

AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

ORDENANÇA FISCAL NÚM. 4 IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESIA URBANA

(aprovació: BOP 136 de 12-10-89)
(última modificació: BOP 22 de 3-02-14)

Article 1. Fonament legal

A l'empara de l'article 106 en relació als 4.b) i 5.E.c) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i els articles 6.1 i 8.1.a) i .b) de la Llei 8/1987 de 15 d'abril Municipal i de Règim Local de Catalunya, seguint el que disposen els articles 15 i 19, i d'acord amb l'article 105 a 111 de la Llei 39/1988 de 28 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, es regula l'aplicació de l'impost sobre l'increment dels valors dels terrenys de naturalesa urbana.

Article 2. Fet imposable

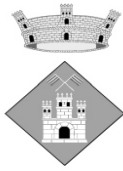
1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment del valor que hagin experimentat durant el període impositiu els terrenys de naturalesa urbana a efectes de l'IBI i es manifesta a conseqüència de la transmissió de qualsevol dret real de gaudir, limitatiu del domini, sobre els béns esmentats. En conseqüència, queden compresos entre aquests actes i contractes: la compravenda; la permuta; la constitució d'emfiteusi o l'establiment, transmissió o redempció de censos amb domini; donació; successió, testada o intestada; la constitució, transmissió o 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 consideren 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 - indivís.
- 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 i en comú i pro - indivís.
- 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.



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

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

5. Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana:

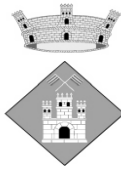
- a) El sòl urbà.
- b) El declarat apte per urbanitzar per les Normes Subsidiàries.
- c) L'urbanitzable o assimilat per la legislació autonòmica vigent a Catalunya per comptar amb les facultats urbanístiques inherents al sòl urbanitzable en la legislació estatal.
- d) Aquells terrenys classificats com urbanitzables no programats per les Normes Subsidiàries des del moment en que s'aprovi un programa d'actuació urbanística que els inclogui.
- e) Els immobles de naturalesa urbana que disposin de vies pavimentades o que hagin posat vorades a les voreres i que comptin, a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.
- f) Aquells terrenys que es fraccionin en contra d'allò que disposa la legislació agrària en els termes de l'article 62.a) de la Llei 39/1988 de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals

Article 3. No subjecció

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

Article 4. Subjecte passiu

1. És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent:
 - a) En les transmissions de terreny 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 refereixi l'art. 33 LGT, que adquireixi el terreny o favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.
 - b) En les transmissions de terreny 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 refereixi l'art 33 LGT, que transmeti el terreny 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 l'estat espanyol.
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 que es refereix l'article. 33 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 l'estat espanyol.
3. En les transmissions realitzades pels deutors hipotecaris i els fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal compresos a l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, arran de la dació en pagament del seu habitatge prevista a l'apartat 3 de l'annex de dita norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.

Article 5 . Exempcions objectives

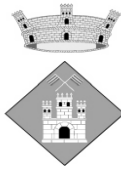
Estan exemptes de l'impost els increments de valor que per llei es manifestin com a conseqüència dels següents actes:

- a) Les aportacions de béns i drets realitzats per cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que, com a pagament de les aportacions, es facin als cònjuges i les transmissions que es facin als cònjuges com a pagaments dels seus havers comuns.
- b) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
- c) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els supòsits de viduïtat, separació o divorci matrimonial.
- d) 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 l'establert a la Llei del patrimoni Històric Espanyol, quan llurs propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquest immobles.

Article 6 . Exempcions subjectives

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

- a) L'Estat, la Generalitat de Catalunya i els Ens Locals a la que pertanyi el municipi, així com els seus respectius organismes autònoms de caràcter administratiu.
- b) El municipi de la imposició i altres ens locals integrats o en què s'integri el municipi i els seus respectius organismes autònoms de caràcter administratiu.
- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfico-docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de Mutualitats 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 a favor de les que s'hagi reconegut l'exempció per tractats o convenis internacionals.



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

- f) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes a les mateixes.
- g) La Creu Roja Espanyola.

