



ORDENANÇA NÚM. 7.- ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

CAPÍTOL I

Article 1.- Fonament i Naturalesa

R.D.L. 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals en la Secció 3ª, art. 59.2 estableix com a potestatiu l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Article 2.- Fet imposable

L'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directa que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesti a conseqüència de la transmissió de la propietat per 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 què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

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

Article 3.-

No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústic als efectes de l'Impost Sobre Béns Immobles. En conseqüència està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans a efectes de l'impost sobre béns immobles, amb independència de que estiguin o no contemplats com a tals en el cadastre o en el padró d'IBI.

Als efectes d'aquest impost, estaran tanmateix subjectes al mateix 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.

No es produirà la subjecció a l'impost, en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquin al seu favor i en el seu pagament i les transmissions que hom faci als cònjuges en pagament del seus havers comuns. Tampoc no es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissió 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

No es meritara l'impost amb ocasió de les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, regulada a la disposició adicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució de les entitats de crèdit, que se li hagin transferit, d'acord amb allò establert a l'article 48 del RD 1559/2012, de 15 de novembre, pel que s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.

No es produirà el meritament de l'impost amb ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA a entitats participades directa o indirectament per aquesta Societat en almenys el 50 per cent de capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada en el moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència de la mateixa.

No es meritara l'impost amb ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA o per les entitats constituïdes per aquesta per a



complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris, a què es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.

No es meritara l'impost per les aportacions o transmissions que es produeixin entre els citats Fons durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria als Fondos, prevista a l'apartat 10 d'aquesta disposició addicional desena.

En la posterior transmissió dels immobles s'entendrà que el número d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions previstes en aquest apartat.

CAPÍTOL II

Article 4.- Exempcions

Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de:

a) La constitució i la transmissió de qualsevol drets de servitud.

b).- Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-Artístic o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons allò que s'estableix 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 aquests immobles. Per poder gaudir d'aquesta exempció caldrà acreditar que les obres de conservació o rehabilitació d'immobles han estat finançades pel subjecte passiu i que la despesa efectivament realitzada en el període dels últims 5 anys no ha estat inferior al 50% del valor cadastral assignat a l'immoble en el moment de l'acreditament de l'impost.

c).- Les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en què concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales.

Per tenir dret a l'exempció es requereix que el deutor o garant transmissor o qualsevol altre membre de la unitat familiar no disposi en el moment de poder evitar la alienació de l'habitatge d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant si en posterioritat es comprovés el contrari es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el que hagi figurat empadronat el contribuïent de forma ininterrompuda durant, al menys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest termini fos inferior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que es disposa a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renta de les Persones Físiques i de la modificació parcial de les Lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renta de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equiparà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditarà pel transmissor davant de l'administració tributària municipal.

Article 5.-

També estan exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:

a) L'Estat, les Comunitats Autònomes i les Entitats locals, a les que pertany el municipi, així com els seus respectius Organismes autònoms de l'Estat i de les entitats de drets públic d'anàleg caràcter



de les CCAA i d'aquestes entitats locals El municipi de la Bisbal i les Entitats locals que hi estan integrades o en les que s'integri el municipi així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als OAAA de l'Estat Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benèfico-docents.

- b) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de Mutualitats i Germandats constituïdes d'acord amb el que es preveu en la Llei 30/1995 de 8 de novembre d'ordenació i Supervisió de les Assegurances privades
- c) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'exempció en tractats o en convenis internacionals.
- f) Els titulars de concessions administratives reversibles quant als terrenys afectes a aquestes
- g) La Creu Roja Espanyola.

CAPÍTOL III

Article 6.- Subjectes passius

Tindran la condició de subjectes passius d'aquest impost:

- 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 que es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o el qui 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 limitatius del domini a títol oneros, la persona física o jurídica o l'entitat a que 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.
- c) En els casos a què es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substitutiu 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 adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

L'Ajuntament de La Bisbal d'Empordà, si s'escau i no es manifesta el contrari, per part del subjecte passiu, podrà exercir la representació davant Direcció General del Cadastre als efectes que aquesta transmissió de domini quedi incorporada en la base de dades cadastral d'acord amb el que preveu la legislació vigent.

