



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

ORDENANÇA FISCAL NÚM. 4

Reguladora de l'impost sobre:

L' INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES URBANA

Article 1r.- **Fonament Legal**

A l'empara de l'article 106 en relació als 4.b) i 5 EC. 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) de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, seguint el que disposen els articles 15 al 19 d'acord amb els articles 105 al 111 de la Llei 39/1988, de 29 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, es regula l'aplicació de l'impost sobre l'increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Article 2n.- **Fet Imposable**

1.- Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesti com a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquest per a qualsevol títol o sobre els que es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini.

2.- El títol a què fa referència l'apartat anterior podrà consistir entre altres, en:

- a) Negoci jurídic "mortis" causa
- b) Declaració formal d'hereus amb "intestato"
- c) Negoci jurídic intervius, tant amb caràcter oneros com gratuït
- d) Alienació en subhasta pública
- e) Expropiació forçosa

3.- Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana aquells que la tinguin a efectes de l'impost sobre Béns Immobles.

Article 3r.- **No subjecció**

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

Article 4t.- **Subjecte passiu**

Tindran la consideració de subjectes passius de l'impost:



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

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

- a) A títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el corresponent dret real.
- b) A títol oneros, el transmissor del terreny o la persona que constitueixi o transmeti el corresponent dret real.

Article 5è.- Exempcions objectives

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

a) Les aportacions de béns i drets realitzats pels conjugues a la societat conjugal, les adjudicacions que, com a pagament de les aportacions, es facin als conjugues i les transmissions que es facin als conjugues com a pagaments dels seus havers comuns.

b) Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre el mateix, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de les transmissions de l'habitatge habitual en que concorrin els requisits anteriors, realitzades en procediment d'execució hipotecària notarial o judicial.

No serà d'aplicació aquesta exempció quan el deutor o garant transmetent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar disposi, en el moment de poder evitar la transmissió de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant, si amb posterioritat es comprova el contrari, es procedirà a practicar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes es considera habitatge habitual la residència on hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest termini fos interior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà a allò que es disposa 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.



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

Article 6è.- Exempcions subjectives

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

- a) L'Estat, la Generalitat de Catalunya i els ens locals a què 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 mutualitats i germandats constituïdes conforme el que preveu la Llei 33/1984, de 2 d'agost.
- e) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció per tractats o convenis internacionals.
- f) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes a aquestes.
- g) La Creu Roja.

Article 7è.- Base Imposable

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

2.- Per 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 els quals 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 millores permanents ni per correccions monetàries ni per cap altre concepte.

3.- El percentatge esmentat serà el que resulti de multiplicar el nombre d'anys pel percentatge anual següent:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys, el 3,70 %.
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys, el 3,50%
- c) Els increments de valor generats en un període fins a quinze anys 2,85 %.
- d) Pels increments de valor generats en un període fins a vint anys 2,70 %.



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

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

Article 8è.- **Període de generació de l'increment de valor**

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

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

Article 9è.- **Valor del terreny en el moment de 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'impost sobre Béns Immobles.

En aquells 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 a la determinació del valor les declaracions o documents presentats o dades consignades en llibres i registre comprovats administrativament.

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

1) En el conjunt del bé immoble de què es tracti. Per això, s'aplicaran les normes de valoració establertes a efectes de l'impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

2) Aplicant la proporció resultant al valor assignat al terreny en el moment de la meritació, fixat a efectes de l'impost sobre Béns Immobles.

En els supòsits següents les normes de valoració esmentades seran:

a) El valor d'una constitució d'un usdefruit temporal s'entendrà proporcional al valor del bé immoble a raó del 2% per cada període d'un any, sense que pugui sobrepassar del 70%.

b) El valor de la constitució d'un usdefruit vitalici s'estimarà que és igual al 70% del valor del bé immoble quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys. L'esmentat percentatge disminuirà a raó d'un 2 % 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 30 anys serà del 100% del valor immoble, en considerar-se



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

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 entre 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 serà el que resulti d'aplicar el 75% del valor del bé i sobre el que constitueixin les normes 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 és igual o superior del que resulti de la capitalització de 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 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 que s'hagi construït.

4.- El valor del terreny en els supòsits d'expropiació forçosa serà el que aquest representi el preu just, sense que es tingui en consideració el valor del terreny a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Article 10è.- **Quota Tributària**

La Quota de l'impost serà el que resulti d'aplicar a la base imposable els tipus següents:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps entre un i cinc anys, el 25,00%.
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys, el 25,00%.
- c) Els increments de valor generats en un període fins a quinze anys, el 25,00%.
- d) Pels increments de valor generats en un període fins a vint anys, el 25,00%.

