



Ajuntament de
Mataró



Ajuntament de Mataró

2024

IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA

Control del document

Títol	Ordenances Generals dels ingressos de dret públic municipal i Ordenances reguladores dels impostos i taxes	
Elaborat per:	Servei d'Ingressos	
Data de creació:	01/01/2024	
Control de versions	Data	01/01/2024
	Versió	1
Estat formal	Òrgan Aprovació	Ple de l'Ajuntament
	Data d'aprovació	21/12/2023
	Publicació Oficial	27/12/2023

2.1 IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

Article 1. Fonament legal

L'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que té establert aquest Ajuntament d'acord amb allò que preveuen els articles 15 i 59.2 de la Llei reguladora de les hisendes locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març (TRLRHL), es regeix de conformitat amb el previst en els articles 104 a 110 de la mateixa Llei, les disposicions que es dictin per al seu desenvolupament i la present Ordenança.

Article 2. Fet imposable

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

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

- a. Negoci jurídic mortis causa.
- b. Negoci jurídic inter vivos, bé sigui de caràcter oneros o gratuït.
- c. Alienació en subhasta pública o altra forma d'execució forçosa.
- d. Expropiació forçosa.

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 amb això, 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, amb independència que estiguin o no inclosos d'aquesta manera al Cadastre o al padró d'aquell.

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

5. Als efectes de l'impost sobre béns immobles, tenen la consideració de béns immobles rústics, de béns immobles urbans i de béns immobles de característiques especials els que defineixen d'aquesta manera les normes reguladores del Cadastre Immobiliari.

Article 3. Actes no subjectes

No estan subjectes a aquest impost:

1. Les transmissions dels 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 les transmissions de terrenys respecte dels quals s'acrediti la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, tret que l'Administració pugui demostrar que s'ha produït increment de valor.

L'interessat haurà de declarar la transmissió com a no subjecta, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició. Tindran la condició d'interessats, a aquests efectes, les persones o entitats a què es refereix l'article 4 d'aquesta Ordenança.

Per a constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà el més alt dels següents valors: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en el qual hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl, a aquests efectes, el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data de la meritació de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total, i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al valor d'adquisició.

Si en el moment de l'adquisició, es tractava d'un solar sense edificar, el valor de transmissió del sòl s'obté conforme al que s'indica en el paràgraf anterior i si la transmissió es refereix a una entitat individualitzada resultant de la declaració d'obra nova i constitució del règim en propietat horitzontal de l'edificació construïda, el valor d'adquisició del sol que figuri al títol que documenti l'adquisició es reduirà proporcionalment aplicant a aquest valor el coeficient de propietat assignat a l'entitat transmesa respecte al total immoble.

Per a determinar la inexistència d'increment de valor no podran computar-se les despeses o tributs que gravin les esmentades transmissions.

Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, per a comparar la inexistència d'increment de valor, es prendrà el més alt dels següents valors: el declarat en l'Impost sobre successions i donacions o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

En la posterior transmissió dels immobles a què es refereix aquest apartat, per al còmput dels anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor, no es tindrà en compte el període anterior al de la seva adquisició.

De conformitat amb l'article 103.2 de la Llei General Tributària, no existirà obligació de resoldre expressament sobre la inexistència d'increment de valor acreditada mitjançant la corresponent declaració. No obstant això, quan l'interessat sol·liciti expressament que l'Administració tributària declari que s'ha produït la inexistència d'increment de valor amb motiu de la transmissió realitzada, aquesta restarà obligada a contestar a la seva petició en el sentit que correspongui, un cop es realitzin les actuacions de comprovació que en cada cas siguin necessàries.

3. Les aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que a favor seu i en pagament d'aquestes es verifiquin i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

Així mateix, no es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles a títol lucratiu en benefici de les filles, fills, menors o persones amb discapacitat subjectes a pàtria potestat, tutela o amb mesures de suport per a l'exercici adequat de la seva capacitat jurídica, quan el seu exercici hagués estat dut a terme per les dones difuntes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes definits per la llei o pels instruments ratificats per Espanya, quan aquestes transmissions lucratives siguin causa de la defunció esmentada.

4. Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

5. L'adjudicació de la totalitat d'un bé immoble en favor d'un dels copropietaris efectuada com a conseqüència de la dissolució d'una comunitat de béns constituïda sobre un immoble de naturalesa indivisible.

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

7. Les transmissions de terrenys a què 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 23 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. No obstant això, si el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeix del que proporcionalment correspon als terrenys aportats pel mateix, l'excés d'adjudicació si estarà subjecte a aquest Impost.

8. 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 que va ser constituït.

9. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim 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'article 87 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre societats, quan no estiguin integrats en una branca d'activitat.

10. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions de transmissions del negoci o d'actius o passius realitzades per entitats de crèdit en compliment de plans de reestructuració o plans de resolució d'entitats de crèdit a favor d'una altra entitat de crèdit, a l'empara de la normativa de reestructuració bancària.

11. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana realitzades per una entitat de crèdit a favor d'una societat per a la gestió d'actius, sempre i quan els esmentats immobles hagin estat adquirits per l'entitat de crèdit en pagament de deutes relacionats amb el sòl per a promoció immobiliària i amb les construccions i promocions immobiliàries, a l'empara de la Llei 8/2012, de 30 d'octubre, de sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer.

12. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) regulada a la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

13. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) a entitats participades directa o indirectament per dita Societat 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.

14. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB), o per les entitats constituïdes per aquesta per a complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris (FAB), a que es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

15. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades entre els citats fons d'actius bancaris (FAB) durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB) als Fons, previst en l'apartat 10 de la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

16. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es realitzin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que s'ajustin a les normes de la Llei 10/1990, de 15 d'octubre, de l'esport i del Reial decret 1251/1999, de 16 de juliol, sobre societats anònimes esportives.

Respecte dels supòsits enumerats, llevat del previst a l'apartat 2 (inexistència d'increment de valor), 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 citades en els apartats anteriors.

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'art. 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireixi el terreny o 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 limitadors del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'art. 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els casos a què es refereix el paràgraf b) de l'apartat anterior, té la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'art. 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

Article 5. Successors i responsables

1. Són responsables tributaris les persones físiques i jurídiques determinades com a tals a la Llei general tributària i a l'Ordenança general.

2. La derivació de responsabilitat requerirà que, prèvia audiència de l'interessat, es dicti acte administratiu, en els termes previstos a la Llei general tributària.

3. Les obligacions tributàries pendents s'exigiran als successors de les persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat, en els termes previstos a la Llei general tributària i a l'Ordenança general.

Article 6. Exempcions objectives

Queden exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com conseqüència dels següents actes:

1. La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.

2. Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com Conjunt Històric Artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert 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, si els seus propietaris o titulars de drets reals acrediten que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles. Per a poder gaudir d'aquest benefici caldrà acreditar que les obres de conservació o rehabilitació dels immobles han estat finançades íntegrament pel causant o subjecte passiu de l'impost i que la despesa s'ha realitzat en el període dels últims quatre anys i ha estat superior al 20% del valor cadastral assignat a l'immoble en el moment de la meritació de l'impost.

3. Les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant d'aquest, per a la cancel·lació 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.

4. Així mateix, estan exemptes les transmissions de l'habitatge habitual en què concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales, per a la cancel·lació 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.

5. Per a tenir dret a l'exempció cal que el deutor o garant transmissent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar no disposi, en el moment de poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns en quantia suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant, si posteriorment es comprovés el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

6. A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en què hagi figurat empadronat el contribuïent de forma ininterrompuda durant, al menys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest termini fos inferior als dos anys.

7. Respecte del concepte d'unitat familiar, s'estarà a allò disposat 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 dels no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

Article 7. Exempcions subjectives

També estan exempts d'aquest impost, els increments de valor corresponents quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les següents persones o entitats:

1. Aquest Municipi, l'Estat, la Comunitat Autònoma i altres entitats locals a les quals pertany o que estiguin integrades en aquest municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de la Comunitat Autònoma i de dites entitats locals.

