

## **ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 4, REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA**

### **CAPÍTOL I**

#### **Disposició general**

#### **ARTICLE 1**

D'acord amb allò que s'estableix als articles 15.1 i 60.2 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, i de conformitat amb els articles 105 al 111, ambdós inclosos, de l'esmentat text legal, aquest Ajuntament estableix l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de naturalesa urbana.

### **CAPÍTOL II**

#### **Fet imposable**

#### **ARTICLE 2**

1. Constitueix el fet imposable d'aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys urbans i els integrats en béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles i que es posi de manifest com 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.

En conseqüència, queden compresos entre aquests actes i contractes la compra-venda; la permuta; la constitució d'emfiteusis o l'establiment, transmissió i redempció de censos amb domini; la donació; la successió testada o intestada; la constitució, transmissió i extinció dels drets reals d'usdefruit, superfície, ús i habitació; les aportacions socials; les cessions, adjudicacions o donacions en pagament; les adjudicacions judicials o administratives; les assignacions de bona fe i qualsevol altra transmissió de naturalesa semblant.

2. Es consideraran també transmissions de domini:

- a) Les aportacions de béns a una societat o persona jurídica, civil o mercantil.
- b) Les adjudicacions de béns als socis o a terceres persones en cas de separació o dissolució de societats.
- c) Les aportacions d'immobles per terceres persones a la societat conjugal.
- d) Les vendes amb pacte de retrovenda o carta de gràcia.
- e) La transmissió de la possessió en concepte d'amo.
- f) L'excés de valor dels béns adjudicats que sobrepassin la participació que l'adquirent disposi del condomini de béns posseïts en comú i «pro indiviso».
- g) Les expropiacions forçoses.

3. Contràriament, no es consideraran transmissions de domini:

- a) Les aportacions de béns fetes a una comunitat pels seus partícips, ni les adjudicacions als seus membres, en cas de divisió parcial o total de la comunitat sempre que el valor dels béns adjudicats no sobrepassi la participació que l'adquirent disposi en el domini dels béns posseïts en comú i «pro indiviso».
- b) Els expedients de domini i les actes de notorietat quan s'hagi satisfet l'Impost pel títol al·legat com a origen de les actes o dels expedients esmentats.
- c) Els censos en nua percepció i els censos sense domini.

4. En l'aplicació d'aquest Impost, l'hereu vitalici i el fiduciari, es consideraran adquirents en plena propietat.

### **ARTICLE 3**

1. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a 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 esmentat, amb independència que estiguin o no contemplats com a tals al Cadastre o al padró de l'impost sobre béns immobles.

2. No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquen al seu favor com a pagament d'aquests, i les transmissions que es facin als cònjuges com a pagament dels seus havers comuns.
3. Tampoc no es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de 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.
4. No s'acreditarà aquest impost en les transmissions de terrenys urbans o integrats en béns immobles classificats com de característiques especials derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim especial de fusions, escissions, aportacions de branques d'activitat o aportacions no dineràries especials a excepció dels terrenys que s'aportin a l'empara del que preveu l'article 108 de la Llei 43/1995, de 27 de desembre, de l'impost sobre societats, quan no estiguin integrats en una branca d'activitat.
5. No s'acreditarà l'impost amb ocasió de les transmissions de terrenys urbans o integrats en béns immobles de característiques especials 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 real decret 1251/1999, de 16 de juliol, sobre societats anònimes esportives.
6. En la posterior transmissió dels terrenys esmentats s'entendrà que el nombre d'anys a través dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió de les operacions citades als apartats 2, 3, 4 i 5.

### **ARTICLE 4**

S'entén per sòl de naturalesa urbana el classificat pel planejament urbanístic com a urbà; els terrenys que tinguin la consideració d'urbanitzables segons el planejament i estiguin inclosos en sectors, així com la resta del sòl classificat com a urbanitzable a partir del moment d'aprovació de l'instrument urbanístic que el desplegui, i el que compleixi les característiques que conté l'article 8 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

Tenen la mateixa consideració els sòls en què es puguin exercir facultats urbanístiques equivalents a les anteriors segons la legislació autonòmica.

## **CAPÍTOL III**

### **Exempcions**

### **ARTICLE 5**

Queden exempts del pagament de l'Impost els increments de valor que es posin de manifest com a conseqüència dels actes següents:

- a) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
- b) Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-Artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el 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 els esmentats immobles i que aquestes han permès una utilització o aprofitament normal dels béns.

