



Ordenança Fiscal núm. 5

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

Article 1. Fonament legal.

De conformitat amb el que disposen els articles 15 i 16, en relació amb els articles 104 a 110 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals s'acorda exercir les facultats previstes per aquesta norma per la fixació dels elements necessaris per a la determinació de la quota tributària en l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Article 2. Fet imposable.

1. L'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana és un tribut municipal directe, el fet imposable del qual el constitueix l'increment de valor que experimentin 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 terrenys esmentats.

2. El títol a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a. Negoci jurídic *mortis causa*.
- b. Negoci jurídic *inter vivos*, sia de caràcter oneros o gratuït.
- c. Alienació en subhasta pública o altra forma d'execució forçosa.
- d. Expropiació forçosa.

3. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'IBI. 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 IBI, amb independència que es contemplin o no com a tals en el Cadastre o en el padró del repetit impost.

Està subjecte a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'IBI.

4. Als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles, tenen la consideració de béns immobles rústics, de béns immobles urbans i de béns immobles de característiques especials els que defineixen d'aquesta manera les normes reguladores del cadastre immobiliari.

Article 3. Actes no subjectes.

No s'acreditarà aquest impost en els supòsits que tot seguit s'indicaran. Per a posteriors transmissions dels terrenys corresponents 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 a que es refereixen aquests supòsits:

1. Aportacions de béns i de 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 dels seus havers comuns.
2. 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, amb independència del règim econòmic matrimonial.
3. No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles a títol lucratiu en benefici de les filles, fills, menors o persones amb discapacitat subjecta a pàtria potestat, tutela o amb mesures de recolzament per a l'adequat exercici de la seva capacitat jurídica, l'exercici del qual es portarà a terme per les dones mortes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes en què es defineixi per la llei o pels instruments internacionals, ratificats per Espanya, quan aquestes transmissions lucratives portin causa de la referida mort.
4. L'adjudicació de la totalitat d'un bé immoble a favor d'un dels copropietaris efectuada com a conseqüència d'una comunitat de béns constituïda sobre un immoble de naturalesa indivisible.



5. No s'acreditarà l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana amb ocasió de les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim especial regulat al Títol VII, Capítol VII de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats (LIS), a excepció de les relatives a terrenys que s'aportin a l'empara d'allò previst a l'article 87 d'aquesta norma quan no es trobin integrats en una branca d'activitat.
6. Transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es realitzin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que s'ajustin a les normes de la Llei 10/1990, de 15 d'octubre, de l'Esport, i el Reial Decret 1251/1999, de 16 de juliol, sobre Societats Anònimes Esportives.
7. Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos en l'actuació de transformació urbanística, i les adjudicacions en favor dels esmentats propietaris en proporció als terrenys aportats pels mateixos, en els termes de l'article 23 del Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. No obstant això, si el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeix del que proporcionalment correspon als terrenys aportats pel mateix, l'excés d'adjudicació sí estarà subjecte a aquest impost.
8. L'adjudicació de béns immobles per part de les societats cooperatives de vivendes a favor dels seus socis cooperativistes.
9. Dissolucions de condomini.
10. La retenció o reserva del dret real d'usdefruit i els actes d'extinció de l'esmentat dret real, ja sigui per defunció de l'usufructuari o pel transcurs del termini pel que va ser constituït.
11. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions de transmissions del negoci o d'actius o passius realitzades per entitats de crèdit en compliment de plans de reestructuració o plans de resolució d'entitats de crèdits a favor de una altra entitat de crèdit, a l'empara de la normativa de reestructuració bancària.
12. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana realitzades per una entitat de crèdit a favor d'una societat per a la gestió d'actius, sempre i quan els esmentats immobles hagin estat adquirits per l'entitat de crèdit en pagament de deutes relacionats amb el sòl per a promoció immobiliària i amb les construccions i promocions immobiliàries, a l'empara de la Llei 8/2012, de 30 d'octubre, de sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer.
13. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB), regulada a la disposició addicional 7a de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.
14. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) a entitats participades, directa o indirectament, per dita societat en al menys el 50% del 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.
15. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB), o per les entitats constituïdes per aquesta per acomplir amb el seu objecte social, els fons d'actius bancaris (FAB) a què es refereix la disposició addicional 10a de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.
16. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades entre els citats fons d'actius bancaris (FAB) durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB), als fons, previstes a l'apartat 10 de la disposició addicional 10a de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.
17. No es produirà la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys respecte dels quals s'acrediti la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, tret que l'Administració pugui demostrar que s'ha produït increment de valor.