2. Les entitats definides a la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, sempre que compleixin els requisits establerts a l'esmentada llei i al seu reglament aprovat per Reial decret 1270/2003, de 10 d'octubre.

Per gaudir d'aquesta exempció les entitats esmentades hauran de comunicar a l'Ajuntament la seva opció pel règim fiscal previst al Títol II de la Llei 49/2002, mitjançant la corresponent declaració fiscal, abans de la finalització de l'any natural en què s'hagi produït el fet imposable d'aquest impost.

No obstant això, en la transmissió de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini a títol lucratiu, la comunicació es podrà efectuar en el termini previst a l'apartat 6 de l'article 13.5 d'aquesta Ordenança, en el supòsit que la finalització d'aquest termini excedeixi de l'any natural previst al paràgraf anterior.

L'esmentada comunicació haurà d'anar acompanyada d'acreditació de la presentació de la declaració censal a la corresponent Administració tributària.

3. Les Entitats Gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades per la Llei 20/2015, de 14 de juliol, d'Ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores.

4. Els titulars de concessions administratives reversibles respecte als terrenys afectes a aquestes.

5. La Creu Roja Espanyola.

6. Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

Article 8. Bonificacions de la quota

1.- Gaudeixen d'una bonificació en la quota de l'impost les transmissions de terrenys i la transmissió o la constitució de drets reals de gaudi, limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de

mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges, les parelles de fet, els ascendents i adoptants, quan la finca que es transmet és l'habitatge habitual del causant i de les persones a favor de les quals es produeix la transmissió.

En aquest aspecte, s'entén per habitatge habitual del causant aquell en què es trobés empadronat en el moment de la defunció, sempre que hi hagués estat de forma ininterrompuda durant al menys els dos anys anteriors a la defunció, o des de l'adquisició si aquest termini fos inferior als dos anys. L'habitatge no perd aquest caràcter quan la baixa en el padró hagi estat motivada per causes de salut del causant suficientment acreditades.

S'entén per habitatge habitual de les persones adquirents aquell en què aquestes hagin estat empadronades de forma ininterrompuda durant al menys els dos anys anteriors a la defunció, o des de l'adquisició si aquest termini fos inferior als dos anys.

En cap cas es considerarà l'habitatge habitual de la persona interessada si l'ús d'aquest ha estat cedit a una tercera persona i per tant passa a ser l'habitatge d'una altra persona o família.

El percentatge de la bonificació es calcularà en funció del valor cadastral del sòl que tingui l'immoble, de conformitat amb el següent:

Valor del sòl		Percentatge
Inferior a	78.647 €	95%
Entre	78.647 i 117.971 €	75%
Superior a	117.971 €	50%

Les persones que vulguin gaudir d'aquesta bonificació han de sol·licitar-la i adjuntar-hi còpia del testament o de la declaració d'hereus i de l'escriptura d'acceptació d'herència.

La petició de la bonificació s'ha de fer dins el termini legal de presentació de la documentació per liquidar l'impost, és a dir en el termini de sis mesos des de la defunció o d'un any si es va sol·licitar la pròrroga, o bé, dins del termini de pagament voluntari indicat en la liquidació emesa dins del període legal de presentació.

En el cas en què la persona interessada no hagi demanat la pròrroga citada, el termini de sol·licitud serà d'un any a comptar des de la data de la defunció de la persona transmissor. No obstant això, la persona interessada haurà d'abonar els recàrrecs escaients generats per la presentació extemporània de dita sol·licitud.

En el cas que la finca objecte de la bonificació sigui transmesa per actes inter vivos onerosos i voluntaris dins del termini de quatre anys des que es va realitzar la transmissió per causa de mort, la persona beneficiària perdrà el dret a gaudir d'aquesta bonificació.

L'Ajuntament ha de realitzar la liquidació provisional amb contemplació de la bonificació, si s'escau. Passat el termini de quatre anys, si no s'ha realitzat cap transmissió onerosa per actes inter vivos, la liquidació esdevé definitiva. Si s'ha realitzat transmissió onerosa per actes inter vivos, l'Ajuntament realitzarà el càlcul definitiu de l'impost i emetrà una liquidació complementària, considerant la quantitat ingressada com ingrés a compte.

