que estigui o no previst d'aquesta manera en el Cadastre o en el Padró. Als efectes d'aquest impost, hi estarà també subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles, classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles.
2. No es produirà subjecció a l'impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels actes següents:
  - a) Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que al seu favor i en pagament de les quals es verifiquin i les transmissions que es facin als cònjuges com a pagaments dels seus havers comuns.
  - b) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els supòsits de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.
3. No s'acreditarà aquest Impost en les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals 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 43/1995, de 27 de desembre, de l'Impost sobre Societats, quan no estiguin integrats en una branca d'activitat.

4. 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 de les operacions citades en els apartats 2a) i b) i 3.

#### **Article 4. Exempcions i bonificacions.**

1. Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifesten com a conseqüència dels actes següents:
  - a) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
  - b) Les transmissions de béns que es trobin dins el perímetre delimitat com a conjunt històric – artístic o que hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert a 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 dits immobles. En aquest sentit s'haurà d'acreditar que les obres han estat finançades pel subjecte passiu i que el seu cost no és inferior al 10 per 100 del valor cadastral assignat a l'immoble en el moment de la transmissió.
2. Així mateix, estaran exemptes d'aquest impost els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer-lo recaigui sobre les següents persones o Entitats següents:
  - a) L'Estat, les comunitats autònomes i les Entitats Locals a què pertanyi el municipi, així com els Organismes Autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de les Comunitats Autònomes i de les esmentades entitats locals.
  - b) El Municipi de l'Armentera i altres Entitats Locals integrades o en què s'integri el Municipi, així com les respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als Organismes Autònoms de l'Estat.
  - c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfic – docents.
  - d) Les Entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades a 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 les mateixes.
  - f) La Creu Roja Espanyola.
  - g) Les persones o entitats a favor de les que s'hagi reconegut l'exempció per Tractats o Convenis Internacionals.
3. Gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota de l'impost en les transmissions de terrenys i la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.
4. Si els béns, la transmissió dels quals donà lloc a la bonificació esmentada en el paràgraf anterior, fossin alienats dintre els cinc anys següents a la data de la defunció, l'import de la bonificació haurà de ser retornat a l'ajuntament, sense perjudici del pagament de l'impost que resulti de l'esmentada alienació.

#### **Article 5. Subjecte passiu.**

1. És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent:
  - a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitats del domini, a títol **lucratiu**, la persona física o jurídica, o l'entitat a què

es refereix l'article 33 de la Llei general tributària, que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueixi o 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 limitats del domini a títol **onerós**, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 33 de la Llei general tributària que transmeti el terreny o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits als quals es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, qui adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quant el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

#### **Article 6. Base imposable i quota.**

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana, manifestat en el moment de l'acreditament i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.
2. Per a determinar l'import de l'increment real a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys durant els quals s'hagi general aquest increment.
3. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps de l'acreditament d'aquest impost, el que tinguin fixat en aquest moment als efectes de l'impost sobre Béns Immobles.  
No obstant, quant el valor sigui conseqüència d'una Ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb el mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys fixat per la Gerència Territorial del Cadastre. Però quan la data no coincideixi amb l'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant-se els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts en les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.  
Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment del meritament de l'impost o integrat en un bé immoble de característiques especials, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat.
4. El percentatge esmentat anteriorment serà el que en resulti de multiplicar el nombre d'anys esmentat en l'apartat 2 pel percentatge anual corresponent, que serà:

Per als increments de valor generals en un període de temps comprès entre un i cinc anys	3,0
Per als increments de valor generals en un període de temps de fins a deu anys	2,9
Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys	2,8
Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys	2,7

5. A l'efecte de determinar el període de temps en què es generi l'increment de valor, hom

prendrà només els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior transmissió del terreny o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitatiu del domini sobre aquest terreny i la producció del fet imposable d'aquest impost, sense que a tal efecte puguin considerar-se les fraccions d'any.  
El període de generació en cap cas podrà ser inferior a un any.