L'interessat haurà de declarar la transmissió com a no subjecta, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició. Tindran la condició d'interessats, a aquests efectes, les persones o entitats a què es refereix l'article 4 d'aquesta Ordenança.

Per a constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà el més alt dels següents valors: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovant, en el seu cas, per l'Administració tributària.



Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en el qual hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl, a aquests efectes, el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data del meritament de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total, i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al valor d'adquisició.

Per a determinar la inexistència d'increment de valor no podran computar-se les despeses o tributs que gravin les esmentades transmissions.

Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, per a comparar la inexistència d'increment de valor, es prendrà el més alt dels següents valors: el declarat en l'impost sobre successions i donacions o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

En la posterior transmissió dels immobles a què es refereix aquest apartat, per al còmput dels anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor, no es tindrà en compte el període anterior al de la seva adquisició.

Article 4. 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 gaudi limitatiu del domini, a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la LGT, que adquireixi el terreny o a favor de la 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 limitatiu del domini, a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la LGT, que transmeti el terreny o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits a que es refereix el paràgraf b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substitut del contribuent, al persona física o jurídica, o l'entitat a que es refereix l'article 35.4 de la LGT, que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

Article 5. Responsables i successors.

1. Son responsables tributaris les persones físiques i jurídiques determinades com a tals en la Llei General Tributària i a l'Ordenança General.

2. La derivació de responsabilitat requerirà que, prèvia audiència de l'interessat, es dicti acte administratiu, en els termes previstos en la Llei General Tributària.

3. Les obligacions tributàries pendents s'exigiran als successors de les persones físiques, jurídiques i entitats sense responsabilitat, en els termes previstos en la Llei General Tributària i en l'Ordenança General.

Article 6. Beneficis fiscals.

Per gaudir dels beneficis fiscals que tinguin caràcter potestatiu caldrà estar al disposat en el CAPITOL IV – CONCESSIÓ DE BENEFICIS FISCALS de l'ordenança general de gestió, inspecció i recaptació els ingressos de dret públic municipals.

A. EXEMPCIONS:

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

- a. La constitució i la transmissió de qualsevol dret de servatge.
- 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 allò que s'estableix en la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, o en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, quan els seus propietaris o els titulars de drets reals acreditin que han fet al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en els immobles esmentats, sempre que es compleixin les condicions següents:

Primera. Que les obres s'hagin fet en els anys en el transcurs dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor, després de l'obtenció de la corresponent llicència municipal i de conformitat amb les normes reguladores del règim de protecció d'aquesta classe de béns.



Segona. Que l'import total de les obres, d'acord amb el pressupost o els pressupostos presentats a l'efecte de l'atorgament de la llicència, cobreixin com a mínim l'increment de valor.

Tercera. Que les rendes brutes de l'immoble per tots els conceptes i sense excepció no excedeixin del percentatge, amb relació al valor cadastral, igual a l'interès legal del diner més un punt en el moment de l'acreditació.

Quarta. Per tal que els béns urbans ubicats dins del perímetre delimitatiu dels conjunts històrics, que hi estiguin globalment integrats, puguin gaudir d'exempció han de comptar amb una antiguitat igual o superior a 50 anys i han d'estar catalogats, d'acord amb la normativa urbanística, com a objecte de protecció integral en els termes que preveu la normativa de patrimoni històric i cultural.