2.- Gaudixen d'un bonificació en la quota de l'impost les transmissions mortis causa de locals afectes a activitats empresarials o professionals, exercides a títol individual, sempre que els adquirents siguin el cònjuge, les parelles de fet, els descendents o ascendents i el valor del local transmès suposi com a mínim un 33%, respecte del total de béns adjudicats al beneficiari. Els béns adjudicats al beneficiari han d'estar concretats, quantificats i acceptats de manera explícita en l'escriptura d'acceptació d'herència o d'entrega de llegat. Si la persona que hereta resulta beneficiada amb una assegurança de vida, l'import d'aquesta assegurança es sumarà a la seva participació en la massa hereditària a efectes del càlcul.

El percentatge de bonificació es calcularà en funció del valor cadastral del sòl que tingui l'immoble, de conformitat amb el següent:

Valor del sòl		Percentatge
Inferior a	78.647 €	95%
Entre	78.647 i 117.971 €	75%
Superior a	117.971 €	50%

Les persones que vulguin gaudir d'aquesta bonificació han de sol·licitar-la i adjuntar-hi còpia del testament o de la declaració d'hereus i de l'escriptura d'acceptació d'herència, i acreditació de l'activitat desenvolupada en el local i de la seva continuïtat pel cònjuge, ascendents o descendents.

La petició de la bonificació s'ha de fer dins el termini legal de presentació de la documentació per liquidar l'impost, és a dir en el termini de sis mesos des de la defunció o d'un any si es va sol·licitar la pròrroga, o bé, dins del termini de pagament voluntari indicat en la liquidació emesa dins del període legal de presentació.

En el cas en què la persona interessada no hagi demanat la pròrroga citada, el termini de sol·licitud serà d'un any a comptar des de la data de la defunció de la persona transmissor. No obstant això, la persona interessada haurà d'abonar els recàrrecs escaients generats per la presentació extemporània de dita sol·licitud.

El gaudi 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 quatre anys següents a la mort del causant, llevat que morís l'adquirent dins d'aquest termini.

L'Ajuntament ha de realitzar la liquidació provisional amb contemplació de la bonificació, si s'escau. Passat el termini de quatre anys, si no s'ha realitzat cap transmissió onerosa voluntària per actes inter vivos, la liquidació esdevé definitiva.

Si s'ha realitzat transmissió onerosa voluntària per actes inter vivos, l'Ajuntament realitzarà el càlcul definitiu de l'impost i emetrà una liquidació complementària, considerant la quantitat ingressada com ingrés a compte.

3.- Tenen dret a la bonificació de fins el 95% d'aquest impost les persones propietàries d'habitatges desocupats, sempre que siguin particulars que l'aportin, arran de l'adquisició mortis causa procedent del cònjuge, o parella de fet, o d'una persona amb la qual existeix parentiu en línia recta, a la Borsa de Lloguer, així com a la resta de programes que des de l'Ajuntament s'iniciïn per a la mobilització d'habitatges destinats a un ús social i compleixin les condicions que s'estableixin en els diferents programes de cessió d'habitatges esmentats. A aquest efecte, cada programa inclourà el percentatge que correspon de bonificació. Als programes vigents a data de l'entrada en vigor d'aquesta bonificació s'aplicarà el 95%.

La bonificació serà atorgada de forma automàtica sempre i quan s'hagi sol·licitat la cessió de l'habitatge a la borsa en el termini de dos anys a comptar a partir de la data de la defunció de la persona transmissor de l'immoble i hagi estat acceptada pel servei gestor.

Per tal de mantenir el dret a la bonificació, la permanència de l'habitatge a la borsa ha de ser com a mínim de quatre anys, i l'habitatge cedit ha de tenir les condicions legals d'habitabilitat per a ser acceptat a la borsa.

