



Núm. 5: ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

Article 1. Fet imposable

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana que es manifesta a conseqüència de la transmissió de la propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi limitador del domini sobre els béns esmentats.

2. Té la consideració de terreny de naturalesa urbana el definit com a tal a l'article 7è.2 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari.

3. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a l'efecte de l'impost sobre béns immobles. En conseqüència, hi està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans a l'efecte de l'impost sobre béns immobles esmentat, amb independència que estiguin considerats o no com a tals en el Cadastre o en el Padró d'aquest.

4. També està subjecte a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys en els béns immobles classificats com de característiques especials a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

Article 2. Actes no subjectes

No estan subjectes a aquest Impost:

1. Les aportacions de béns i drets fetes pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquen a favor seu i en el seu pagament i les transmissions que es facin als cònjuges com a pagament dels seus havers comuns.

2. Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.

3. L'adjudicació de béns immobles per part de les societats cooperatives d'habitatges a favor dels seus socis cooperativistes.

4. Les transmissions de terrenys a que 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 18 del text refós de la Llei del sòl, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny. No obstant això, si el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeix del que proporcionalment correspon als terrenys aportat pel mateix, l'excés d'adjudicació si estarà subjecte.

5. 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 qual va ésser constituït.

6. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana 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'art. 94 del Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març que va aprovar el text refós de la Llei de l'impost de societats, a excepció de les previstes en l'article 94è quan no s'integrin en una branca d'activitat.

7. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es facin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que s'ajustin plenament a les normes previstes en la Llei 10/1990, de 15 d'octubre, de l'esport, i al Reial Decret 1084/1991, de 5 de juliol, sobre les societats anònimes esportives.

8. En la posterior transmissió dels terrenys esmentats, s'entendrà que el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions relacionades als números anteriors.

Article 3. Exempcions

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

a) La constitució i la transmissió de qualsevol dret de servitud.

b) Les transmissions de béns que es trobin dins el perímetre delimitat com a conjunt historicoartístic, 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.

Per a poder gaudir d'aquest benefici fiscal s'han de complir 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. 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 corresponents quan la condició de subjecte passiu recau sobre les persones o les entitats següents:

a) L'Estat i els seus organismes autònoms.

b) Les Comunitats Autònomes i les seves entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.

c) Aquest municipi i les entitats locals que hi estan integrades o en les quals s'integri, com també les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.

d) Les entitats sense finalitats lucratives que compleixin els requisits establerts en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge.

e) Les institucions que tenen la qualificació de benèfiques o de beneficodocents.

f) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social regulades pel text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, Reial Decret Legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre.

g) Les persones o entitats a favor de les quals s'ha reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

h) Els titulars de concessions administratives objecte de reversió respecte dels terrenys afectes a aquestes concessions.

i) La Creu Roja Espanyola.

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 limitadors 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 aquella 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 limitatius 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 transmet el terreny o aquella que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits a què 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 adquireixi el terreny o aquella a favor de la 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. Base imposable

1. La base imposable d'aquest impost és constituïda per l'increment del valor dels terrenys que es posa de manifest en el moment de la meritació i experimentat en el període de temps transcorregut entre l'adquisició del terreny o del dret per part del transmissor i la nova transmissió o, si escau, la constitució del dret real de gaudi, amb un període màxim de vint (20) anys

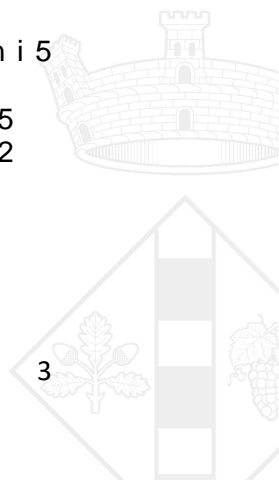
2. Per tal de determinar l'increment real s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, derivat dels apartats 2 i 3 anteriors, s'aplicarà el següent percentatge anual:

- increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i 5 anys: 3,7

- increments de valor generats en un període de temps de fins a 10 anys: 3,5

- increments de valor generats en un període de temps de fins a 15 anys: 3,2

- increments de valor generats en un període de temps de fins a 20 anys: 3



3. En les transmissions de terrenys, el seu valor en el moment de la meritació serà el que tinguin fixat en aquell moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

Això no obstant, quan el valor esmentat sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat, l'impost es liquidarà provisionalment d'acord amb aquest planejament. En aquests casos, s'aplicarà a la liquidació definitiva el valor dels terrenys obtingut d'acord als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïssin, referit a la data de l'acreditament. Quan aquesta data no coincideixi amb l'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests valors es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte en les Lleis de pressupostos generals de l'Estat.

En el cas que el terreny, encara que sigui urbà, o integrat en un bé de característiques especials, en el moment de l'acreditació de l'impost, no tingui fixat el valor cadastral en el moment esmentat, l'Ajuntament practicarà la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat, referint l'esmentat valor al moment de la meritació.

4. En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudi que limiten el domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre la part del valor del terreny proporcional al valor dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A) USDEFRUIT

a) S'entén que el valor de l'usdefruit temporal és proporcional al valor del terreny, a raó del 2% per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70%.

b) En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70% del valor total del terreny si l'usufructuari té menys de vint anys. Aquest valor minora a mesura que l'edat augmenta en la proporció de l'1% menys per cada any més, amb el límit mínim del 10% del valor total.

c) Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per a un termini superior a trenta anys o per a un temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.

d) En cas que hi hagi dos o més usufructuaris vitalicis successius, cal valorar cada usdefruit successiu tenint en compte l'edat de l'usufructuari respectiu.

B) ÚS I ESTATGE

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar el 75% del valor del terreny sobre el qual s'ha imposat, d'acord amb 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 total del terreny. En els usdefruits vitalicis que, alhora, siguin temporals, la nua propietat es valorarà aplicant-hi, de les regles anteriors, aquella que li atribueixi menys valor. En l'usdefruit a què es refereix la lletra d) la nua propietat s'ha de valorar segons l'edat del més jove dels usufructuaris instituïts.

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, cal aplicar el percentatge corresponent sobre la part del valor cadastral que representa, respecte a aquest valor, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulta 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 atenuar-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'ha d'aplicar sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral assignat al terreny esmentat sigui inferior; en aquest cas, prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

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 béns; en aquest supòsit, caldrà liquidar l'impost pel domini ple.

8. Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general es prendrà, a efectes de la determinació de la base imposable d'aquest impost, com a valor del terreny, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 40%.

Aquesta reducció no serà d'aplicació als supòsits en què els valors cadastrals resultants de la modificació a què es refereix l'apartat anterior siguin inferiors als vigents fins aleshores.

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

Article 6. Quota tributària i tipus impositiu

La quota serà el resultat d'aplicar el tipus impositiu a la base imposable.

El tipus impositiu és del 26 %.

Article 7. Bonificacions en la quota.

1. En les transmissions *mortis causa* referents a l'habitatge habitual del causant, quan els adquirents siguin el cònjuge, els descendents o els ascendents per naturalesa o adopció, es podrà gaudir d'un 50% de bonificació en la quota sempre que aquests hagin conviscut amb el causant durant els dos anys anteriors a la seva defunció.

Si no hi ha la relació de parentiu esmentada, la bonificació afectarà també els qui rebin de l'ordenament jurídic un tracte anàleg per a la continuació en l'ús de l'habitatge per raó de conviure amb el causant, durant els dos anys anteriors a la seva mort. El gaudi definitiu d'aquesta bonificació resta condicionat al manteniment de l'adquisició en el patrimoni de l'adquirent durant els tres anys següents a la mort del causant, llevat que morís l'adquirent dins aquest termini.