#### **Article 7. Càlcul de la quota.**

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitatius del domini, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que representi el valor dels drets esmentats, calculats mitjançant l'aplicació de les normes següents:

- a) En el cas de constituir-se un usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2% del valor cadastral del terreny per cada any de la seva durada, sense que en cap cas pugui sobrepassar del 70 per 100 d'aquest valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit fos vitalici, en el cas que l'usufructuari tingués menys de vint anys, serà equivalent al 70% del valor cadastral del terreny, i aquesta quantitat minorarà en un 1% per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit del 10% del valor cadastral esmentat.
- c) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys, es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecte a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100 per 100 del valor cadastral del terreny usufruït.
- d) Quan es transmeti un dret d'usdefruit que ja existeix, els percentatges expressats en les lletres a), b) i c) anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny en el moment d'aquesta transmissió.
- e) Quan es transmeti el dret real de nova propietat, el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat segons les normes anteriors.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar el 75 per 100 del valor cadastral dels terrenys sobre el que es constitueixin aquests drets, les normes corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.
- g) En la constitució o transmissió de qualsevol altres drets reals de gaudi limitatius del domini, diferents dels anomenats en els apartats a), b), c), d) i f) d'aquest article i en el següent, es considerarà com el seu valor, als efectes d'aquest impost:
  - El capital, preu o valor pactat quan es constitueix, si era igual o superior del que resulti de la capitalització en l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual i en el supòsit de ser inferior, serà aquest últim.

#### **Article 8. Supòsits especials.**

1. En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció en el subsòl sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, en relació al 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 superfície total o volums edificats una vegada construïdes les plantes.
2. El valor del terreny en els supòsits d'expropiació forçosa serà el que aquest representi en el preu just, sense que es tingui en consideració el valor del terreny a efectes de l'impost sobre Béns Immobles, excepte que fos inferior, en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

#### **Article 9. Tipus de gravamen.**

La quota d'aquest impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus de 20%

## **Article 10. Període de generació i acreditament.**

1. L'impost s'acredita:
  - 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 es transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini, en la data en que es produeixi l'esmentada constitució o transmissió.
  
2. 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 transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

## **Article 11. Dret de devolució.**

1. Quan es declari o reconegui judicialment o administrativa per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el terreny, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que l'esmentat acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució esdevingué ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a les quals fa referència 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 declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no escaurà cap devolució.
  
2. Si el contracte quedava sense efecte de comú acord per les parts contractades no escaurà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un nou acte sotmès a tributació. Com a comú acord s'estimarà l'avinença en un acte de conciliació i l'assentiment de la demanda.
  
3. En els actes o contractes en els quals intervingui alguna condició, es farà la qualificació d'acord amb les prescripcions establertes en el Codi Civil. Si és suspensiva no es liquidarà l'impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició és resolutòria s'exigirà l'impost, a reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat 1 anterior.

## **Article 12. Gestió de l'impost.**

1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar a l'Ajuntament una declaració segons el model oficial que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació que procedeixi.
  
2. L'esmentada declaració haurà de ser presentada en els següents terminis a comptar des de la data que es produeixi la meritació de l'impost:
  - a) Quan es tracti d'actes *intervivos*, el termini serà de trenta dies.
  - b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any sempre que ho sol·liciti el subjecte passiu.
  
3. A l'esmentada declaració s'acompanyarà el document en que hi constin els actes o contractes que originin la imposició.  
Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius, indicant el

termini d'ingrés i els recursos corresponents.

### **Article 13. Obligacions dels altres interessats.**

Independentment del que disposa l'article anterior, estan igualment 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 limitatiu del domini a títol lucratiu, sempre que es produeixin per negoci jurídic entre vius, serà el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real.
- b) En les transmissions de terreny o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini, a títol oneros, serà l'adquirent o la persona a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real.

### **Article 14. Obligacions dels notaris.**

Així mateix, d'acord amb l'article 111.7 de la Llei 39/88, els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, durant la primera quinzena de cada trimestre, la relació o un índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells durant el trimestre anterior, en el que es continguin els fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable de l'impost, exceptuant els actes d'última voluntat. Així mateix estaran obligats a trametre, en el mateix termini, la relació dels documents privats comprensius dels esmentats fets, actes o negocis jurídics que els hi siguin presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

### **Article 15. Inspecció i Recaptació.**

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzarà d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària i en les altres Lleis reguladores, així com en les disposicions dictades pel seu desenvolupament i en l'Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació.

### **Article 16. Infraccions i Sancions.**

Tot el que faci referència a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que els hi corresponguin en cada supòsit, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i la desenvolupen.

### **Disposició Final.**

Aquesta ordenança fiscal, aprovada pel Ple en sessió ordinària celebrada el 4 de novembre de 2003, començarà a regir el dia 1r. de gener de 2004, i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial els articles no modificats restaran vigents.

### **Disposició Addicional.**

Les modificacions produïdes per Llei de Pressupostos Generals de l'Estat o altra norma de rang legal que afectin a qualsevol element d'aquest impost seran d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta Ordenança.