El percentatge de la bonificació es calcularà en funció del valor cadastral del sòl que tingui l'immoble, de conformitat amb el següent:

Valor del sòl		Percentatge
Inferior a	78.647 €	95%
Entre	78.647 i 117.971 €	75%
Superior a	117.971 €	50%

Article 9. Base imposable

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana manifestat en el moment de la meritació i experimentat durant un període màxim de vint anys.

Quan el terreny transmès hagués estat adquirit pel subjecte passiu en diverses dates respecte de diferents quotes de participació, es consideraran tantes fraccions de base imposable com dates d'adquisició existeixin. Per al càlcul de les diferents fraccions, es distribuirà el valor de transmissió del terreny proporcionalment a la quota adquirida en cada data, i es calcularà cadascuna d'aquestes fraccions de base imposable d'acord amb el seu període de generació i valors aplicables, segons les regles generals detallades a continuació.

2. Per a determinar la base imposable de l'impost, es multiplicarà el valor del terreny en el moment de la meritació pel coeficient fixat a l'apartat 8 d'aquest article corresponent al període de generació de l'increment del valor. En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complerts, sense tenir en compte les fraccions de mes.

3. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps de la meritació d'aquest impost, el que tinguin fixat en aquest moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

No obstant, quan el valor sigui conseqüència d'una Ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb el mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïssin, referit al moment de la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la data d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte en les lleis de pressupostos generals de l'Estat.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment de la meritació de l'impost o integrat en un bé immoble de característiques especials, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, o, si en tingués, no concordi amb el de la finca realment transmesa, a conseqüència d'aquelles alteracions que per les seves característiques no es reflecteixin en el Cadastre o en el padró de l'impost sobre béns immobles, conforme a les quals s'hagi d'assignar el valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el dit 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 limitadors del domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre la part del valor del terreny proporcional als valors dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A) Usdefruit

- a) El valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor dels béns, a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70 per cent.
- b) En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70 per cent del valor total del terreny si l'usufructuari té menys de vint anys, minorant, a mesura que l'edat augmenta, en la proporció de l'1 per cent menys per cada any més, amb el límit mínim del 10 per cent del valor total.
- c) Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per un termini superior a trenta anys o per temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.

B) Ús i estatge

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar al 75 per cent del valor del terreny sobre el que s'han imposat, 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 cadastral del terreny.

D) Dret real de superfície

El dret real de superfície s'ha de fixar d'acord amb les regles de l'usdefruit temporal.

E) Altres drets reals

Els drets reals no inclosos en apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat al constituir-los, si fos igual o més alt que el que resulti de la capitalització a l'interès legal de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor. En cap cas el valor així imputat ha de ser superior al que tinguin determinat en el moment de la transmissió a l'efecte de l'Impost sobre béns immobles.

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, el quadre de percentatges anuals, previst en el punt 8 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, respecte a aquest valor, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti 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 atènyer-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 a l'esmentat terreny fos 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. Per a determinar la base imposable es multiplicarà el valor del terreny en el moment de la meritació pel coeficient que correspongui al període de generació de l'increment de valor establert en el quadre següent:

Període de generació	Coeficient
Menys d'1 any	0,15
1 any	0,15
2 anys	0,14
3 anys	0,15
4 anys	0,17
5 anys	0,18
6 anys	0,19
7 anys	0,18
8 anys	0,15
9 anys	0,12
10 anys	0,10
11 anys	0,09

12 anys	0,09
13 anys	0,09
14 anys	0,09
15 anys	0,10
16 anys	0,13
17 anys	0,17
18 anys	0,23
19 anys	0,29
Igual o superior a 20 anys	0,45

Si durant el període de vigència d'aquesta Ordenança aquests coeficients resulten modificats per norma amb rang de llei, s'aplicaran els coeficients que dita norma estableixi fins a la finalització del procediment d'adequació d'aquesta Ordenança fiscal a la nova normativa.

9. Quan, a instància del subjecte passiu, conforme al procediment establert a l'article 104.5 del TRLRHL, es constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada de conformitat amb el que es preveu en aquesta ordenança, es prendrà com a base imposable l'import del dit increment de valor (increment de valor real).