A la sol·licitud d'exempció, s'hi ha d'adjuntar la prova documental acreditativa del compliment de les condicions assenyalades i, si no n'hi ha o si aquesta prova és insuficient, la que es consideri adequada en substitució o com a complement d'aquesta prova.

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

- a. L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- b. La Comunitat Autònoma de Catalunya, la Província de Barcelona, i els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats esmentades.
- c. El Municipi de Castelldefels i les entitats locals que hi estiguin integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- d. Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benèfic docents.
- e. Les Entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades pel Text refós de la Llei d'Ordenació i Supervisió d'Assegurances Privades, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre.
- f. Les persones o entitats a favor de les quals hagi estat reconeguda l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- g. Els titulars de concessions administratives revertibles quant als terrenys destinats a aquestes.
- h. La Creu Roja Espanyola.
- i. L'Església Catòlica i entitats religioses compreses en els articles IV i V de l'Acord subscrit entre l'Estat Espanyol i la Santa Seu, sobre Assumptes Econòmics de 03.01.1979, sempre que l'entitat ho sol·liciti, i en la forma legalment establerta, i justificant que el bé es troba afecte a activitats o finalitats religioses, com el culte, la sustentació del clero, sagrat apostolat i exercici de la caritat, benèfics docents, mèdiques i hospitalàries i d'assistència social.
- j. Les entitats definides a la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, sempre que compleixin els requisits establerts a l'esmentada llei i al seu reglament aprovat per Reial decret 1270/2003, de 10 d'octubre.

Per gaudir d'aquesta exempció les entitats esmentades hauran de comunicar a l'Ajuntament la seva opció pel règim fiscal previst al Títol II de la Llei 49/2002, mitjançant la corresponent declaració fiscal, abans de la finalització de l'any natural en què s'hagi produït el fet imposable d'aquest impost.

No obstant això, en la transmissió de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatiu del domini a títol lucratiu, la comunicació es podrà efectuar en el termini previst a l'apartat 5 de l'article 13 d'aquesta Ordenança, en el supòsit que la finalització d'aquest termini excedeixi de l'any natural previst al paràgraf anterior.

L'esmentada comunicació haurà d'anar acompanyada d'acreditació de la presentació de la declaració censal a la corresponent Administració tributària.

- k. Les universitats, prèvia sol·licitud i justificació de l'afecció al compliment de les seves pròpies finalitats, de conformitat amb el que disposa l'article 80 de la Llei Orgànica 6/2001, de 21 de desembre, d'Universitats, sens perjudici del que disposa la Llei 30/1994, de Fundacions i Incentius Fiscals a la Participació Privada en Activitats d'Interès General.



3. De conformitat amb la Llei 18/2014, de 15 d'octubre, d'aprovació de mesures urgents per al creixement, la competitivitat i l'eficiència, també gaudiran d'exempció d'aquest impost les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o del seu garant, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre dit habitatge, contretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Aquesta exempció serà igualment aplicable a les operacions de compravendes que amb caràcter indubtable es puguin equipara a les dacions (ja sia perquè així hi consta en la pròpia escriptura o bé per aportació de certificat expedit en aquest sentit per l'entitat financera de que es tracti). Els efectes es podran aplicar retroactivament, tal com determina l'esmentada Llei, a partir del dia 01/01/2010.

Així mateix, estaran exemptes d'aquest impost 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 seva unitat familiar no disposi, en el moment de poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per a poder satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si amb posterioritat es comprovés el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el qual hagi figurat empadronat el contribuent, encara que sigui de forma interrompuda, al menys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si dit termini fos inferior als dos anys. Els efectes es podran aplicar retroactivament, tal com determina l'esmentada Llei, a partir del dia 01/01/2010.

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

Respecte d'aquesta exempció no resultarà d'aplicació allò disposat en l'article 9.2 del TRLRHL.