2. Pel que fa a les transmissions *mortis causa* de locals afectes a activitats empresarials o professionals, exercides a títol individual, sempre que els adquirents siguin el cònjuge, els descendents o els ascendents per naturalesa o adopció i el convivent en les unions estables de parella, constituïdes d'acord amb les lleis d'unions d'aquest tipus, es podrà gaudir, també, d'una bonificació d'un 95% de bonificació en la quota. El gaudi definitiu d'aquesta bonificació resta condicionat al manteniment de l'adquisició en el patrimoni de l'adquirent, així com de l'exercici d'una activitat, durant els cinc anys següents a la mort del causant, llevat que morís l'adquirent dins aquest termini.

3. L'obligat tributari haurà de sol·licitar la bonificació i practicar l'autoliquidació amb aplicació provisional de la bonificació o, si escau, presentar la declaració en el

termini de sis mesos prorrogables per altres sis, comptats des de la data de meritament de l'impost.

4. En el cas d'incompliment dels requisits a què es refereixen els apartats primer i segon, l'obligat tributari haurà de satisfer la part de la quota que hagués deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada, més els interessos de demora, en el termini d'un mes a partir de la transmissió de l'habitatge o local/s, mitjançant la corresponent autoliquidació.

Article 8. Meritació

1. L'impost es merita:

a) Quan es transmet la propietat del terreny, sigui a títol onerós o a títol gratuït, *inter vivos* o *mortis causa*, en la data de la transmissió.

b) Quan es constitueix o es transmet qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data de la constitució o de la transmissió.

2. A l'efecte d'allò que disposa l'apartat anterior, es considera data de la transmissió:

a) En els actes o en els contractes *inter vivos*, la de l'atorgament del document públic o la de la resolució judicial i, si es tracta de documents privats, la de la seva presentació a l'Ajuntament o bé des de la data en què l'adquirent vingui tributant en l'impost sobre béns immobles.

b) En les transmissions *mortis causa*, la de la defunció del causant.

Article 9. Nul·litat de la transmissió

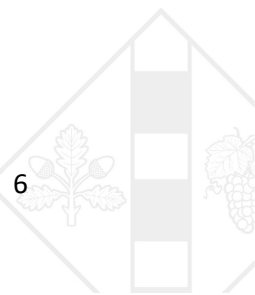
1. Quan es declari o es reconegui per resolució judicial o administrativa fermes que ha tingut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o del contracte que determina la transmissió del dret real de gaudi sobre aquest contracte, el subjecte passiu té dret a la devolució de l'impost pagat sempre que aquest acte o contracte no li hagi comportat cap efecte lucratiu i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució va ser ferma. S'entén que hi ha efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de fer les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1295è del Codi Civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius, si la rescissió o la resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost no hi haurà lloc a la devolució.

4. Si el contracte queda sense efecte per acord mutu de les parts contractants, no s'escau la devolució de l'impost pagat, i caldrà considerar-lo com un acte nou sotmès a tributació. En aquesta qualitat de mutu acord, s'ha de considerar l'avinença en acte de conciliació i assentiment de la demanda.

5. La qualificació dels actes o contractes entre els quals hi ha establerta alguna condició s'ha de fer d'acord amb les prescripcions del Codi Civil. Si es tracta d'una condició suspensiva, l'impost no s'ha de liquidar fins que aquesta condició es compleixi. Si la condició és resolutòria, l'impost s'exigeix, llevat que, quan la condició es compleixi, es faci la devolució oportuna.

6. En les adquisicions de terrenys en l'exercici del dret de retracte legal, es considerarà com a data inicial la que es va prendre o s'hauria d'haver pres en la transmissió verificada a favor del retractat.