## **ARTICLE 6**

Queden exempts del pagament de l'Impost els increments de valor corresponents, quan l'obligació de satisfer l'Impost recaigui sobre les persones o Entitats següents:

- a) L'Estat, la Comunitat Autònoma i les entitats locals a les quals pertanyi el municipi de Manresa, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic de caràcter anàleg de les comunitats autònomes i de les esmentades entitats locals.
- b) El municipi de Manresa i la resta d'entitats locals integrades o en les quals s'integri, així com les seves respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que estiguin qualificades com a benèfiques o benèfico-docents.
- d) Les Entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió de les Assegurances Privades.
- e) Les persones o Entitats que tinguin reconeguda l'exempció en virtut de tractats o convenis internacionals.
- f) Els titulars de concessions administratives revertibles, respecte dels terrenys afectes a les mateixes.
- g) La Creu Roja Espanyola.
- h) Les persones o entitats que compleixin els requisits establerts a la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, en els termes establerts en la llei esmentada.

## **CAPÍTOL IV**

### **Subjectes passius**

## **ARTICLE 7**

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

## CAPÍTOL V

### Base Imposable

#### ARTICLE 8

1. La Base Imposable de l'Impost serà l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es posi de manifest en el moment de l'acreditació, i que s'hagi experimentat en el transcurs d'un període màxim de 20 anys.
2. Per a determinar l'import de l'increment real del valor dels terrenys s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditació, el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys en què s'hagi generat l'increment, segons el quadre següent:

Període imposable	Percentatge anual d'increment
D'1 a 5 anys	3,64%
Fins a 10 anys	3,42%
Fins a 15 anys	3,16%
Fins a 20 anys	3,00%

3. El percentatge que cal aplicar sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditació de l'Impost serà el resultat de multiplicar el percentatge anual aplicable establert a l'apartat anterior, pel número d'anys del període imposable.
4. Als efectes de determinar el període imposable dins del qual s'ha produït l'increment de valor, només es consideraran els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior transmissió del domini o de constitució o transmissió d'un dret real de gaudi limitatiu del domini, i la d'acreditació de l'Impost. En conseqüència, en cap cas el període imposable podrà ser inferior a l'any.
5. S'estableix una reducció en la base imposable de l'impost del 60%.

Aquesta reducció no és aplicable als casos en què els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva que entra en vigor aquest exercici siguin inferiors als fins aleshores vigents.

El valor cadastral reduït en cap cas no pot ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

#### ARTICLE 9

1. En les transmissions de terrenys, el seu valor en el moment d'acreditació de l'impost serà el que tingui fixat en aquell moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.
2. Tindran el caràcter de liquidacions provisionals les que es practiquin en base a uns valors cadastrals que no reflecteixin modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la ponència de valors. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys fixat per la Gerència Territorial del Cadastre, referint aquest valor al moment de l'acreditació.

#### ARTICLE 10

En la constitució i transmissió dels drets reals de gaudi limitatius del domini, el percentatge d'increment definit a l'article anterior s'aplicarà sobre la part de valor del terreny que representi el dret, calculat mitjançant l'aplicació de les regles següents:

- a) El valor de l'usdefruit temporal serà del dos per cent del valor del terreny per cada període anyal de durada, sense que el percentatge pugui ser superior al setanta per cent.
- b) El valor de l'usdefruit vitalici, quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys, serà equivalent al setanta per cent del valor del terreny, percentatge que es reduirà en un u per cent per cada any de més, amb el límit mínim del deu per cent del valor total.

- c) L'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un període indefinit o superior a trenta anys, es considerarà fiscalment com una transmissió de plena propietat subjecte a condició resolutòria i, en conseqüència, el seu valor serà el cent per cent del valor del terreny objecte de l'usdefruit.
- d) En cas de transmissió d'un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats als apartats a), b) i c) anteriors s'aplicaran sobre el valor del terreny en el moment d'aquesta transmissió.
- e) El valor del dret de nua propietat es determinarà per la diferència entre el valor total del terreny i el de l'usdefruit. En el cas d'usdefruits vitalicis que siguin a la vegada temporals, la nua propietat es valorarà aplicant, de les regles anteriors, la que li atorgui menor valor.
- f) El valor dels drets reals d'ús i habitació serà el resultat d'aplicar al setanta cinc per cent del valor dels béns sobre els quals recaiguin, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.
- g) En les substitucions fideicomissàries, a la defunció del fideicomitent, es liquidarà a l'hereu fiduciari la quota corresponent a la constitució d'usdefruit sobre els immobles relictos, segons les normes que s'estableixen als apartats a) i b) d'aquest article. De manera semblant, es procedirà en entrar en possessió dels béns, si era el cas, cadascun dels successius fiduciaris. Només es liquidarà la transmissió de la plena propietat quan la successió es faci a favor de l'hereu fideicomissari.
- h) Quan la transmissió del domini afecti només alguna planta o una part de la planta d'un edifici, es liquidarà la quota corresponent a la porció transmesa. El valor del terreny es computarà segons el mòdul de proporcionalitat que es fixi en l'escriptura de transmissió i, si no existia, en proporció a la superfície edificada de l'immoble.
- i) En les transmissions d'Entitats o locals d'immobles en règim de propietat horitzontal, el valor del terreny es calcularà aplicant el coeficient de participació que es fixi a l'escriptura de la transmissió.
- j) En els contractes de permuta es gravarà l'increment del valor de cada una de les finques permutades, que es liquidaran separatament, tenint en compte les respectives dates d'adquisició per part dels permutants.
- k) Els drets reals no enumerats als apartats anteriors es valoraran pel capital, preu o valor que les parts pactin en el moment de la seva constitució, sempre que aquell sigui igual o superior al que resulti de la capitalització de la renda o pensió anual al tipus d'interès bàsic del Banc d'Espanya i si fos menor, es prendrà com a valor aquest últim.