Per fer efectiu el càlcul de la quota a partir de l'increment de valor real, s'haurà d'adjuntar a la declaració els títols que documentin els valors de la finca en la transmissió i l'adquisició. Si no s'acrediten degudament aquests valors en la declaració la base imposable pel càlcul de la quota es determinarà a partir del valor cadastral del sòl de la finca vigent a la data de del fet imposable i el coeficient corresponent previst a l'apartat 8 d'aquest article (increment de valor objectiu).

10. L'import de l'increment de valor obtingut pel subjecte passiu s'obtindrà per la diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, prenent en cada cas el més alt dels següents valors a comparar: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

11. Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, per tal d'obtenir l'import de l'increment entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, es prendrà el més alt dels següents valors a comparar: el declarat a efectes de l'impost sobre successions i donacions o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

12. Per a determinar l'import de l'increment de valor no poden computar-se les despeses o tributs que gravin les esmentades transmissions.

13. Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en el qual hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquests efectes, el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data del meritament de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total, i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al valor d'adquisició.

Article 10. Tipus de gravamen

La quota d'aquest impost és la resultant d'aplicar a la base imposable un tipus del 30%.

Article 11. Període de generació i meritació

1. L'impost merita:

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

2. El període de generació és el temps durant el qual s'ha fet palès l'increment de valor que grava l'impost. Per a la seva determinació es prendran els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de què es tracti o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitatiu del domini sobre aquest i la data de realització del nou fet imposable, sense considerar les fraccions d'any.

En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prendrà el nombre de mesos complets, sense considerar les fraccions de mes.

3. Als efectes del que es disposa en l'apartat anterior, es considerarà com a data de la transmissió:

- a) En els actes o els contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva presentació davant l'Ajuntament.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de defunció del causant.
- c) En les transmissions per subhastes judicials o administratives, la data del decret d'adjudicació que hagi esdevingut ferm.
- d) En les expropiacions forçoses, la data de l'acta de pagament i ocupació.

Article 12. 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 el 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 pagat, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des de que la resolució va ser ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 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 per a cap devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte per acord mutu de les parts contractants no procedirà la devolució de l'impost pagat i es considerarà com un acte nou sotmès a tributació. Com a tal mutu acord, s'estimarà l'avenença en acte de conciliació i l'assentiment a la demanda.

3. En els actes o els contractes en els quals hi hagi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi civil. Si fos suspensiva, l'impost no es liquidarà fins que aquesta no es compleixi. Si la condició fos resolutòria, l'impost s'exigirà, a reserva, quan la condició es compleixi, de fer-se la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat primer.

Article 13. Règim de gestió i ingrés

1. S'estableix l'autoliquidació com a forma de gestió general del tribut, que suposa l'obligació del subjecte passiu de declarar les dades, determinar el deute tributari i ingressar la quota resultant en els terminis establerts a l'apartat 5 d'aquest article, excepte en el supòsit a què es refereix el paràgraf tercer de l'apartat 4 de l'article 9è d'aquesta Ordenança. En aquest cas el contribuent ha de presentar en els mateixos terminis 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 de formalitzar segons el model que l'Ajuntament ha determinat, on s'hi contindran els elements de la relació tributària imprescindibles per comprovar o practicar la liquidació corresponent.

3. Cal presentar una autoliquidació o declaració 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. A l'autoliquidació o declaració esmentada s'hi han d'adjuntar els documents en què constin els actes o els contractes que originin la imposició, així com els justificants dels elements tributaris necessaris per a practicar la liquidació corresponent i els que acreditin les no subjeccions, exempcions i bonificacions que es sol·licitin.

5. L'autoliquidació o declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, des de la data en què es produeixi la meritació de l'impost.

- a) Quan es tracti d'actes inter vivos, el termini és de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes mortis causa, el termini és de sis mesos, prorrogables fins a un any, a sol·licitud del subjecte passiu. A la petició de pròrroga caldrà adjuntar certificat de defunció de la persona causant. La pròrroga s'entendrà concedida si no hi ha resolució expressa en contra.

