



AJUNTAMENT DE PALAU-SAVERDERA

c/Nou, 15 – 17495 Palau-saverdera

Tel. 972.55.23.37 – Fax 972.53.02.06 – www.palau-saverdera.cat

ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 5
IMPOST SOBRE L' INCREMENT DEL VALOR DEL TERRENYS DE
NATURALESIA URBANA.

Article 1.- Fonament legal.

La present Ordenança s'estableix a l'empara d'allò que disposa l'article 106 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril Reguladora de les Bases del Règim Local i els articles 6,1 i 8,1b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. Té per objecte concretar i desenvolupar les especialitats del règim jurídic aplicable a l'Impost sobre l' increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que preveuen els articles 104 a 110 del text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, fent ús, especialment del que assenyalen els seus articles 107.2, 108.2 i 110, apartat 4rt.

Article 2.- Fet imposable.

1. Constitueix el fet imposable de l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que manifesti com a conseqüència de la transmissió de la propietat dels mateixos per a qualsevol títol o sobre els que es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini.
2. El títol a que fa referència l'apartat anterior podrà consistir, entre d'altres, en:
 1. Negoci jurídic "mortis causae".
 2. Declaració formal d'hereus "ab intestato".
 3. Negoci jurídic "inter vivos", tant amb caràcter onerós com gratuït.
 4. Alienació en subhasta pública.
 5. Expropiació forçosa.
3. Estarà subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans, a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles, amb independència de què estiguin contemplats com a tals en el Cadastre o al seu padró.
4. Així mateix, estarà subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Article 3.- No subjecció.

Tindran la consideració de subjectes passius de l'impost a títol de contribuent:

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

- a) A títol lucratiu, la persona, física o jurídica, o l'entitat a la que es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor de qui es constitueixi o transmeti el corresponent dret real.
- b) A títol oneros, la persona, física o jurídica, o l'entitat a la que es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que transmeti del terreny, o que constitueixi o trameti el corresponent dret real.

Article 4.- Subjecte passiu.

1. No estarà subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguin la consideració de rústics als efectes 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, adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles es verifiquin y transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

Tampoc es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles entre cònjuges a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim matrimonial.

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

No es produirà el meritament de l'impost en ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària SA, a entitats participades directament o indirecta per aquesta Societat almenys en 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.

No es meritara l'impost en ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària SA, o per les entitats constituïdes per aquesta per a complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris, als que es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.

No es meritara l'impost per les aportacions o transmissions que es produeixin entre els esmentats Fons durant el periode de temps de manteniment de l'exposicio del Fons de Reestructuracio Ordenada Bancaria als Fons, previst en l'apartat 10 de la dita disposicio adicional desena.

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

Article 5.- Exempcions objectives.

1. Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüencia dels següents actes:
 - a) La constitucio i transmissio de drets de servitud.
 - b) Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-Artístic, o hagin sigut declarats individualment d'interès cultural, segons allò establert a la Llei 16/1985, 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 conservacio, millora o rehabilitacio en aquests immobles.
 - c) Les transmissions realitzades per persones físiques en ocasió de la dacio en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lacio de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessio de préstecs o crèdits hipotecaris.

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

Per tenir dret a l'exempcio 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'alienacio de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantitat suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari.

Es presumirà el compliment d'aquet requisit. No obstant, si amb posterioritat es comprovés el contrari es procedirà a girar la liquidacio tributaria corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el qual hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissio o des del moment de l'adquisicio si aquest termini fos inferior als dos anys

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que es disposa en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificacio parcial de les lleis dels Imposts de societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

2. Així mateix, estaran exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan l'obligacio de satisfer-lo recaigui sobre les següents persones o entitats:

- a) L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals a la que pertanyi el municipi, així com els seus organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les comunitats autònomes i de dites entitats locals.
- b) El Municipi de la imposició i demés entitats locals integrades o en les que s'integri el municipi, així com les seves respectives entitats de drets públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benefico-docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de previsió social regulades en la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.
- e) El titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectats per aquestes.
- f) La Creu Roja Espanyola.
- g) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

Article 6.- Base imposable.

1. La base imposable de l'impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesti en el moment de la meritació i que s'hagi produït en un període màxim de vint anys.
2. Per a determinar l'import de l'increment s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, el percentatge que li correspongui en funció del número d'anys en els que hagués generat l'esmentat increment.

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

3. El percentatge esmentat serà aquell que resulti de multiplicar el número d'anys pel percentatge anual següent:
 - a) pels increments de valor generats en un període de temps comprés entre un i cinc anys, el 3,2%.
 - b) pel increments de valors generats en un període de temps comprés entre cinc i deu anys, el 2,8%.
 - c) Pels increments de valor generats en un període de temps comprés entre deu i quinze anys, el 2,7%.
 - d) pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys el 2,6%.

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

Article 7.- 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 de terreny, o de la constitució o transmissió anterior 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 8.- Valor de 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 Bens Immobles.