## **ARTICLE 11**

El valor del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o el de portar a terme una construcció sota terra, sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, es calcularà aplicant el mòdul o coeficient de participació que fixi l'escriptura de transmissió i, en cas que no existeixi, el que resulti d'establir la proporció entre els m<sup>2</sup> de sostre a edificar en volada o subsòl, i el total de superfície edificada de l'immoble, un cop finalitzades les construccions.

## **ARTICLE 12**

En els casos d'expropiació forçosa, els percentatges d'increment s'aplicaran sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny.

## **CAPÍTOL VI**

### **Secció 1a.: Deute tributari**

## **ARTICLE 13**

La quota d'aquest impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen següent: 13%.

### **Secció 2a.: Bonificació en la quota**

## **ARTICLE 14**

DEROGAT

## **CAPÍTOL VII**

### **Acreditament de l'Impost**

## **ARTICLE 15**

1. L'Impost s'acreditarà:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sigui a títol onerós o gratuït, «inter vivos» o «mortis causa», en la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

2. Als efectes d'allò que estableix a l'apartat anterior, es considerarà com a data de la transmissió:

- a) En els actes o contractes «inter vivos» la de l'atorgament del document públic i, si es tracta de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en el Registre públic o la del lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions «mortis causa», la de la defunció del causant.

## **ARTICLE 16**

1. Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament per resolució ferma la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquell, el contribuent tindrà dret a la devolució de l'Impost que hagués satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des del moment que la resolució va ésser ferma. S'entendrà que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarava per incompliment de les obligacions del contractant que sigui subjecte passiu de l'Impost a títol de contribuent, aquest no tindrà dret a cap devolució.
2. Si el contracte quedava sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no serà procedent la devolució de l'Impost satisfet i es considerarà com a acte nou subjecte a tributació. Com a mutu acord es considerarà l'avençança en acte de conciliació o la simple submissió de la demanda.
3. Quan en els actes o contractes aparegui una condició suspensiva, l'acreditament de l'Impost s'ajornarà fins que aquella condició s'acompleixi. Si la condició fos resolutòria, l'Impost es considerarà acreditat amb la reserva expressa que, quan la condició es compleixi, es farà la corresponent devolució segons les normes de l'apartat 1 del present article. La qualificació dels actes o contractes amb condició es farà, en qualsevol cas, d'acord amb les prescripcions del Codi civil.

## **CAPÍTOL VIII**

### **Secció 1a. : Obligacions materials o formals**

## **ARTICLE 17**

L'impòst s'exigirà en règim d'autoliquidació, d'acord amb el procediment següent:

1. Els subjectes passius vindran obligats a presentar, dins dels terminis que s'especifiquen a l'apartat 2, autoliquidació de la transmissió que motiva la imposició, en la que hi constarà preceptivament la informació següent:

a) Dades personals (nom i cognoms o denominació social, DNI, NIF o NIE i domicili fiscal) del transmetent i de l'adquirent.

b) Situació de la finca objecte de transmissió, amb especificació de la referència cadastral completa.

c) En cas de locals o habitatges en règim de divisió horitzontal, el coeficient de divisió horitzontal i la situació i número del local.

d) Dret objecte de transmissió.

e) Dates de la present i anterior transmissió.

f) Valor cadastral del sòl en la data de la transmissió o acreditació de l'impost.

L'autoliquidació s'acompanyarà inexcusablement del document en què consti l'acte o contracte que ocasioni la imposició.

2. L'ingrés de la quota es realitzarà dins dels terminis següents, comptats a partir de la data en què tingui lloc l'acreditació de l'impost:

a) Quan es tracti d'actes «inter vivos», el termini serà de trenta dies hàbils.

b) Quan es tracti d'actes «mortis causa», el termini serà de sis mesos, prorrogables fins a un any si així es sol·licita.

