



Ordenances Fiscals 2021

(Vigents a partir del dia 1 de gener de 2021)



Núm. 4

De l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana

Ordenança Fiscal núm. 4 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. Fet Imposable

1.- L'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana i els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'Impost sobre béns immobles.

2.- No estan subjectes a aquest impost:

- a) 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 o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el Padró d'aquell.
- b) Les aportacions de béns i drets realitzades pel 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.
- c) Les 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. Subjectes passius

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 gaudiment 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 58/03, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor del 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 gaudiment limitatius del domini a títol onerós, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35-4 de la Llei 58/03, de 17 de desembre, General Tributària, que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2.- En el supòsit referit a 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 35-4 de la Llei 58/03, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a quin

favor es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

- 3.- Els subjectes passius estaran obligats a declarar un domicili fiscal. Quan un subjecte passiu canviï el seu domicili, estarà obligat a comunicar-ho a l'Administració competent, segons el termes de l'article 7 d'aquesta Ordenança, mitjançant declaració expressa a aquest efecte, sense que el canvi de domicili produeixi efectes davant l'Administració fins que no presenti l'esmentada declaració. No obstant l'Administració podrà rectificar el domicili tributari dels subjectes passius mitjançant l'oportuna comprovació.

Article 4. 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 35-4 de la Llei 58/03 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 partícips 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 5. Exempcions i bonificació

- 1.- Estaran exempts 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 dintre del perímetre delimitat com a Conjunt Històric Artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert a la Llei 16/85, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, quan els seus propietaris o titulars de drets acreditin que s'han realitzat a llur 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 ajuts 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 Històric i Artístic, o que ha estat declarat individualment d'interès cultural.

- Llicència municipal autoritzant les obres.
- Certificat expedit 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.

2.- Així mateix, estaran exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer aquell 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 d'aquestes entitats locals.
- b) El municipi de la imposició i demés entitats locals integrades o en les que s'integri aquest municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter al dels organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benèfic docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat 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 quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- h) La persona física, deutor hipotecari, o garant d'aquest, quan cancel·li deutes garantits amb hipoteca constituïda sobre l'habitatge habitual o principal, davant entitats professionals que realitzin l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris. Aquest benefici fiscal s'estén a les transmissions derivades d'execucions hipotecàries, judicials o notarials.
- i) La persona física que, per insolvència i impossibilitat de fer front als pagaments d'un deute hipotecari, es veu obligada a lliurar el seu habitatge principal, o habitual, mitjançant dació en pagament instrumentada com a compravenda amb subrogació d'hipoteca.

3.- Els subjectes passius hauran d'acreditar davant l'administració tributària municipal el compliment de les condicions legals per a gaudir d'exempció i, concretament, les exempcions previstes als paràgrafs h) i i) de l'apartat 2 anterior exigiran per a la seva tramitació :

- a) Que l'habitatge principal o habitual sigui el domicili d'empadronament del deutor durant els últims 2 anys o des de la seva adquisició.
- b) Certificat de l'entitat financera creditora de la situació d'insolvència manifestada pel deutor que provocà la impossibilitat de fer front als pagaments del préstec o crèdit hipotecari
- c) Acreditar que cap altre membre de la unitat familiar, entesa en els termes de la llei 35/2006 de 28 de novembre, disposi de bens o drets en quantia suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari
- d) Que l'import pactat de la transmissió s'aplica íntegrament a la cancel·lació del deute hipotecari, els interessos moratoris i les costes meritades

4.- Es concedirà una bonificació del 95 per cent de la quota de l'Impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitatiu del domini que afectin a l'habitatge habitual del causant realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels seus descendents i adoptats, els cònjuges i els seus ascendents i adoptants, sempre i quan hagin conviscut amb el causant durant els dos anys anteriors a la defunció d'aquest (no es considerarà manca de convivència quan s'acrediti que el causant es trasllada de domicili per raó de malaltia o dependència).

Per tenir dret a l'esmentada bonificació caldrà que l'adquirent mantingui la propietat o el dret real de gaudiment sobre l'immoble durant els dos anys següents a la mort del causant, llevat que l'adquirent mori dins d'aquest termini.

No obstant això, si la propietat es transmet dins dels dos anys naturals següents, comptats des de la data de defunció del causant, es liquidarà la part de la quota de l'impost que s'hagi deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació aplicada.

Article 6. Reducció del valor cadastral

1.- En aplicació de l'art. 107.3 del R.D. 2/04, l'import de la reducció sobre els valors cadastrals resultants de l'aplicació de la nova ponència de valors serà del 40 % .

- La reducció prevista en aquest article no serà d'aplicació en els supòsits en els quals els valors cadastrals resultants del procediment de nova valoració col·lectiva, siguin inferiors als fins aleshores vigents.
- El valor cadastral reduït en cap cas podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

Article 7. Determinació de la quota líquida

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

2.- Per determinar l'import de l'increment real del valor, hom aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament el percentatge resultant de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret, pel nombre d'anys al llarg dels quals s'ha manifestat l'increment del valor.

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, quan 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.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment del meritament de l'impost, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat.

4.- En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre la part del valor del terreny proporcional al valor dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A) Usdefruit

a) El valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor dels béns, a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70 per cent.

b) En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70 per cent del valor total del 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 per cent del valor total.

c) 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 resolutorià.

