

## ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 3

---

### **Reguladora de l'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA**

#### **Article 1r.- Fonament legal:**

A l'empara de l'article 106 en relació amb els 4.b. i 5E.c. de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i els articles 6.1. i 8.1.a. de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, seguint allò que disposen els articles 15 i 19 d'acord amb els articles 105 a 1111 de la Llei 39/1988, de 29 de desembre, reguladora de les Hisendes locals, es regula l'aplicació de l'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

#### **Article 2n.- Fet imposable:**

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

2.- El títol a que fa referència l'apartat anterior podrà consistir, entre d'altres, en:

- a) Negoci jurídic " mortis causa ".
- b) Declaració formal d'hereus "ab intestato ".
- c) Alienació en subhasta pública.
- d) Expropiació forçosa.

3.- Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana aquells que la tinguin a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

**Art. 3r. - No Subjecció:**

No estarà subjecte a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústica a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

**Art. 4t.- Subjecte passiu:**

Tindran la consideració de subjectes passius de l'impost:

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

- a) A títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el corresponent dret real.
- b) A títol oneros, el transmissor del terreny o la persona que constitueixi o transmeti el corresponent dret real.

**Art. 5è.- Exempcions objectives:**

Estan exempts de l'impost els increments de valor que per llei es manifestin com a conseqüència dels següents actes:

- a) Les aportacions de béns i drets realitzades pels conjugues a la societat conjugal, les adjudicacions que, com a pagament de les aportacions, es facin als conjugues i les transmissions que es facin als conjugues com a pagament dels seus havers comuns.
- b) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
- c) Les transmissions de béns immobles entre conjugues o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els supòsits de viduïtat, separació o divorci matrimonial.

### **Article 6è.- Exempcions subjectives:**

Estan exempts de l'impost els increments de valor quan l'obligació de satisfer-lo recaigui en les següents persones o ens:

- a) L'Estat, la Generalitat de Catalunya i els Ens Locals als quals pertanyi el municipi, així com els seus respectius Organismes Autònoms de caràcter administratiu.
- b) El municipi de la imposició i resta d'Ens Locals integrats o en què s'integri el municipi i els seus respectius Organismes Autònoms de caràcter administratiu.
- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfico-docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de Mutualitats i Germandats constituïdes conforme al que preveu la Llei 3/1984, de 2 d'agost.
- e) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció per Tractats o Convenis Internacionals.
- f) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes a les mateixes.
- g) La Creu Roja Espanyola.

### **Article 7è.- Base imposable:**

1.- La base imposable de l'impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesti en el moment de la meritació i que s'hagi produït en un període màxim de vint anys.

2.- Per a determinar l'import de l'increment, s'aplicarà, sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, el percentatge que li correspongui en funció del número d'anys en els que s'hagués generat l'esmentat increment.

Sobre l'increment de valor resultant del càlcul no es practicarà cap disminució ni per contribucions especials, ni per millores permanents, ni per correccions monetàries, ni per cap altre concepte.

3.- El percentatge esmentat serà aquell que resulti de multiplicar el número d'anys pel percentatge anual següent:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprés entre un i cinc anys, el 3,13%.
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys, el 2,87 %.
- c) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys, el 3,00%.
- d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys, el 3,13%.

Aquest import que resulti no podrà ser superior a l'increment real del valor experimentat pel terreny que es tracti.

**Les despeses bancàries per devolució de rebuts domiciliats seran a càrrec dels subjectes passius.**

#### **Article 8è.- Període de generació de l'increment de valor:**

A efectes de determinar el període de temps en què es generi l'increment de valor, es tindran únicament en consideració 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 de l'impost, sense considerar les fraccions d'any.

En cap cas el període de generació de l'impost podrà ser inferior a un any.

## **Article 9è.- Valor del terreny en el moment de la meritació:**

1.- En la transmissió de la propietat del terreny, per qualsevol títol o negoci jurídic, es considerarà com a valor del terreny aquell que tingui fixat a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

En aquells supòsits de terrenys que en el moment de la meritació no tinguin fixat el corresponent valor a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles, s'utilitzaran per la determinació del valor les declaracions o documents presentats o dades consignades en llibres i registres comprovats administrativament.

2.- En la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per qualsevol títol, el valor del terreny, en el moment de la meritació, es calcularà:

- a) Determinant la part de valor que el dret representa en el conjunt del bé immoble que es tracti. Per això, s'aplicaran les normes de valoració establertes a efectes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
- b) Aplicant la proporció resultant al valor assignat al terreny en el moment del meritament, fixat a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

En els següents supòsits, les normes de valoració esmentades seran:

- a) El valor de la constitució d'un usdefruit temporal s'entendrà proporcional al valor del bé immoble a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que pugui sobrepassar del 70 per 100.
- b) El valor de la constitució d'un usdefruit vitalici s'estimarà que és igual al 70 per 100 del valor del bé immoble quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys. L'esmentat percentatge disminuirà a raó de l'1 per cent per cada any que augmenti l'edat de l'usufructuari.
- c) El valor d'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys, serà el 100 per 100 del valor del bé immoble, en considerar-se com una transmissió de la plena propietat del terreny subjecte a condició resolutòria.

