



**Ajuntament de Consell
Illes Balears**

**ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE
VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA**

**CAPÍTOL I
Disposició general**

Article 1.- Fonament legal

Conformement a l'article 59.2 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, l'Ajuntament de Consell estableix i exigirà l'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, d'acord amb les normes d'aquesta Ordenança.

**CAPÍTOL II
Fet imposable**

Article 2.

1. Constitueix el fet imposable de l'Impost l'increment de valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana, durant el període impositiu, i es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquells per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els dits terrenys.

2. El títol a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a. Negoci jurídic *mortis causa*
- b. Negoci jurídic *inter vivos*, ja sigui de caràcter oneros o gratuït
- c. Alienació en subhasta pública
- d. Expropiació forçosa

Article 3

Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana: el sòl urbà, el susceptible d'urbanització, l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat des del moment que s'aprovi un programa d'actuació urbanística; els terrenys que disposin de vies pavimentades o encintat de voravies 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.

Article 4

No està subjecte a aquest Impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics als efectes de l'Impost sobre béns immobles. En conseqüència, estan subjectes els increments de valors que experimentin els terrenys que hagin de tenir la condició d'urbans a efectes de l'Impost sobre béns immobles, amb independència de que estiguin o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el padró de l'Impost. També estan subjectes els increments de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com a de característiques especials a efectes de l'Impost sobre béns immobles.

No se produirà 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 i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

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

De conformitat amb el que disposa la DF 19ª de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, no se meritara l'Impost amb ocasió de les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria regulada en la disposició adicional 7ª de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

No se produirà la meritació de l'Impost amb ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria a entitats participades directa o indirectament per dita Sociedad en al menys el 50 per cent 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 se meritara l'Impost amb ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, o per les entitats constituïdes per aquesta per complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris, a que se refereix la Disposició adicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.

No se meritara l'Impost per les aportacions o transmissions que se produeixin entre els citats Fons durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previst a l'apartat 10 de dita disposició adicional desena.

En la posterior transmissió dels immobles se entendrà que el número 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 transmissió derivada de les operacions previstes en aquest apartat.

CAPÍTOL III

Subjectes passius, responsables, exempcions

Article 5

1. Seran subjectes passius de l'Impost, a títol de persona contribuent:

a. En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona a favor de la qual es 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 limitadors del domini a títol oneros, el o la transmissor del terreny o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti. En aquest supòsit, quan la persona contribuent sigui una persona física no resident a Espanya, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del o de la contribuent la persona o entitat a favor de la qual es transmeti o es constitueixi el dret real de què es tracti.

2. En les transmissions realitzades pels deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb ocasió de la dació en pagament del seu habitatge que preveu l'apartat 3 de l'annex d'aquesta norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït de la persona contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir de la persona contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.

3. Respondran solidàriament de les obligacions tributàries del subjecte passiu les persones físiques i jurídiques a què es refereixen els articles 41 i 42 de la Llei general tributària.

Seran responsables subsidiaris els administradors de les societats i els síndics, interventors o liquidadors de fallides, concursos, societats i entitats en general, en els supòsits i amb l'abast que assenyala l'article 43 de la Llei general tributària.

Article 6

1. Estan exempts d'aquest Impost els increments de valor que es manifestin a conseqüència dels actes següents:

- a. La constitució i transmissió de drets de servitud.
 - b. Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-artístic, o s'hagin declarat individualment d'interès cultural, segons el que estableix 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 citats immobles.
2. Així mateix, estan exempts d'aquest Impost els increments de valor corresponents quan l'obligació de satisfer aquest Impost recaigui sobre les següents persones o entitats:
- a. L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals a què pertanyi el Municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'ànàleg caràcter de les Comunitats autònomes i de les entitats locals dites.
 - b. El municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en què s'integri el dit municipi, així com les entitats de dret públic d'ànàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
 - c. Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfiques-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.
 - e. Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
 - f. Els titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectes a aquestes.
 - g. La Creu Roja Espanyola.
 - h. Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

CAPÍTOL IV **Base imposable**

Article 7

1. La base imposable d'aquest Impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana, posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.

Als efectes de determinació de la base imposable, s'haurà de tenir en compte el valor del terreny en el moment de la meritació, d'acord amb el que preveuen els apartats 2 i 3 d'aquest article i el percentatge que correspongui en funció del que preveu l'article 8 d'aquesta ordenança.

2. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà de l'aplicació de les regles següents:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tinguin fixat en aquell moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

No obstant, quan el citat valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la citada ponència, se podrà liquidar provisionalment d'acord amb l'esmentat valor. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys una vegada s'hagi obtingut conforme els procediments de valoració col·lectiva que se instrueixin, referida a la data de meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la defectivitat dels nous valors cadastrals, aquests se corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, determinats a l'efecte en les Lleis de pressuposts generals de l'Estat.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana o integrat en un immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost no tenguí determinat valor cadastral en el citat moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui determinat, referint el citat valor al moment de la meritació.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, els percentatges anuals, continguts en l'article 8 d'aquesta ordenança, s'aplicaran sobre la part del valor definit a la lletra anterior que representi, respecte d'aquell, el valor dels referits drets calculat aplicant les

normes fixades als efectes de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

c) En la constitució o transmissió del dret d'elevador una o més plantes damunt un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció per davall el sòl sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals, contingut a l'article 8 d'aquesta ordenança, s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat a) que representi, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, en defecte d'aquesta, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes a construir en vol o subsòl edificats una vegada construïdes aquelles.

d) En els supòsits d'expropiació forçosa, quan la part del preu just que correspongui al valor del terreny sigui inferior al definit a l'apartat a), el quadre de percentatges anuals, contingut a l'article 8 d'aquesta ordenança, s'aplicarà sobre la citada part del preu just que correspongui al valor del terreny.

3. Quan se modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, i durant els cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals, es considerarà com a valor del terreny, o de la part d'aquest que correspongui segons les regles contingudes a l'apartat anterior, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 60%. Aquesta reducció no serà d'aplicació als supòsits en què els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva a que es refereix siguin inferiors als que fins aleshores vigents.

En cap cas, el valor cadastral reduït podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

Article 8

Sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, derivat del que se disposa en l'article anterior, s'aplicaran els percentatges anuals següents:

- a. Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: 3,7
- b. Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys: 3,5
- c. Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys: 3,2
- d. Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys: 3,0

Per a determinar el percentatge, s'aplicaran les regles següents:

1ª L'increment de valor de cada operació gravada per l'Impost se determinarà segons els percentatges anuals fixats en aquest article per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest el citat increment.

2ª El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació serà el resultant de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret pel nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor.

3ª Per a determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta segons la regla 1ª i per a determinar el nombre d'anys pel que s'ha de multiplicar el citat percentatge anual segons la regla 2ª, només es consideraran els anys complets que integren el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que, amb aquest efecte es puguin computar les fraccions d'anys del període.

CAPÍTOL VI

Quota tributària i bonificacions

Article 9

La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen del 26 %.

Article 10

En base a l'article 108.4 del Real Decret legislatiu 2/2004, s'aplicarà una bonificació del 95 % de la quota de l'Impost, en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets real de gaudiment limitatius del domini; realitzats a títol lucratiu per a causa de mort a favor dels descendents i adoptats els cònjuges i els ascendents i adoptants, a la part del valor cadastral de la totalitat dels terrenys transmesos en un sol acte inferior a 50.000 euros.

A la part del valor cadastral de la totalitat dels terrenys transmesos en un sol acte compresa entre 50.001 euros i 100.000 euros s'aplicarà una bonificació del 85% de la quota.

A la part del valor cadastral de la totalitat dels terrenys transmesos en un sol acte superior a 100.000 euros s'aplicarà una bonificació del 75% de la quota.

CAPÍTOL VII

Meritació i període impositiu

Article 11

L'impost es merita:

a. Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de transmissió.

b. Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitador del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

Amb aquest efecte, es prendrà com a data de la transmissió:

1. En els actes o contractes *inter vivos*, la de l'atorgament de l'instrument públic, i, quan es tracti de documents privats, la d'incorporació o inscripció d'aquest en un registre públic o la del lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.

2. En les transmissions per causa de mort, la del traspàs del causant.

Article 12

1. Quan es declari o reconegui judicialment o administrativament per resolució ferma que ha tingut lloc 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 aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució dins un termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma. S'entén que hi ha efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats han de fer les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1.295 del Codi civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la resolució o rescissió es declarà per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'Impost, no escaurà cap devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no escaurà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. S'estimarà com a mutu acord l'avenença en acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.

3. En els actes o contractes en què hi hagi alguna condició, la seva classificació es farà conformement a les prescripcions contingudes al Codi civil. Si és suspensiva no es liquidarà l'Impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició és resolutòria s'exigirà l'Impost, evidentment amb la reserva, quan es compleixi la condició, de fer la devolució oportuna segons la regla de l'apartat 1 anterior.

Article 13

1. Quan es transmeti la propietat de terrenys o es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi, limitador de domini, a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, l'Impost gravarà l'increment de valor que s'hagi produït dins el període de temps transcorregut entre l'adquisició del terreny o del dret pel transmetent i la nova transmissió o, si s'escau, la constitució del dret real de gaudi.

2. En casos de transmissió de terrenys adjudicats en reparcel·lació, conformement als preceptes de la Llei del sòl, com que suposa la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les, el període impositiu es comptarà a partir de la data d'adquisició dels terrenys aportats a la reparcel·lació.