A efectes de la comprovació referida, la concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditaran pel subjecte passiu davant l'Ajuntament, mitjançant la presentació dels següents documents o altres que en l'exercici de la funció de gestió, comprovació o inspecció de l'impost es puguin sol·licitar:

- Còpia de la declaració anual se l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.
- Declaració sota jurament o promesa de:
 - No estar subjecte a l'Impost sobre el Patrimoni.
 - No percebre cap tipus de prestacions o subsidi per l'atur.
 - No tenir altres salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per la comunitat autònoma i entitat local.
- Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com parella de fet.
- En el seu cas, declaració judicial de discapacitat dels fills majors d'edat subjectes a la pàtria potestat prorrogada o rehabilitada.
- Declaració responsable del deutor relativa al compliment dels requisits per a gaudir de la present exempció, segons el model normalitzat de l'Ajuntament: SOL·LICITUD EXEMPCIÓ IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA (IIVTNU) - DACIONS EN PAGAMENT/EXECUCIONS HIPOTECÀRIES.

No caldrà que l'interessat aportï aquella documentació acreditativa d'aquest benefici fiscal quan l'Ajuntament pugui consultar i verificar telemàticament les dades declarades, i consti el consentiment de l'interessat perquè realitzi l'esmentada consulta.

Un cop s'hagi comprovat que la documentació aportada correspon als requisits exigits per l'ordenança fiscal municipal vigent, i que la suma d'ingressos de la unitat familiar del deutor hipotecari i/o garant, en la data en què es va produir el fet imposable subjecte a l'impost, és inferior a l'import del deute garantit amb la hipoteca, procedirà concedir l'exempció sol·licitada.

4. S'estableix una exempció automàtica de caràcter objectiu per aquelles liquidacions/autoliquidacions per a les quals resulti una quota líquida sigui igual o inferior a 6,00 €.



B. BONIFICACIONS POTESTATIVES:

1. Es concedirà una bonificació del 95% de la quota de l'impost en les transmissions de vivenda habitual del causant i en la constitució sobre aquesta de drets reals de gaudiment limitatiu de domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents de 1r grau i adoptats, els cònjuges i els ascendents de 1r grau. A aquests efectes es considera habitatge habitual la residència on figuri empadronat el causant. Aquest requisit exigible al subjecte passiu serà demostrable per comprovació a través del padró d'habitants. S'acceptarà excepcionalment, amb caràcter substitutori del requisit de l'empadronament en la vivenda habitual, el que correspongui a casos forçosos d'ingrés en residències geriàtriques o canvis de residència per motiu de tractaments mèdics.

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 o el dret real de gaudi sobre l'immoble durant els 3 anys següents a la mort del causant, llevat que l'adquirent mori dintre d'aquest termini.

El beneficiari estarà obligat a comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificacions o alteracions que es produeixin respecte als requisits exigits. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, es practicarà al beneficiari liquidació per l'import beneficiat incorrectament més els interessos que legalment corresponguin i l'Ajuntament incoarà l'expedient sancionador pertinent. A tal efecte i en allò no previst en aquesta ordenança s'estarà a la regulació continguda en l'ordenança general de gestió, inspecció i recaptació dels ingressos de dret públic municipals, la Llei General Tributària i altra normativa d'aplicació.

Pel còmput del termini en el càlcul d'interessos es tindrà en compte com a data inicial la data límit per abonar en període voluntari la liquidació emesa, i com a data final la de presentació de la nova transmissió o coneixement per part dels serveis municipals d'aquesta transmissió posterior. Els subjectes passius hauran de sol·licitar la bonificació a què es refereix aquest apartat dins del termini establert per a presentar la declaració a què es refereix l'article 13, sobre normes de gestió de l'impost. No obstant això, no es concedirà la bonificació per vivenda habitual en els supòsits en què un cop finalitzat el període de declaració o, en el seu cas, de pròrroga, no hagin presentat l'acceptació d'herència.

La sol·licitud de bonificació ha de ser expressa i per escrit.

2. Es concedirà d'una bonificació del 30% de la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitatiu del domini de terrenys, en els que es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin aquesta declaració. La declaració d'especial interès o utilitat municipal correspondrà al Ple de la Corporació.

