

Ordenança fiscal núm. 6

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 i que es manifesten a conseqüència de la transmissió de la propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els béns esmentats.

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

- a) Negoci jurídic "mortis causa".
- b) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
- c) Negoci jurídic "inter vivos", sia de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

Article 2.- Actes no subjectes

1.- No estaran subjectes a aquest Impost:

- A) 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 urbans en el Cadastre o en el Padró de l'impost.
Així mateix estarà subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys dels béns immobles classificats com de característiques especials a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.
- B) 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.
- C) 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.
- D) L'adjudicació de béns immobles per part de les societats cooperatives d'habitatges a favor dels seus socis cooperativistes.
- E) 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 aportats pel mateix, l'excés d'adjudicació si estarà subjecte a aquest Impost.

- F) 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.
- G) 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'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.
- H) 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.
- I) 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.
- J) 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.
- K) 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.
- L) 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.
- M) 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.
- N) 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.
- O) L'adjudicació de la totalitat d'un bé immoble a favor d'un dels copropietaris efectuada com a conseqüència de la dissolució d'una comunitat de béns constituïda sobre un immoble de naturalesa indivisible.

2.- 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 en els números anteriors.

Article 3.- Exempcions i Bonificacions

1.- Estan exempts d'aquest impost:

A) Els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de:

- a) La constitució i la transmissió de qualsevol dret de servitud.
- b) Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-Artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el que s'estableix 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 titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en els esmentats immobles i que aquestes han permès una utilització o aprofitament normal dels béns.
- c) Les transmissions realitzades amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, 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.

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

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

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

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà a allò que es disposa a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels Impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni. A aquests efectes, s'equipara el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

B) Els increments de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:

- a) L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- b) La comunitat autònoma de Catalunya, la província de Barcelona, i els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats esmentades.



- c) El municipi de Vilanova i la Geltrú i les entitats locals que hi estan integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- d) Les entitats definides a la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu 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 2 de l'article 8 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.
- e) Les Entitats gestores de la Seguretat Social, i les Mutualitats de Previsió Social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió de les Assegurances Privades.
- f) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- g) Els titulars de concessions administratives revertibles quant als terrenys afectats per aquestes.
- h) La Creu Roja Espanyola.

2.- Les transmissions d'immobles a títol lucratiu per causa de mort gaudiran de bonificació del 95% si és a favor del cònjuge i del 75% si és a favor de descendents i adoptats, o ascendents i adoptats, sempre que es donin la totalitat de circumstàncies següents:

- La finca transmesa sigui l'habitatge habitual del beneficiari de la transmissió, o hagi de ser l'habitatge habitual, sempre que l'hereu no posseeixi cap altre immoble al seu nom a títol de propietari, usufructuari o nu propietari, ja sigui plenament o en participació indivisa.
- Que l'esmentada finca representi més del 80% del capital relict.

A més, per gaudir de la bonificació, no es podrà transmetre la finca per actes inter vius durant un termini de tres anys des de la data de la transmissió per causa de mort.

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 limitats del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor de 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 limitats del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 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 supòsits als quals es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuïent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuïent sigui una persona física no resident a Espanya.

Article 5.- 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 al llarg d'un període màxim de vint anys.

2.- Per determinar l'import de l'increment real a què es refereix l'apartat anterior, hom aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys durant els quals s'hagués generat aquest increment.

3.- El percentatge esmentat anteriorment serà el que en resulti de multiplicar el nombre d'anys expressat en l'apartat 2 d'aquest article pel percentatge anual corresponent, que serà:

- a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys, el 3,1%.
- b) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys, el 2,8%.
- c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys, el 2,7%.
- d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys, el 2,7%.

A l'efecte de determinar el període de temps en què es generi l'increment del valor, hom prendrà només 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 producció del fet imposable d'aquest impost, sense tenir en consideració les fraccions d'any.

El període de generació no podrà ser inferior a un any en cap cas.

4.- En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tingui fixat en aquell moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

Tanmateix, 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. 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 la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb l'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.

En el cas que el terreny, encara que sigui urbà, o integrat en un bé de característiques especials, en el moment de la meritació 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.