CAPÍTOL IV

Article 7.- Base imposable

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'acreditació i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys.

El període de generació no podrà ser inferior a un any en cap cas.

Article 8

1.- El percentatge esmentat anteriorment serà el que en resulti de multiplicar el nombre d'anys d'acord amb la present ordenança pel percentatge anual corresponent, que serà:



Màxim

- 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 de fins a 10 anys..... 3,5 %
- c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a 15 anys..... 3,2 %
- d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a 20 anys..... 3,0%

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

2.- En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com a valor a efectes de base imposable, el següent:

- a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment del meritament serà el que tinguin determinat en aquest moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.
- b) No obstant, quan el citat 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 una vegada s'hagi obtingut d'acord amb els pronunciaments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit a la data de meritament. Quan aquesta data no coincideixi amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin establerts en la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat.

Quan el terreny, tot i ésser 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 en aquell moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui determinat, referint l'esmentat valor en el moment del meritament.

Article 9

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitatius del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que representi, quan el mateix, el valor dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a efectes de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats segons les regles següents:

- A) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un dos per cent del valor cadastral del terreny per cada any de la seva durada, i no pot excedir del 70 per cent d'aquest valor cadastral.
- B) Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de vint anys, serà equivalent al 70 per cent del valor cadastral del terreny, i aquesta quantitat minorarà en un 1 per cent per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10 per cent del valor total esmentat.
- C) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys, o per un temps indeterminat es considerarà fiscalment com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició resolutòria.
- 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 al temps d'aquesta transmissió.
- E) Quan es transmeti el dret de nua propietat, el seu valor serà igual a la diferència entre el valor total dels béns i el valor de l'usdefruit. En l'usdefruit vitalici que, a la vegada, siguin temporals, la nua



propietat es valorarà aplicant, de les regles anteriors, aquella que se li atribueixi menys valor.

- F) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que en resulti d'aplicar al 75 per cent del valor cadastral dels terrenys sobre els que es constitueixin aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.
- G) En la constitució o en la transmissió de qualsevol altres drets reals de gaudi limitatiu del domini, diferents dels que estan enumerats anteriorment en 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 constitueixen, si era igual o major que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya, de la seva renda o pensió anual, aquest darrer, si aquell fos menor.

Article 10

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 la 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 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 11

En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just 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 just i preu.

Article 12

En les transmissions de terrenys a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents de primer grau i adoptats, cònjuge i ascendent de 1r. grau i adoptat, s'aplicarà les següents bonificacions:

- a) Si s'adquireix l'habitatge familiar: 90%.

A aquests efectes es considera habitatge habitual la residència on figuri empadronat el causant, No obstant, s'entendrà que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual a efectes d'aquesta bonificació, quan la baixa en el padró d'habitants hagi estat motivada per causes de salut del causant suficientment acreditades.

L'habitatge, un traster i fins a dues places d'aparcament es poden considerar conjuntament com a l'habitatge habitual, sempre i quan es trobin situats al mateix edifici o complex urbanístic. En qualsevol cas, per tenir dret a l'esmentada bonificació caldrà que l'adquirent mantingui la propietat durant els 5 anys següents a la mort del causant, llevat que l'adquirent mori dintre d'aquest termini.

El no compliment del requisit el paràgraf anterior determinarà que el subjecte passiu hagi de satisfer la part de l'import que hagués deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada i els interessos de demora, en el termini d'un mes a partir de la transmissió de l'immoble, presentant a l'efecte la corresponent autoliquidació.

- b) Si la transmissió no correspon a habitatge familiar : 25 %

Per tenir dret a l'esmentada bonificació caldrà que l'adquirent mantingui la propietat durant els 5 anys següents a la mort del causant, llevat que l'adquirent mori dintre d'aquest termini.

El no compliment del requisit el paràgraf anterior determinarà que el subjecte passiu hagi de satisfer la part de l'import que hagués deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada i els interessos de demora, en el termini d'un mes a partir de la transmissió de l'immoble, presentant a l'efecte la corresponent autoliquidació.

CAPÍTOL V

Article 13.- Quota tributària

La quota d'aquest impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el del 30 per cent.



CAPÍTOL VI

Article 14.- Acreditament i període impositiu

1.- L'impost s'acredita:

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

2.- Als efectes del que es disposa en l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:

- a) En els actes o els contractes entre vius, 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 per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció de causant.