B) Us i estatge

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar al 75 per cent del valor del terreny sobre el que s'han imposat, 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.

- 5.- En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o un terreny o del dret a construir sota el sòl, sense que això pressuposi l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals, previst en aquest l'article d'aquesta Ordenança, s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, respecte a aquest valor, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció corresponent entre la superfície o volum de les plantes per construir en el sòl o el subsòl i la totalitat de superfície o volum edificats un cop construïdes aquestes plantes. En cas que no s'especifiqui el nombre de noves plantes, caldrà atènyer-se, per tal d'establir-ne la proporcionalitat, al volum màxim edificable segons el planejament vigent.
- 6.- En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'ha d'aplicar sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral assignat a l'esmentat terreny fos inferior; en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el justipreu.
- 7.- En cas de substitucions, reserves, fideïcomisos i institucions successòries forals, cal aplicar les normes de tributació del dret d'usdefruit, llevat que l'adquirent tingui la facultat de disposar dels béns; en aquest supòsit, caldrà liquidar l'impost pel domini ple.
- 8.- D'acord al que preveu l'article 108.4 del R.D.2/04, per determinar l'import de l'increment real s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament. Es calcularà el nombre d'anys complerts al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor. Aquest nombre d'anys es multiplicaran pel percentatge que li correspongui d'acord amb el període de generació que s'identifica a la següent taula:

Període de generació	Percentatge
Entre 1 i 5 anys	3'7 %
Fins a 10 anys	3'5 %
Fins a 15 anys	3'2 %
Fins a 20 anys	3'0 %

- 9.- La quota íntegra de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable els tipus de gravamen següents:

Període de generació	Percentatge
Entre 1 i 5 anys	25,50 %
Fins a 10 anys	25,50 %

Fins a 15 anys	25,50 %
Fins a 20 anys	25,50 %

10.- La quota líquida s'obtindrà minorant la quota íntegra amb l'import de la bonificació que pugui ser d'aplicació.

Article 8. Meritament de l'impost

1.- L'impost 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 la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudiment limitatiu del domini, en la data en que tingui lloc la constitució o transmissió.

2.- Quan es declari o reconeixi judicialment o administrativament per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudiment sobre el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1.295 del Codi civil.

Encara que l'acte o 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 seria d'aplicació cap devolució.

3.- Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com a mutu acord s'estimarà l'avenença o el simple acte d'aplanament a la demanda.

4.- En els actes o contractes en què participi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes al Codi Civil. Si fos suspensiva no es liquidarà l'impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició fos resolutòria, s'exigirà l'impost, a reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

Article 9. Règim de gestió

La gestió, la liquidació, la recaptació i la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària, serà competència de l'Ajuntament, i abastaran les funcions de reconeixement i denegació d'exempcions i bonificacions, realització de les liquidacions conduents a la determinació dels deutes tributaris, emissió dels documents de cobrament, resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts, resolució de recursos que s'interposin contra aquests actes i actuacions per l'assistència i informació al contribuent referides a les matèries compreses en aquest apartat.

Article 10. Règim de declaració

1.- Els subjectes passius estan obligats a presentar davant l'Ajuntament declaració tributària, a la que haurà d'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.
 - c) Constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini. El document públic o privat acreditatiu de la constitució o transmissió d'aquests drets.
- 2.- La declaració esmentada a l'apartat anterior s'haurà de presentar en els següents terminis, a comptar des de la data en la qual es produeixi el meritament 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 pròrroga.
- 3.- A banda dels obligats a declarar recollits en l'apartat 1 d'aquest article, l'Administració gestora del tribut podrà realitzar liquidacions en atenció la informació facilitada per aquells que, d'acord amb el R.D. 2/04, de 05 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals es troben obligats a subministrar-la i en particular els 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 els 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 General Tributària.
 - d) La informació obtinguda per la pròpia Administració a conseqüència de l'exercici de les potestats administratives.

Article 11. Liquidacions Tributàries

1. L'Ajuntament practicarà liquidacions tributàries a conseqüència d'aquells actes o contractes que posin de manifest la realització del fet imposable.
2. Les liquidacions es notificaran de conformitat amb el que disposa la Llei 58/2003, General Tributària, de 17 de desembre, i s'atorgarà el període de pagament que determina l'article 62-2 de l'esmentada Llei
3. Contra l'esmentada notificació es podrà interposar el recurs de reposició regulat a l'article 14 de la Llei 39/1988, d'Hisendes locals, de 28 de desembre.

Article 12. Autoliquidacions

- 1.- Excepcionalment el subjecte passiu podrà practicar autoliquidació del tribut. Aquesta declaració només tindrà eficàcia alliberatòria pel subjecte passiu, quan s'ingressi el deute en els terminis de l'apartat 2 de l'article 9 d'aquesta Ordenança.
- 2.- Aquest règim no serà d'aplicació en aquells casos en què el terreny, encara que sent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment del meritament de l'impost, no tingui determinat valor cadastral.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Els preceptes d'aquesta Ordenança fiscal que, per raons sistemàtiques reproduïxin 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.

DISPOSICIÓ FINAL.

Aquesta ordenança fiscal, un cop aprovada pel Ple, començarà a regir el dia 1r. de gener de 2021, i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial els articles no modificats restaran vigents.