5.- En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitatius del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que representi, quant a aquest, el valor dels drets esmentats, calculat segons les regles següents:

- A) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2 per cent del valor cadastral de terreny per cada any de la seva durada, i no pot excedir del 70 per cent d'aquest valor cadastral.
- B) Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de vint anys, serà equivalent al 70 per cent del valor cadastral del terreny, i aquesta quantitat minorarà en un 1 per cent per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10 per cent del valor cadastral esmentat.
- C) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys, es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100 per cent del valor cadastral del terreny usufruït.
- D) Quan es transmeti un dret d'usdefruit que ja existeix, els percentatges expressats en les lletres A), B) i C) anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny en el temps d'aquesta transmissió.
- E) Quan es transmeti el dret de nua propietat, el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat segons les regles anteriors.
- F) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar al 75 per cent del valor cadastral dels terrenys sobre els que es constitueixin aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.
- G) En la constitució o la transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudi limitatius del domini, diferents dels que estan enumerats en les lletres A), B), C), D) i F) d'aquest article i en el següent, es considerarà com el seu valor, als efectes d'aquest impost:
 - a) El capital, preu o valor pactat quan es constitueixen, si era igual o major que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual.
 - b) Aquest darrer, si aquell fos menor.

6.- En la constitució o la transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny o del dret a realitzar la construcció sota terra sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, amb relació a aquest, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en el seu defecte, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes que s'han de construir en alçada o en subsòl i la superfície total o el volum edificats una vegada que aquelles s'han construït.

7.- En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny.

Article 6.- Quota tributària

La quota d'aquest impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el tipus del 15,52 per cent.

Article 7.- Meritació

1.- L'impost es merita:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sigui a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o es transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o la transmissió.

2.- A l'efecte 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 incorporació o inscripció en un registre públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció de causant.

3.- Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament 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 cinc anys des que la resolució va ser ferma. I s'entendrà que hi ha 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.

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

5. En els actes o els contractes entre els quals existeixi 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, no cal dir que l'impost s'exigirà, a reserva, quan la condició es compleixi, en el cas de fer-se la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat 1 anterior.

Article 8.- Obligacions dels subjectes passius

1.- Els subjectes passius estaran obligats a presentar davant d'aquest Ajuntament autoliquidació segons el model que aquest ha determinat, excepte quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment del meritament de l'impost, no tingui fixat valor cadastral com a bé urbà en aquell moment.

2.- Aquesta autoliquidació 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", trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, sis mesos prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

La sol·licitud de pròrroga es presentarà pels hereus, marmessors administradors del cabal relict, dins del termini de presentació de la declaració, acompanyada de certificat de defunció del causant, i fent-hi constar el nom i domicili fiscal dels subjectes passius de l'impost, i els motius en què es fonamenta la sol·licitud.

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud sense que s'hagués notificat l'acord, s'entendrà concedida la pròrroga.

No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després de transcorregut termini de presentació de la declaració.

La pròrroga concedida començarà a comptar des que finalitzi el termini de sis mesos presentació de la declaració, i portarà aparellada l'obligació de satisfer l'interès de demora corresponent fins al dia en què es presenti la declaració.

Si en finalitzar el període de pròrroga no s'hagués presentat la declaració, es practicarà liquidació provisional de l'impost, sense perjudici de les sancions que puguin correspondre.

3.- S'haurà de presentar una 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, i s'hi adjuntarà:

- Els documents on constin els actes o els contractes que originen la imposició.
- L'últim rebut de l'impost sobre béns immobles de la finca o, cas que no sigui possible, un plànol o un croquis de la situació de la finca que n'indiqui la localització exacta.
- Els justificants dels elements tributaris necessaris per practicar la liquidació corresponent.
- Documentació que acrediti les exempcions i bonificacions que el subjecte passiu ha sol·licitat.

Article 9.- Obligacions d'altres persones

1.- Estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En els supòsits contemplats en la lletra a) del número 1 de l'article 4t. d'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o que transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits previstos en la lletra b) del número 1 de l'article 4t, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.



2.- Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex que contingui tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els quals hi hagi els fets, els actes o els negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció feta dels actes d'última voluntat.

També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats que incloguin els 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.

Article 10.- Inspecció

La inspecció d'aquest impost i la qualificació d'infraccions tributàries i sancions, s'ajustarà a l'establert a l'Ordenança fiscal general de gestió, inspecció i recaptació.

Disposició final

Aquesta Ordenança fiscal, aprovada per l'Ajuntament en Ple en la sessió de tres de novembre de dos mil tres, començarà a regir el dia 1 de gener de 2004. El seu període de vigència es mantindrà fins que s'esdevinguin la seva modificació o derogació expresses.