Article 7. Base imposable

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

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

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

3. El percentatge esmentat anteriorment serà el què en resulti de multiplicar el nombre d'anys expressat en l'apartat 2 d'aquest article pel percentatge anual corresponent que serà:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys, el 2,4%.
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys el 2,4%.
- c) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys el 2,3%.
- d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys el 2,2%.

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

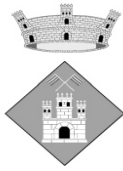
Article 8 . Període de generació de l'increment de valor

A efectes de determinar el període de temps en què es generi l'increment de valor es tindrà en consideració únicament els anys sencers transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició d'un dret real de gaudi limitatiu de domini, i la producció del fet imposable d'impost, sense considerar les fraccions d'any.

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

Article 9 . Valor del terreny en el moment de la meritació

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



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

Quan el terreny, tot i essent de naturalesa urbana en el moment de meritament de l'impost no tingui fixat el valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació provisional, que esdevindrà definitiva quan l'esmentat valor cadastral sigui fixat.

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

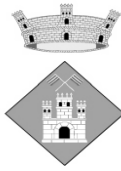
- a. Determinant la part de valor que el dret representa en el conjunt del bé immoble de que es tracti. Per això, s'aplicaran les normes de valoració establertes a efectes de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
- b. Aplicant la proporció resultant al valor assignat el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

En els següents supòsits les normes de valoració esmentades seran:

- a) El valor de la constitució d'un usdefruit temporal s'entendrà proporcional al valor del bé immoble a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que pugui sobrepassar el 70 per 100.
- b) El valor de la constitució d'un usdefruit vitalici s'estimarà que és igual al 70 per 100 del valor del bé immoble quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys. L'esmentat percentatge disminuir a raó d'1 per 100 per cada any en què augmenti l'edat de l'usufructuari.
- c) El valor d'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys ser el 100 per 100 del valor del bé immoble en considerar-se com a una transmissió de la plena propietat del terreny subjecte a condició resolutòria.
- d) El valor en la transmissió d'un dret d'usdefruit ja existent ser aquell que resulti d'aplicar les normes a), b) o c) sobre el valor del bé immoble en el moment de la transmissió.
- e) El valor de la transmissió del dret de nua propietat serà igual a la diferència en el valor del bé immoble i el valor de la constitució de l'usdefruit calculat segons les normes anteriors.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació ser el que resulti d'aplicar el 75 per 100 del valor del bé immoble sobre el que es constitueixen les normes corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis.
- g) El valor en la constitució o transmissió de qualsevol altre dret real de gaudi limitatiu del domini diferent dels anomenats en els apartats a), b), c), d) i f) d'aquest apartat i del següent d'aquest article es considerarà que és:

El capital, preu o valor pactat en constituir-lo, si fos igual o superior del que resulti de la capitalització en l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual i en supòsit de ser inferior, serà aquest últim.

4. El valor del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o el de realitzar la construcció sota el seu sòl, sense suposar l'existència d'un dret real de superfície es calcularà aplicant sobre la part dels valors dels béns immobles que representi, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes per construir en volada o en el subsòl, i la superfície total o el volum edificat quan s'hagin construït.



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

5. En els supòsits d'expropiació forçosa, els percentatges de base s'aplicaran sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral fos inferior, cas en què prevaldria aquest últim sobre el justipreu.
6. Sense perjudici d'allò que preveu el paràgraf segon del núm. 1 d'aquest article, quan es fixin, revisin o modifiquin els valors cadastrals d'acord amb allò previst pels articles 70 i 71 de la Llei 39/1988 de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, es prendrà, a efectes de determinació de la base imposable d'aquest impost, com a valor del terreny o de la part d'aquest segons les regles contingudes en els apartats anteriors, l'import que resulti d'aplicar una reducció del 40% sobre els nous valors cadastrals durant els seus 5 primers anys d'efectivitat

El previst en aquest punt no serà d'aplicació als supòsits en els que el valors cadastral resultants de la fixació, revisió o modificació a què es refereix el paràgraf anterior siguin inferiors als fins llavors vigents.

Article 10 . Quota tributària

La quota de l'impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus de 20%.