3. En els supòsits en que concorrin dos o més beneficis fiscals alhora, s'aplicarà únicament el que resulti més beneficiós per al contribuent.

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'acreditament i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.

2. Per a determinar la base imposable de l'impost, es multiplicarà el valor del terreny en el moment del meritament pel coeficient fixat a l'apartat 8 d'aquest article corresponent al període de generació de l'increment del valor. En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets, sense tenir en compte les fraccions de mes.

3. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps d'acreditament d'aquest impost, el que tinguin fixat en aquest moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

No obstant això, 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 dit planejament. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïssin, referit al moment del meritament. Quan aquesta data no coincideixi amb la data d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests valors es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte a les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.



Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment de meritament de l'impost, o integrat en un bé immoble de característiques especials, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, o, si en tingués, no concordi amb el de la finca realment tramesa, a conseqüència d'aquelles alteracions que per les seves característiques no reflecteixin en el cadastre o en el padró de l'IBI, conforme a les quals s'hagi d'assignar el valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el dit valor cadastral sigui fixat, referint l'esmentat valor al moment de l'acreditació.

4. En la constitució i 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 als valors dels drets esmentats, calculats 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 resolutòria.

B) Ús 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 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) Dret real de superfície:

El dret real de superfície s'ha de fixar d'acord amb les regles de l'usdefruit temporal.

E) 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 més alt que el que resulti de la capitalització a l'interès legal de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor. En cap cas el valor així imputat ha de ser superior al que tinguin determinat en el moment de la transmissió a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

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, prevista a l'apartat 8 d'aquest article, 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'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor dels terrenys, excepte si el valor definit en l'apartat 4t anterior fos inferior, cas en què el percentatge s'aplicarà sobre aquest últim.



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 bens; en aquest supòsit caldrà liquidar l'impost pel domini ple.
8. El valor del dret de superfície si és per temps determinat, es liquidarà segons l'escala de l'usdefruit temporal de l'apartat 4) a). Si és per temps indefinit s'aplicarà el màxim de l'escala.
9. Si el transmissent és una persona jurídica, es considera que la data d'adquisició és el 31/12/1989, sempre que l'adquisició sigui anterior a aquesta data.
10. Per a determinar la base imposable es multiplicarà el valor del terreny en el moment del meritament pel coeficient que correspongui al període de generació de l'increment de valor establert en el quadre següent:

Període	Coeficient	Període	Coeficient
menys 1 any	0,15	11 anys	0,09
1 any	0,15	12 anys	0,09
2 anys	0,14	13 anys	0,09
3 anys	0,15	14 anys	0,09
4 anys	0,17	15 anys	0,10
5 anys	0,18	16 anys	0,13
6 anys	0,19	17 anys	0,17
7 anys	0,18	18 anys	0,23
8 anys	0,15	19 anys	0,29
9 anys	0,12	igual o superior a 20 anys	0,45
10 anys	0,10		

11. Quan, a instància del subjecte passiu, conforme al procediment establert a l'article 104.5 del TRLRHL, es constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada de conformitat amb el que es preveu en aquesta ordenança, es prendrà com a base imposable l'import del dit increment de valor. Aquesta comunicació sobre el mètode de càlcul elegit s'haurà de fer durant el termini legalment establert per a la presentació de la corresponent declaració del fet imposable del tribut.
12. L'import de l'increment de valor obtingut pel subjecte passiu s'obtéindrà per la diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, prenent en cada cas el més alt dels següents valors a comparar: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.
13. Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, per tal d'obtenir l'import de l'increment entre els valors des esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, es prendrà el més alt dels següents valors a comparar: el declarat a efectes de l'impost sobre successions i donacions o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.
14. Per a determinar l'import de l'increment de valor no poden computar-se les despeses o tributs que gravin les esmentades transmissions.
15. Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en el qual hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquests efectes, el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data del meritament de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total, i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al valor d'adquisició.