Article 15 1.- 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 determinat 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 quatre anys des que la resolució va ser ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius, si la rescissió o la resolució es declarava per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc per a cap devolució.

2.- Si el contracte queda sense efecte per acord mutu de les parts contractants no s'escaurà la devolució de l'impost pagat i es considerarà com un acte nou sotmès a tributació. Com a tal mutu acord s'estimarà l'avenença en acte de conciliació i assentiment de la demanda.

3.- 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, en el cas de fer-se la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat 1 anterior.

CAPÍTOL VII GESTIÓ DE L'IMPOST

Article 16 Declaració / Liquidació

1.- a) En els actes o els contractes entre vius, els subjectes passius de l'impost vénen obligats a autoliquidar-lo.

b) 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 al Servei de Recaptació Municipal quan es tracti d'actes "inter vius", el termini serà de trenta dies hàbils, comptats des de la data que es produeixi l'acreditament de l'impost.

c) En l'autoliquidació s'acompanyarà inexcusablement la còpia autèntica del document notarial, judicial o administratiu en què consti l'acte originador del tribut i una còpia d'aquest. Quan es tracti de documents privats, aquest es presentaran per duplicat (original i còpia), juntament amb l'imprès d'autoliquidació.

d) Tanmateix s'hi acompanyaran tots aquells documents justificatius, en el seu cas, de les exempcions i no subjeccions a l'impost, i de les bonificacions de la quota que el subjecte passiu reclami com a beneficiari.

2.- El presentador de l'autoliquidació tindrà, pel sol fet de la presentació, el caràcter de mandatari del subjecte passiu de l'impost, i totes les notificacions que se li facin en relació amb els documents que hagi presentat, ja el que afecta a les diligències que subscriuguin, així com les liquidacions definitives que es practiquin, tindran el mateix valor i produiran iguals efectes que si s'haguessin estès amb els mateixos interessats.

Article 17

Quan es tracti d'actes per causa de mort el subjecte passiu no estarà obligat a realitzar autoliquidació de l'impost.

Correspondrà a l'Ajuntament practicar liquidacions amb caràcter provisional en el termini de 6 mesos prorrogables fins a 1 any a sol·licitud del subjecte passiu.

Article 18

1.- L'Administració municipal podrà requerir les persones interessades perquè aportin, en el termini de trenta dies hàbils, d'altres documents que s'estimin necessaris per a dur a terme la liquidació definitiva de l'impost, i incorreran, els qui no atenguin els requeriments formulats dins dels expressats terminis, en les infraccions tributàries previstes en aquesta Ordenança, sempre i quan aquests documents fossin necessaris per a comprovar la declaració autoliquidació i establir la liquidació definitiva.

Si aquests documents només constitueixen el mitjà per a provar circumstàncies al·legades per l'interessat en benefici exclusiu propi, l'incompliment del requeriment es considerarà com a desestiment del seu dret al tràmit corresponent, i es practicarà la liquidació definitiva sense fer cas de les circumstàncies no justificades.

2.- L'Àrea d'Intervenció practicarà l'examen, la rectificació i la liquidació o liquidacions complementàries que procedeixen de les autoliquidacions presentades, basant-se en la documentació existent en els respectius expedients i considerant les normes legals d'aplicació.

Article 19

Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiva de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els que s'hi continguin els fets, els actes o els negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció feta dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement i legitimació de firmes. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

En la relació o índex que trametin els notaris a l'Ajuntament, aquests hauran de fer constar la referència cadastral dels béns immobles, quan aquesta referència es correspongui amb els que siguin objecte de transmissió.

Els notaris, advertiran expressament al compareixent en els documents que autoritzin els terminis en els que l'interessat/s estan obligats a presentar la declaració de l'impost, i tanmateix sobre les responsabilitats en que incorren per la falta de presentació de les declaracions (art. 110.7 RDL 2/2004, de 5 de març)

Inspecció i recaptació

Article 20

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

Infraccions i sancions

Article 21

En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que els corresponguin en cada cas, hom aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i la desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL

Entrarà en vigor el dia 1 de gener de 2015 i regirà fins a la seva modificació o derogació expressa.