

ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 5

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

CAPÍTOL I. FET IMPOSABLE

Article 1.1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesti 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.

1.2. 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. Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbans el sòl urbà, el susceptible d'urbanització, l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat des del moment en què s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys que disposin de vies pavimentades o que hagin posat vorades a les voreres i que comptin, a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els que estiguin ocupats per construccions de naturalesa urbana.

Article 3. 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, ni la resta de supòsits previstos a l'art. 104 del RD legislatiu 2/2004, de 5 de març.

CAPÍTOL II. EXEMPCIONS

Article 4. Estan exempts d'aquest impost:

- a) Els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels supòsits previstos a l'art. 105 del RD legislatiu 2/2004.
- b) Les transmissions realitzades per persones físiques en 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 la mateixa, 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, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en què concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales.
No és aplicable 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 satisfer la totalitat del deute hipotecari i evitar l'alienació de l'habitatge.

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

Pel que fa al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que disposa 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'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditarà pel transmetent davant l'Administració tributària municipal.

Article 5. També estan exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents, previstes a l'art. 105 del RD legislatiu 2/2004:

- a) L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- b) La comunitat autònoma de Catalunya, la província de Girona i els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats esmentades.
- c) El municipi de Santa Cristina d'Aro i les entitats locals que hi estan integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- d) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benéfico-docents.
- e) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de mutualitats de previsió social regulades a la Llei 30/1995.
- 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 afectes a aquestes.
- h) La Creu Roja Espanyola.
- i) Les entitats sense ànim de lucre previstes a la Llei 49/2002.

CAPÍTOL III. SUBJECTES PASSIUS

Article 6.1. Tindran la condició de subjectes passius d'aquest impost:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol lucratiu, el qui adquireix el terreny o el qui en favor del qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol oneros, el qui transmet el terreny o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits a què es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuïent, la persona física o jurídica o l'entitat a la qual es refereix l'article 35.4 de la Llei general tributària, que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o es transmeti el dret real que es tracti, quan el contribuïent sigui una persona física no resident a Espanya.

3. En les transmissions realitzades pels deutors compresos a 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 de la seva vivenda prevista a l'apartat 3 de l'Annex de l'esmentada norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.

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 manifestat en el moment de l'acreditament 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 l'acreditament el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys durant els quals s'hagués generat aquest increment.

3. Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, el valor del terreny en el moment de l'acreditament (valor cadastral) es reduirà un 40%, de conformitat amb el que disposa l'article 107.3 del RD legislatiu 2/2004.

4. 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 3,7 per cent.
- b) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys el 3,5 per cent.
- c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys el 3,2 per cent.
- d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys el 3,0 per cent.

Article 8. Als efectes 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.

Article 9. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps d'acreditament d'aquest impost, el que tinguin fixats en aquest moment als efectes de l'impost sobre Béns Immobles.

Article 10. 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 del 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 usufructuat.
- 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 al temps d'aquesta transmissió.
- E) Quan es transmeti el dret de nuda 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 en 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:
- 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.
 - Aquest darrer, si aquell fos menor.

Article 11. 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, en relació amb aquest, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en el seu defecte, el que en 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.

Article 12. En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, o sobre el valor cadastral si aquest és inferior.

CAPITOL V. BONIFICACIONS

Article 13. En els supòsits de transmissió de terrenys i transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatiu del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, el cònjuges i els ascendents i adoptants, gaudiran d'una bonificació del 90% en la quota de l'Impost sobre l'Increment de Valor de Terrenys de Naturalesa Urbana corresponent a la transmissió de l'esmentada vivenda.

Aquesta bonificació serà aplicable sempre que:

1. Es tracti de la vivenda habitual del difunt, aquests efectes es considera habitatge habitual on figuri empadronat el causant. No obstant, s'entendrà que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual, a efectes d'aquesta bonificació, quan la baixa en padró hagi estat motivada per ingrés a una residència geriàtrica. També s'entendrà com habitatge habitual un traster i fins dues places d'aparcament sempre que estiguin situades al mateix edifici o complex urbanístic que l'habitatge.

2. Es tracti de l'immoble on es desenvolupa una activitat econòmica i l'adquirent continuï el seu exercici al seu nom.

3. En qualsevol cas l'adquirent no podrà transmetre l'immoble en un període de tres anys des de la seva adquisició. En cas que es produeixi la transmissió abans dels tres anys i s'hagués gaudit d'aquesta bonificació en la liquidació de la quota a ingressar, s'haurà d'ingressar a l'Ajuntament la diferència entre la quota bonificada i la quota que hauria ingressat sense bonificació més els interessos legals del diner entre la data de l'ingrés de la liquidació bonificada i la data de devolució.

Aquesta bonificació és de naturalesa reglada i haurà d'ésser sol·licitada expressament pels subjectes passius.

CAPÍTOL VI. DEUTE TRIBUTARI

Secció Primera. QUOTA TRIBUTÀRIA

Article 14. La quota d'aquest impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el tipus del 25 per cent.

CAPÍTOL VII. ACREDITAMENT

Article 15.1. L'impost s'acredita:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sia a títol oneros 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. 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 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 del causant.

Article 16.1. 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, 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 declarava 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 s'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.

3. 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.

4. En casos de transmissió de terrenys adjudicats en reparcel·lacions, d'acord amb els preceptes de la Llei del sòl, com que suposa la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves, la data inicial del període impositiu serà la d'adquisició dels terrenys aportats a la reparcel·lació.

CAPÍTOL VIII. GESTIÓ DE L'IMPOST

Secció primera. OBLIGACIONS MATERIALS I FORMALS

Article 17.1. Article 17.1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar davant d'aquest Ajuntament una declaració, on s'hi contindran els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació corresponent.

2. Aquesta declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, des de la data en què es produeixi l'acreditament de l'impost:

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

La presentació extemporània i espontània (sense requeriment previ) d'aquesta declaració, comportarà l'aplicació dels recàrrecs i interessos previstos a l'article 27 de la Llei 58/2003, general tributària.

3. A la declaració s'hi adjuntaran els documents on hi constin els actes o els contractes que originen la imposició.

4. L'incompliment de l'obligació de declarar establerta en aquest article pot comportar la comissió d'una infracció i l'obertura del corresponent expedient sancionador d'acord amb el que disposen els articles 181 i següents de la Llei 58/2003, general tributària, i el RD 2063/2004, pel qual s'aprova el Reglament general del règim sancionador tributari.

Article 18. Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius, indicant el termini d'ingrés i els recursos corresponents.

Article 19. Independentment del que es disposa en l'apartat primer de l'article 17, també estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En els supòsits indicats a la lletra a) de l'article 6è. 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 indicats a la lletra b) d'aquest article, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

Article 20. Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiva de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els quals s'hi continguin 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 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.

Secció segona. INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ

Article 21. La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzaran d'acord amb el que es preveu en la Llei General Tributària, en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria i en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

Secció tercera. INFRACCIONS I SANCIONS

Article 22. En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que els corresponguin en cada cas, hom aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i la desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança fiscal entrarà en vigor el dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província i serà aplicable a partir de l'1 de gener de 2020. El seu període de vigència es mantindrà fins que s'esdevinguin la seva modificació o derogació expressa.

Santa Cristina d'Aro, desembre de 2019