Article 8. Tipus de gravamen i quota.

La quota de l'impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el **tipus del 30%**.

Article 9. Acreditament.

1. L'impost s'acreditarà:



- 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 del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o la transmissió.

2. El període de generació és el temps durant el qual s'ha fet palès l'increment de valor que grava l'impost. Per a la seva determinació hom prendrà 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 gaudi limitatiu del domini sobre aquest i la data de realització del nou fet imposable, sense considerar les fraccions d'any.

En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prendrà el nombre de mesos complets, sense considerar les fraccions de mes.

3.- 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, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva presentació davant de l'Ajuntament.
- b. En les transmissions per causa de mort, la defunció del causant.
- c. En les transmissions per subhastes judicials o administratives, la data del decret d'adjudicació que hagi esdevingut ferm.
- d. En les expropiacions forçoses, la data de l'acta de pagament i ocupació.

Article 10. Recàrrec d'extemporaneïtat i sancions.

1. Si la presentació de la declaració s'efectua extemporàniament, s'aplicaran els recàrrecs següents, amb exclusió de les sancions:

ENDARRERIMENT	RECÀRREC
Menys d'1 mes	1%
D'1 mes fins a 2 mesos menys un dia	2%
De 2 mesos fins a 3 mesos menys un dia	3%
De 3 mesos fins a 4 mesos menys un dia	4%
De 4 mesos fins a 5 mesos menys un dia	5%
De 5 mesos fins a 6 mesos menys un dia	6%
De 6 mesos fins a 7 mesos menys un dia	7%
De 7 mesos fins a 8 mesos menys un dia	8%
De 8 mesos fins a 9 mesos menys un dia	9%
De 9 mesos fins a 10 mesos menys un dia	10%
De 10 mesos fins a 11 mesos menys un dia	11%
D'11 mesos fins a 12 mesos menys un dia	12%
De 12 mesos en endavant	15% més interessos de demora

L'import d'aquests recàrrecs es reduirà en el 25 per cent sempre que es realitzi l'ingrés total de l'import restant del recàrrec i del total del deute de la liquidació practicada per l'Administració derivada de la declaració extemporània, al temps de la seva presentació o en el termini de l'article 62.2 de la Llei general tributària.

2. La manca de presentació de forma completa i correcta de les declaracions i documents necessaris perquè es pugui practicar la liquidació d'aquest impost constitueix una infracció tributària tipificada a l'article 192 de la Llei general tributària, que es qualificarà i sancionarà segons disposa l'esmentat article.

3. La sanció mínima és del 50 per 100 de les quantitats que hagueren deixat d'ingressar-se. No obstant això, l'esmentada sanció es reduirà en un 30 per 100 quan el subjecte infractor manifesti la seva conformitat amb la proposta de regularització que se li formuli.



4. La sanció imposada es reduirà, també, en un 40 % si es realitza l'ingrés total de la sanció dins del període de pagament voluntari, sempre que no s'interposi recurs o reclamació contra la liquidació o la sanció.

5. La resta d'infraccions tributaries que es puguin cometre en els procediments de gestió, liquidació, inspecció i recaptació d'aquest impost es tipificaran i sancionaran d'acord amb el que preveu la Llei general tributària i l'Ordenança general de gestió, inspecció i recaptació dels ingressos de dret públic municipals.

Article 11. Prescripció.

1. La prescripció s'aplicarà d'ofici.

2. A aquests efectes, es computarà com a data inicial dels quatre anys prescrits per la llei, la data de transmissió més 30 dies hàbils en els supòsits de transmissions *inter vivos*, o més 6 mesos (de data a data) en les transmissions *mortis causa*.

Article 12. Nul·litat de la transmissió.

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 contracte determinant 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, i s'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'art. 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o la resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, tampoc 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'avinença 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 és suspensiva, l'impost no es liquidarà fins que aquesta no es compleixi. Si la condició és 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 anterior.

Article 13. Normes de gestió de l'impost.