Abans d'esgotar el termini de la pròrroga, el contribuent haurà de practicar la corresponent autoliquidació.

No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després d'haver transcorregut els primers sis mesos a comptar des de la data de defunció del causant.

6. Els òrgans de gestió tributària corresponents han de practicar les liquidacions d'aquest impost, si no s'escau l'autoliquidació, les quals s'han de notificar íntegrament al subjecte passiu, tot indicant-hi els terminis de pagament i els recursos procedents.

L'ingrés s'efectuarà dins dels terminis establerts a l'article 62.2 de la Llei general tributària.

7. A més dels subjectes passius, també estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis:

- a) En els supòsits contemplats en la lletra a) de l'article 4.1 d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueix o que transmet el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) de l'article 4.1, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

8. El Registre de la Propietat no practicarà la inscripció corresponent de cap document que contingui acte o contracte determinant de les obligacions tributàries per aquest impost, sense que s'acrediti prèviament haver presentat l'autoliquidació o, en el seu cas, la declaració de l'impost o la comunicació a que es refereix la lletra b) de l'apartat anterior.

9. Els notaris també estan obligats a remetre a l'Ajuntament dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior i que continguin els fets, els actes o els negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement i legitimació de firmes. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei general tributària.

Els notaris advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins el qual estan obligats a presentar declaració per l'impost, i sobre les responsabilitats per la manca de presentació de declaracions.

Article 14.- Comprovació d'autoliquidacions

1. L'Administració comprovarà que l'autoliquidació s'hagi efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost, sense que puguin atribuir-se valors, bases o quotes diferents de les resultants d'aquestes normes.
2. L'Administració podrà comprovar els valors declarats per l'interessat o subjecte passiu als efectes del que es preveu als articles 104.5 i 107.5 del TRLRHL.

Article 15. Recàrrecs d'extemporaneïtat i sancions

1. En el cas de declaracions extemporànies presentades sense requeriment previ s'aplicarà el recàrrec d'extemporaneïtat de l'1% més un 1% adicional per cada mes complet d'endarreriment fins a 12 mesos sense interès de demora.

Quan la presentació de l'autoliquidació o declaració s'efectuï una vegada transcorreguts els dotze mesos des de la finalització del termini establert per la mateixa, el recàrrec d'extemporaneïtat serà del 15 % i s'exigiran interessos de demora pel període transcorregut des del dia següent a la finalització del termini dels dotze mesos posteriors a la finalització del termini establert per la presentació i fins el moment en que l'autoliquidació o declaració s'hagi presentat.

L'import d'aquests recàrrecs es reduirà en el 25% sempre que es realitzi l'ingrés en el període voluntari assenyalat per l'Ajuntament o en els terminis fixats a l'acord d'ajornament o fraccionament que l'Ajuntament hagi concedit amb garantia d'aval o certificat d'assegurança de caució.

2. La inspecció i la comprovació de l'impost s'han de realitzar d'acord amb el que es preveu en la Llei general tributària i en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

Constitueix infracció tributària tipificada als articles 191 i 192 de la Llei general tributària, deixar d'ingressar el deute tributari que hagués de resultar d'una autoliquidació i no presentar la declaració dins els terminis assenyalats, respectivament.

En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries, així com a la determinació de les sancions que per les mateixes infraccions corresponguin en cada cas, s'ha d'aplicar el règim regulat en la Llei general tributària i en el Reial Decret 2063/2004, de 15 d'octubre, regulador del règim sancionador tributari.

Disposició Addicional. Modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors

Els preceptes d'aquesta Ordenança fiscal que, per raons sistemàtiques reproduïen aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

Disposicions finals

Primera. En tot allò que no preveu aquesta ordenança i que no la contradigui s'aplica l'Ordenança fiscal general.

Segona. La darrera modificació de l'Ordenança ha estat la dels art 9, 10, 13 i 15, amb efectes a partir de l'1 de gener de 2024. Els articles no modificats resten vigents.