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

2. En la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per qualsevol títol, el valor del terreny en el moment de la meritació es calcularà:
 - 1) Determinant la part del valor que el dret representa en el conjunt del bé immoble de que es tracti. Per això, s'aplica les normes de valoració establertes a efectes del Impost Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
 - 2) Aplicant la promoció resultant al valor assignat al terreny en el moment del meritament, fixat a efectes del 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 cent per cada període d'un any, sense que pugui sobrepassar del 70 per 100.
- b) El valor de la constitució d'un usdefruit vitalici s'estimarà que és igual al 70 per 100 del valor del bé immoble quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys. L'esmentat percentatge disminuirà a raó de 1 per 100 per cada any en que augmenti d'edat de l'usufructuari.
- c) El valor d'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys serà al 100 per 100 del valor del bé immoble al 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 serà aquell que resulti d'aplicar les normes a), b) o c) sobre el valor del bé immoble en el moment de la transmissió.
- e) El valor de la transmissió del dret de nova propietat serà igual a la diferència en el valor del bé immoble i el valor de la construcció de l'usdefruit calculat segons les normes anteriors.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació serà que resulti d'aplicar el 75 per 100 del valor del bé immoble sobre el que es constitueixi les normes corresponents a la valoració els usdefruits temporals o vitalicis.

- g) El valor en la constitució o transmissió de qualsevol altre dret real de gaudi limitatiu de 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 al 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.

3. El valor del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o el de realitzar la construcció sota el seu sòl, sense suposar l'existència d'un dret real de superfície es calcularà aplicant sobre la part dels valors dels bens 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.
4. El valor del terreny en els supòsits d'expropiació forçosa serà el que aquest representi en el justipreu, sense que es tingui en consideració el valor del terreny a efectes del Impost sobre Béns Immobles.

Article 9.- Quota tributària.

La quota de l'impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus de 29,34 %.

Article 10.- Bonificacions.

En les transmissions de terrenys a títol lucratiu per causa de mort, quan l'adquirent sigui descendent o adoptat de primer grau, cònjuge o ascendent:

- | | |
|---|-----|
| a) Si adquireix l'habitatge habitual, acreditant amb document fefaent o certificació d'haver estat la residència habitual del finat un mínim dels darrers 15 anys i hi sigui empadronat el causahavent | 75% |
| b) Quan no sigui possible acreditar la residència efectiva del finat els darrers 15 anys en el bé subjecte a transmissió, però sigui l'habitatge habitual del causahavent que acrediti mitjançant empadronament | 20% |

Article 11.- 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 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 “entre vius”, la de l’atorgament del domini públic i , quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en el Registre Públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
 - b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.
3. En els actes o contractes que existeixi alguna condició serà qualificada, d’acord amb les normes del Codi Civil.

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 de que quan la condició s’acompleixi , es procedeixi a la seva devolució.

Article 12.- 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 contribuent tindrà dret a la devolució de l’impost satisfet, sempre i quan aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i reclami la devolució en el termini de cinc anys, complerts des que la resolució va quedar ferma. S’entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de realitzar les recíproques devolucions a què es refereix l’article 1295 del codi civil. Tot i que l’acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió resolució es declarés per incompliment de les obligacions de subjecte passiu de l’impost, ni 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 es considerarà com un acte nou, subjecte a tributació. Aquest comú acord s’estimarà efectiu en l’avinença en acte de conciliació i el simple desistiment a la demanda.

Article 13.- Obligacions dels subjectes passius.

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

1. 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 causes de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any sempre que ho sol·liciti el subjecte passiu.
2. A l’esmentada declaració s’acompanyarà el document en què hi constin els actes o contractes que originin la imposició.

Article 14.- Obligacions dels altres interessats.

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

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

Així mateix, els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells el trimestre anterior, en el que es continguin 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 estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures. En la relació o índex hauran de fer constar la referència cadastral dels béns immobles que siguin objecte de transmissió.

Article 15.- Règim d'autoliquidació de l'impost.

1. Els subjectes passius hauran d'autoliquidar per si mateixos l'impost d'acord amb el model establert per l'ajuntament.
2. Cada declaració liquidació contindrà les quotes resultants que hauran d'ingressar-se 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 de què 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 16.- Règim d'autoliquidació de l'impost

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.

Article 17.- 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 18.- Infraccions i sancions.

Tot el que faci referència a la qualificació de les infraccions tributàries així com la determinació de les sancions que els hi 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 FINAL.

En tot el no previst en aquesta Ordenança s'aplicarà l'establert als articles 104 a 110 del text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals així com l'Ordenança Fiscal General de gestió, recaptació i inspecció.

DILIGÈNCIA.

La darrer modificació d'aquesta Ordenança Fiscal fou aprovada definitivament per acord pel Ple de la Corporació del dia 10 de desembre de 2015, publicant-se el text íntegre de l'acord i la modificació en el B.O.P. núm. 143, de data 18/12/2015.

Palau-saverdera, 1 de gener de 2016.

Vist i plau
L'Alcalde

Ho certifico
El Secretari