1. S'estableix la liquidació com a forma de gestió general del tribut, que suposa l'obligació del subjecte passiu de declarar les dades, les quals han de ser comunicades a l'Ajuntament en els terminis establerts en el punt 7. d'aquest article.

2. La declaració s'ha de formalitzar segons el model que l'Ajuntament ha determinat, on s'hi contindran els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar o comprovar la liquidació corresponent.

3. Cal presentar declaració per a cadascuna de les finques o drets transferits, fins i tot en el cas que s'hagi formalitzat la transmissió en un sol instrument, fent-hi constar expressament la referència cadastral.

4. A la declaració esmentada s'hi adjuntaran els documents on hi constin els actes o contractes que originin la imposició, com també els justificants dels elements tributaris necessaris per practicar la liquidació corresponent i els que acreditin les exempcions i bonificacions que es sol·licitin.

5. La declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, des de la data en què es produeixi el meritament de l'impost:

5.1. Quan es tracti d'actes "inter vivos", el termini serà de trenta dies hàbils.

5.2. Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos, prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu. Aquesta sol·licitud de pròrroga s'ha de presentar dins dels primers sis mesos i s'entén concedida automàticament, de manera tàcita, si es compleixen els següents requisits:

- La sol·licitud ha de ser presentada dins del dit termini obligatori de declarar (sis mesos des de la data de la mort).

- Cal justificar la defunció documentalment.

- Cal identificar amb claredat la finca objecte de transmissió.



No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després d'haver transcorregut els primers sis mesos a comptar des de la data de defunció del causant.

6. Independentment del que es disposa en l'apartat primer d'aquest article, també estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

a) En els supòsits que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueix o que transmet el dret real de què es tracti.

b) En els supòsits que s'hagin produït per causa de mort, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

7. El Registre de la Propietat no practicarà la inscripció corresponent de cap document que contingui acte o contracte determinant de les obligacions tributaries per aquest Impost, sense que s'acrediti prèviament haver presentat la declaració de l'impost o la comunicació a que es refereix la lletra b) de l'apartat anterior.

8. Els notaris, per tal de donar compliment a l'obligació de comunicar a l'Ajuntament una relació comprensiva de tots els documents que han autoritzat 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, remetran mensualment i per via telemàtica a la plataforma del Consell General del Notariat un índex informatitzat, el qual, una vegada processat i verificat, es posarà a disposició de l'Ajuntament per tal que pugui obtenir-lo mitjançant comunicacions telemàtiques entre tots dos servidors. El mateix procediment es farà servir per comunicar a l'Ajuntament la 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.

Els notaris advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins el qual estan obligats a presentar declaració per l'impost, i sobre les responsabilitats per la manca de presentació de declaracions.

9. La recaptació de l'IIVTNU es realitzarà per part de l'ORGT de la Diputació de Barcelona, d'acord amb el conveni subscrit entre ambdós organismes, i les seves actuacions s'adequaran al previst per la normativa aplicable i l'ordenança general reguladora de la gestió, inspecció i recaptació dels ingressos de dret públic municipals.

Article 14. Disposició final.

La present Ordenança Fiscal amb les modificacions introduïdes per aprovació del Ple de 24 de febrer de 2022, entrarà en vigor arran de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província, i serà d'aplicació a partir del dia 10 de maig de 2022. Es mantindrà vigent fins que es modifiqui o es derogui expressament. En cas de modificació parcial, els articles o parts d'articles no modificats restaran vigents. Havent estat modificada parcialment pel Ple de l'Ajuntament de data 26 de gener de 2023.

Disposició addicional.

Les modificacions produïdes per la 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.

- *Modificació Ple de data 26/01/2023 (articles 3, 6 i 7). Entrada en vigor i aplicació 24/03/2023, data publicació BOPB.*
- *Modificació puntual Ple de l'Ajuntament 24/02/2022. Adaptació al RDL 26/2021. Entrada en vigor i aplicació el 10/05/2022.*