Article 11è.- **Bonificacions**

1.- Gaudiran d'una bonificació de fins al 99% de les quotes que es meritin en les transmissions realitzades amb motiu de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es fa referència la Llei 76/1980, de 26 de desembre, si així ho acorda l'Ajuntament en cada supòsit concret. La concessió del percentatge de bonificació de la quota serà, en tot cas, atorgada per acord de l'òrgan municipal competent.



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

Si els béns, la transmissió dels quals donà lloc a la bonificació, fossin alienats dintre dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de la bonificació haurà de ser retornat a l'Ajuntament, sens perjudici del pagament de l'impost que resulti de l'esmentada alienació.

Aquesta nova obligació recaurà en la persona o entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió, és a dir, el transmissor.

2.- Gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota de l'impost en les transmissions lucratives per causa de mort, a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants en les següents condicions:

Que el valor del terreny o dret real, sigui inferior a 22.537,50€, a la data de meritament de la transmissió.

I que el bé o dret transmès, constitueixi o faci referència a l'habitatge habitual del transmissor.

Per tal de gaudir d'aquesta bonificació, caldrà que se sol·liciti a l'Ajuntament tot i aportant la següent documentació:

- Instància / Sol·licitud.
- Detall dels requisits concrets necessaris per a l'atorgament de la bonificació (certificat de residència al bé o dret transmès, etc.).
- Certificació d'estar al corrent de pagament de les obligacions fiscals i deutes amb l'Ajuntament.

Article 12è.- **Meritació de l'impost**

1.- L'impost es merita:

- a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, interviu 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 què es produeixi l'esmentada constitució o transmissió.

2.- A aquest efecte, es considerarà com a data de la transmissió o constitució:

- a) En els actes o contractes interviu, la de l'atorgament de 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 defunció del causant.

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

En aquest supòsits:



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

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

Article 13è.- **Dret de devolució**

- 1.- Quan es declari o reconegui judicialment 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 el 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 de que la resolució va quedar ferma. S'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de realitzar les devolucions recíproques a 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 serà procedent la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou, subjecte a la tributació. Aquest comú acord s'estimarà efectiu en l'avinença en acte de conciliació i el simple desestiment a les demandes.

Article 14è.- **Obligacions dels subjectes passius**

- 1.- Els subjectes passius seran obligats a presentar a l'Ajuntament una declaració segons el model oficial que contindrà els elements de la relació tributària imprescindible per practicar la liquidació que sigui procedent.
- 2.- L'esmentada declaració haurà de ser presentada en els terminis següents, a comptar des de la data que es produeixi la meritació de l'impost:
 - a) Quan es tracti d'actes intervius, 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 constin els actes o contractes que originin la imposició.

Article 15è.- **Obligacions dels altres interessats**

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



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

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

Article 16è.- Règim d'autoliquidació de l'impost

- 1.- El subjectes passius hauran d'autoliquidar per si mateixos l'impost d'acord amb el model establert per l'Ajuntament.
- 2.- Cada liquidació contindrà les quotes resultants que hauran d'ingressar-se en la tresoreria municipal en els terminis establerts en l'article 15.
- 3.- L'administració podrà liquidar d'ofici l'impost del qual obtingui les dades bàsiques de la transmissió.
- 3.- Tant l'autoliquidació efectuada pel subjecte passiu, com l'efectuada d'ofici, tindran la consideració de liquidació provisional, a compte, sotmesa a la comprovació corresponent del fet 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 17è.- Obligacions dels notaris

El 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 qual es continguin els fets, els actes o negocis jurídics que posin de manifest la relació 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 hi siguin presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que disposa aquest article s'entén sens perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

Article 18è.- 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 aquest efecte, l'Administració tributària competent per a la liquidació dels impostos de transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, Successions i Donacions, facilitaràn



AJUNTAMENT DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA

periòdicament la informació necessària de tots els actes que posin de manifest la realització del fet imposable en el terme municipal.

Article 19è.- **Inspecció i recaptació**

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

Article 20è.- **Infraccions i Sancions**

Tot el que faci referència a la qualificació de les infraccions tributàries, així com a la determinació de les sancions que els 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 addicional

Els valors cadastrals d'aplicació en les liquidacions d'aquest impost seran els que s'hagin aplicat en l'impost municipal sobre béns immobles de l'exercici immediatament anterior al de l'aplicació de la transmissió.

Diligència de modificació

Aquesta diligència és per fer constar que aquesta ordenança serà vigent des de l'1/1/2016 i fins que es modifiqui o derogui per acord de la corporació municipal.

Diligència de transcripció

Aquesta ordenança es transcriu íntegrament en data 1 de gener de 2017.

Vist i plau,
L'alcalde,

Certifico:
La secretària,