Article 10. Gestió de l'impost



1. El subjecte passiu ha de practicar l'autoliquidació d'acord amb la manera i els efectes que estableixi l'Ajuntament establerts en l'Ordenança fiscal general, excepte en el supòsit que el terreny no tingui fixat el valor cadastral en el moment de la transmissió. Quan el referit valor cadastral sigui fixat, l'Ajuntament practicarà la liquidació referent l'esmentat valor al moment de la meritació. En cas que l'Administració no faciliti, en ser-li sol·licitada, la valoració imprescindible per practicar l'autoliquidació, el subjecte passiu ha de presentar la declaració corresponent per a la liquidació de l'impost per part de l'Administració.

2. Tant l'autoliquidació com, si escau, la declaració, s'han d'ajustar a allò que els apartats següents preveuen en tot allò que els sigui aplicable, i s'han de formalitzar en l'imprès oficial, consignant-hi els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar o comprovar la liquidació corresponent.

3. Cal presentar una declaració o autoliquidació 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. Cal presentar l'autoliquidació o declaració en els terminis següents, a comptar des de la data en què tingui lloc la meritació de l'impost:

a) Si es tracta d'actes *inter vivos*, el termini és de trenta (30) dies hàbils.

b) Si es tracta d'actes *mortis causa*, el termini és de sis (6) mesos, prorrogables fins a un any si així ho demana el subjecte passiu.

Aquesta sol·licitud s'haurà de presentar dintre dels primers sis mesos i la pròrroga s'entendrà concedida si, transcorregut un mes des de la petició, no hi ha resolució expressa.

5. Les dades contingudes a les autoliquidacions o declaracions confeccionades per l'obligat tributari amb l'assistència de l'Administració tributària municipal no vincularan a aquesta en l'exercici de les competències de comprovació i inspecció, que puguin desenvolupar-se amb posterioritat.

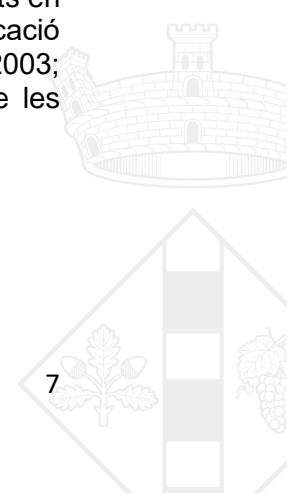
Article 11. Comunicació dels Notaris.

Els notaris estan obligats a trametre a l'Ajuntament, durant la primera quinzena de cada trimestre, una llista o un índex comprensius de tots els documents que han autoritzat que posin en relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb l'excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats a trametre, en el mateix termini, una llista de documents privats que compreguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per al coneixement i la legitimació de firmes. S'entén que allò que preveu aquest apartat és independent del deure general de col·laboració establert per la Llei general tributària.

Article 12. Recàrrec d'extemporaneïtat

La presentació de la declaració o l'autoliquidació fora dels terminis establerts en aquesta ordenança sense requeriment previ de l'Administració comportarà l'aplicació del recàrrec d'extemporaneïtat en els termes establerts a l'article 27 de la Llei 58/2003; sense perjudici, en el seu cas, de la imposició de sancions per la comissió de les infraccions segons correspongui.

Article 13. Infraccions i sancions.



En tot allò que fa referència a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que els corresponen en cada cas, s'aplicarà el règim regulat per la Llei general tributària i les disposicions que la complementen i la despleguen.

Article 14. Gestió per delegació

Si la gestió, la inspecció i la recaptació del tribut han estat delegades total o parcialment a la Diputació de Girona, les normes contingudes als articles anteriors seran aplicables a les actuacions que ha de fer l'Administració delegada.

Disposició adicional

Les modificacions produïdes per la Llei de pressupostos generals de l'Estat o qualsevol altra norma de rang legal que afectin qualsevol element del present impost seran d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta Ordenança.

Disposició final

Aquesta Ordenança, aprovada pel Ple en sessió celebrada a Garriguella el 30 d'octubre de 2017, començarà a regir el dia 1 de gener de 2018 i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial, els articles no modificats restaran vigents.