3. En cap cas, el període de generació de l'Impost no podrà ser inferior a un any.

CAPÍTOL VIII

Gestió de l'Impost

Article 14

1.- Els subjectes passius estan obligats a presentar davant aquest Ajuntament declaració-liquidació del tribut, segons el model oficial que facilitarà l'Administració municipal i que contindrà els elements de la relació tributària imprescindible per comprovar la correcta aplicació de les normes reguladores de l'Impost.

2.- En les transmissions en ocasió de la dació en pagament del seu habitatge, els transmissors estan obligats a presentar davant aquest Ajuntament declaració del tribut, segons el model oficial que facilitarà l'Administració municipal i que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per comprovar la correcta aplicació de les normes reguladores de l'Impost.

3.- Amb la declaració-liquidació, o amb la declaració, es presentarà inexcusablement el document degudament autenticat en què constin els actes o contractes que originen la imposició, i qualsevol altre justificatiu, si s'escau, de les exempcions o bonificacions que el subjecte passiu reclami com a beneficiari.

Article 15

Aquesta declaració-liquidació haurà de ser presentada en els següents terminis, comptats des de la data en què es produeixi la meritació de l'Impost:

a. Quan es tracti d'actes *inter vivos*, trenta dies hàbils.

b. Quan es tracti d'actes per causa de mort, sis mesos, prorrogables fins a un any, a requesta del subjecte passiu. La pròrroga s'entendrà concedida si no hi ha resolució expressa a la seva sol·licitud. En els cas d'actes per causa de mort en que l'acceptació de l'herència sigui posterior als cinc mesos comptats des de la data de defunció, el termini serà d'un any.

c. En el cas de les declaracions referides en l'article 14.2 d'aquesta ordenança, el termini de presentació de la declaració pels transmissors serà de trenta dies hàbils.

Article 16

Simultàniament a la presentació de la declaració-liquidació a què es refereix l'article 14, el subjecte passiu ingressarà l'import de la quota de l'Impost que en resulti.

Article 17

Respecte de les dites declaracions-liquidacions, l'Administració municipal no podrà atribuir valors, bases o quotes diferents de les que resultin de les normes reguladores de l'Impost.

Article 18

L'Administració notificarà als subjectes passius les liquidacions resultants de les declaracions a que es refereix l'article 14.2 d'aquesta ordenança.

Les liquidacions complementàries, derivades de la comprovació, sense perjudici de les sancions, interessos de demora o recàrrecs que escaiguin, es notificaran íntegrament als subjectes passius, indicant els terminis d'ingrés i els recursos corresponents.

Article 19

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

a. En els supòsits prevists a la lletra a. de l'article 6 d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

b. En els supòsits prevists a la lletra b. de l'article 6 d'aquesta Ordenança, l'adquirent o la persona a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

L'esmentada comunicació, per part dels obligats al·ludits anteriorment, es formalitzarà per escrit, segons el model establert amb aquest efecte, adjuntant una fotocòpia del document que origini el fet imposable.

Article 20

Així mateix, els notaris estan obligats a trametre a l'Ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents que ells hagin autoritzat dins el trimestre anterior, en què es continguin fets, actes o negocis jurítics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost. També estan obligats a trametre, dins

el mateix termini, una relació dels documents privats, comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que preveu aquest article s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració que estableix la Llei general tributària.

Article 21

L'Administració municipal podrà requerir a les persones interessades que aportin dins el termini de trenta dies, prorrogables per quinze més a petició de l'interessat, altres documents que estimi necessaris per efectuar la comprovació de la declaració/liquidació de l'Impost. Els qui no atenguin els requeriments formulats dins aquests terminis incorreran en les infraccions tributàries que preveu l'article 23 d'aquesta Ordenança, si aquests documents varen ser necessaris per comprovar aquella.

Si aquests documents només constitueixen el mitjà de provar circumstàncies al·legades per l'interessat en benefici exclusivament d'ell mateix, l'incompliment del requeriment es tindrà com decaïment en el seu dret al dit tràmit i s'aplicarà la liquidació corresponent sense fer cas de les circumstàncies no justificades.

Article 22

La inspecció i recaptació d'aquest Impost es realitzarà conformement amb la Llei general tributària i amb les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com les disposicions dictades per desenvolupar-les.

Article 23

En tot el relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries, així com a la determinació de les sancions que per les mateixes corresponguin en cada cas, s'aplicarà el règim regulat a la Llei General Tributària i a les disposicions que la complementen i desenvolupen.

Disposició derogatòria única.

1.- Amb l'aprovació definitiva de la present Ordenança Fiscal es deroguen expressament els articles 28 a 33 de l'Ordenança fiscal 3/2006, reguladora dels impostos municipals regulats per la normativa d'hisendes locals aprovat pel Ple de data 25 d'abril de 2006.

Disposició final

La present ordenança entrarà en vigor el dia següent al de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, continuant la seva vigència fins tant sigui derogada o modificada.