- d) El valor en la transmissió d'un dret d'usdefruit ja existent serà aquell que resulti d'aplicar les normes a), b) o c) sobre el valor del bé immoble en el moment de la transmissió.
- e) El valor de la transmissió del dret de nuda propietat serà igual a la diferència en el valor del bé immoble i el valor de la constitució de l'usdefruit calculat segons les normes anterior.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar el 75 per 100 del valor del bé immoble sobre el qual es constitueixen les normes corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis.
- g) El valor en la constitució o transmissió de qualsevol altre dret real de gaudi limitatiu de domini diferent dels esmentats als apartats a), b), c), d) i f) d'aquest apartat i del següent d'aquest article es considerarà que és:

El capital, preu o valor pactat en constituir-lo, si fos 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 supòsit d'ésser inferior, serà aquest últim.

3.-El valor del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny o el de realitzar la construcció sota el seu sòl, sense suposar l'existència d'un dret real de superfície, es calcularà aplicant, sobre la part dels valors dels béns immobles que representi, 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 volum de les plantes per construir en volada o en el subsòl, i la superfície total o el volum edificat quan s'hagin construït.

4.- El valor del terreny en els supòsits d'expropiació forçosa serà el que aquest representi en el justipreu, sense que es tingui en consideració el valor del terreny a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

### **Article 10è.- Quota tributària:**

La quota de l'impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus del 26,82%.

### **Article 11è.- Bonificacions:**

Gaudiran d'una bonificació de fins el 99 per 100 les quotes que es meritin en les transmissions realitzades amb motiu de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què fa referència la Llei 76/1980, de 26 de desembre, si això ho acorda l'Ajuntament en cada supòsit concret. La concessió del percentatge de bonificació de la quota serà, en tot cas, atorgada per acord de l'òrgan municipal competent.

Si els béns, la transmissió dels quals dóna lloc a la bonificació, fossin alienats dintre els cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, 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. Aquesta nova obligació recaurà en la persona o entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió, es a dir, el transmissent.

### **Article 12è.- Meritament de l'impost:**

1.- L'impost es merita:

- a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, "inter vivos " o " mortis causa ", a la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, a la data en què 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 "inter vivos", 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.

3.- En els actes o contractes en què existeixi alguna condició, aquesta serà qualificada d'acord amb les normes del Codi Civil.

En aquest supòsit:

- a) Si la condició fos suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que es compleixi.
- b) Si la condició fos resolutòria, s'exigirà l'impost sense perjudici que, quan la condició es compleixi, es procedirà a la seva devolució.

### **Article 13è.- Dret de devolució:**

1. Quan es declari o reconegui judicial o administrativament, per resolució ferma, haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transició del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el terreny, el contribuent tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre i quan aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i reclami la devolució en el termini de cinc anys, complerts des que la resolució va quedar ferma. S'entén que hi ha efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de realitzar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1295 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 hi haurà cap mena de devolució.



2. Si el contracte queda sense efectes per comú acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou, subjecte a tributació. Aquest comú acord s'estimarà efectiu en l'avenença en acte de conciliació i el simple desestiment a la demanda.

#### **Article 14è.- Obligacions dels subjectes passius:**

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 a practicar la liquidació que procedeixi.
2. L'esmentada declaració haurà d'ésser presentada en els següents terminis, a comptar des de la data en què es produeixi la meritació de l'impost:
  - a) Quan es tracti d'actes "inter vivos", 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.

#### **Article 15è.- Obligacions dels altres interessats:**

Estaran 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 limitatius del domini a títol lucratiu, sempre que es produeixin per negoci jurídic "inter vivos", serà el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real.

- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol onerós, serà l'adquirent o la persona a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real.

### **Article 16è.- Règim d'autoliquidació de l'impost:**

1. Els subjectes passius hauran d'autoliquidar per si mateixos l'impost d'acord amb el model establert per l'Ajuntament.
- 2.- Cada declaració-liquidació contindrà les quotes resultants, que hauran d'ingressar-se a la Tresoreria municipal en els terminis establerts a l'article 15.
- 3.- L'autoliquidació efectuada pel subjecte passiu tindrà la consideració de liquidació provisional a compte, sotmesa a la corresponent comprovació d'haver-se efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost. Aquesta liquidació esdevindrà definitiva d'acord amb el que està establert legalment.

### **Article 17è.- Obligacions dels notaris:**

Els notaris estaran obligats a trametre 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 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 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 a la Llei General Tributària.

### **Article 18è.- Deure general de col·laboració:**

Les Administracions Tributàries de l'Estat, de la Generalitat i d'altres Ens Locals tenen el deure de col·laborar en la gestió, inspecció i recaptació d'aquest impost, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei 39/1988, de 29 de desembre. A tal efecte, l'Administració Tributària competent per a la liquidació dels Impostos de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, Successions i Donacions, facilitaran periòdicament la informació necessària de tots els actes que posin de manifest la realització del fet imposable en el terme municipal.

### **Article 19è.- Inspecció i Recaptació:**

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

### **Article 20è.- Infraccions i sancions:**

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

### **Disposició Transitòria:**

Fins al moment en que es fixin els valor cadastrals d'acord amb els criteris i procediment previstos en la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, el valor dels terrenys a efectes d'aquest impost serà aquell que tinguin assignat a 31 de desembre de 1995.

**Disposició Final:**

La present Ordenança Fiscal fou aprovada inicialment pel Ple de la Corporació en sessió ordinària celebrada el dia 5 d'octubre de 2013 i entrarà en vigor el dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província i començarà a aplicar-se el dia 1 de gener de 2014, i seguirà vigent fins la seva modificació o derogació.

Agullana, 5 de desembre de 2017

L'Alcaldessa-Presidenta

La Secretària accidental

MARINA GUTÉS i SERRA

ANNA Ma. BATLLE i MALLOL