Article 11 . Bonificacions

En els supòsits de transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants, s'estableix una bonificació del 25% de la quota de l'impost.

Article 12 . Meritament de l'impost

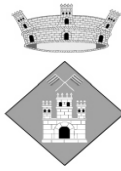
1. L'impost es merita:

- a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, inter vivos o per causa de mort, a la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini, a la data en que es produeixi l'esmentada constitució o transmissió.

2. A tal efecte es considerarà com a data de la transmissió o constitució:

- a) En els actes o contractes inter vivos, la de l'atorgament del domini públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un registre públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort la de la defunció del causant.

1. En els actes o contractes que existeixi alguna condició serà qualificada, d'acord amb les normes del Codi Civil.



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

En aquests supòsits:

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

Article 13 . Dret de devolució

1. Quan es declari o reconegui judicial o administrativament, per resolució ferma, haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinat de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el terreny, el contribuïent tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre i quan aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i reclami la devolució en el

termini de cinc anys, complerts des que la resolució va quedar ferma. S'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de realitzar les recíproques devolucions a que es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Tot i que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà cap mena de devolució.

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

Article 14 . Obligacions dels subjectes passius

1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar a l'Ajuntament una declaració segons el model oficial que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació que procedeixi.

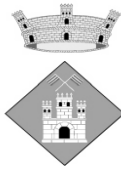
2. L'esmentada declaració haurà de ser presentada en els següents terminis a comptar des de la data que es produeixi la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracti d'actes inter vivos, el termini serà de trenta dies.
- b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any sempre que ho sol·liciti el subjecte passiu.

3. A l'esmentada declaració s'acompanyarà el document en que hi constin els actes o contractes que originin la imposició.

Article 15 . Obligacions dels altres interessats

Estaran igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol lucratiu, sempre que es produeixin per negoci jurídic inter vivos, serà el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real.

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

Article 16 . Règim d'autoliquidació de l'impost

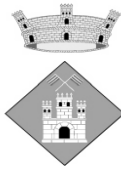
1. Els subjectes passius hauran d'autoliquidar per si mateixos l'impost d'acord amb el model establert per l'Ajuntament, a excepció dels casos esmentats a l'article 9.1 segon paràgraf.
2. Cada declaració-liquidació contindrà les quotes resultants que hauran d'ingressar-se en la tresoreria municipal en els terminis establerts a l'article 15.
3. L'autoliquidació efectuada pel subjecte passiu tindrà la consideració de liquidació provisional, a compte, sotmesa a la corresponent comprovació que s'ha efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost. Aquesta liquidació esdevindrà definitiva d'acord amb el que està establert legalment.

Article 17. Obligacions de notaris

Els notaris estaran obligats a trametre a l'Ajuntament, durant la primera quinzena de cada trimestre, la relació o un índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells durant el trimestre anterior, en el que es continguin els fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable de l'impost, exceptuant els actes d'última voluntat. Així mateix estaran obligats a trametre, en el mateix termini, la relació dels documents privats comprensius dels esmentats fets, actes o negocis jurídics que els siguin presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

Article 18. Deure general de col·laboració

Les administracions Tributàries de l'Estat, de la Generalitat i d'altres Ens locals, tenen el deure de col·laborar en la gestió, inspecció i recaptació d'aquest impost, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei 39/1988 de 29 de desembre. A tal efecte l'Administració Tributària competent per a la liquidació dels impostos de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, successions i donacions, facilitarà periòdicament la informació necessària de tots els actes que posin de manifest la realització del fet imposable en el terme municipal.



AJUNTAMENT DE VILAJUÏGA

Article 19. Inspecció i Recaptació

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

Article 20. Infraccions i Sancions

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

Disposició transitòria

Fins el moment en què es fixin els valors cadastrals d'acord amb els criteris i procediments previstos en la Llei 39/1988 de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, el valor dels terrenys a efectes d'aquest impost, serà aquell que tinguin assignat a 31 de desembre de 1989.

Disposició final

Aquesta Ordenança entrarà en vigència, prèvia publicació del seu text íntegre en el B.O.P., el dia 1 de gener de 1990 i continuarà vigent mentre no s'aprovi la seva modificació o derogació.