La sol·licitud de pròrroga es presentarà pels hereus, marmessors o administradors del cabal relict, dins el termini de sis mesos establert a l'apartat anterior, acompanyada de certificat de defunció del causant, i fent-hi constar el nom i domicili fiscal dels subjectes passius de l'impost, i els motius en què es fonamenta la sol·licitud.

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud sense que s'hagués notificat l'acord, s'entendrà concedida la pròrroga. No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després de transcorregut el termini de presentació de la declaració.

La pròrroga concedida començarà a comptar des que finalitzi el termini de sis mesos establert a l'article 17.2 b), i portarà aparellada l'obligació de satisfer l'interès de demora corresponent fins al dia en què es presenti la declaració.

Si en finalitzar el període de pròrroga no s'hagués presentat la declaració, es practicarà liquidació provisional de l'impost, sens perjudici de les sancions que puguin correspondre.

3. Les autoliquidacions presentades fora dels terminis voluntaris d'ingrés a què es fa referència a l'apartat anterior, s'ingressaran amb els recàrrecs que preveu la Llei General Tributària.

4. Quan hi hagi diverses persones obligades al pagament de l'impost, l'autoliquidació la practicarà la persona a nom de la qual s'hagi presentat la declaració. Aquesta persona està obligada a satisfer-la, i només hi escaurà la divisió de la quota acreditada per un acte o negoci jurídic en cas que es presenti una autoliquidació per cadascun dels subjectes passius obligats al pagament.

El mandatari presentador de la declaració es considerarà com a representant del subjecte passiu als efectes de la presentació de l'autoliquidació.

5. En els casos en què el valor cadastral de la propietat transmesa encara no estigui fixat i no sigui possible la seva individualització en funció de coeficients de propietat, la liquidació de l'impost serà practicada per ingrés directe.

6. L'Ajuntament pot establir acords amb determinats col·lectius professionals per a la presentació i pagament de les autoliquidacions d'aquest tribut.

## **ARTICLE 18**

L'Ajuntament podrà en qualsevol moment, d'ofici o a sol·licitud del subjecte passiu, rectificar els errors materials o de fet i els aritmètics que puguin tenir les autoliquidacions, sempre que no hagin transcorregut quatre anys des de la data de la seva presentació. S'inclou dins d'aquest supòsit els casos en que es produeixi una modificació del valor del sòl, derivada de la resolució de recurs o rectificació d'ofici de dades cadastrals.

## **ARTICLE 19**

Independentment de l'obligació establerta a l'apartat primer de l'article 17, també estaran obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable, mitjançant la presentació de la declaració tributària segons model oficial dins dels mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En els supòsits contemplats a la lletra a) de l'article 7 de la present Ordenança, i sempre que s'hagin produït per negoci jurídic «inter vivos», el donant o persona que constitueixi o transmeti el dret real.
- b) En els supòsits contemplats a la lletra b) de l'esmentat article 7, l'adquirent o persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real.

## **ARTICLE 20**

1. Els notaris estan obligats a trametre a l'ajuntament respectiu, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o un índex que inclogui tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en que s'incloguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats a trametre, dins el mateix termini, una relació dels documents privats en què s'incloguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures.
2. El que preveu l'apartat anterior s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració que estableix la Llei general tributària.
3. En la relació o l'índex que els notaris trametin a l'ajuntament, s'ha de fer constar la referència cadastral dels béns immobles quan la referència es correspongui amb els que siguin objecte de transmissió.
4. Els notaris han d'advertir expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins el qual estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrin per la manca de presentació de declaracions.

### **Secció 2a. : Recaptació**

## **ARTICLE 21**

La recaptació de les quotes que es liquidin per l'aplicació de l'Impost regulat per la present Ordenança es realitzarà de conformitat amb el previst a la Llei General Tributària, altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com les disposicions dictades pel seu desenvolupament, i amb l'Ordenança Fiscal general de Gestió, Inspecció i Recaptació.

### **Secció 3a. : Inspecció**

## **ARTICLE 22**

La inspecció de l'Impost, la qualificació de les infraccions tributàries i la determinació de les sancions que corresponguin, es regularan per la Llei General Tributària, les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria i les disposicions dictades pel seu desenvolupament, i per l'Ordenança Fiscal general de Gestió, Inspecció i Recaptació.

## **DISPOSICIÓ FINAL**



Aquesta Ordenança Fiscal començarà a regir a partir del dia 1 de gener de 2008, i continuarà en vigor mentre no s'acordi la seva modificació o derogació.