

Referència:	<b>2022/275T</b>
Sol·licitud:	<b>APROVACIÓ O MODIFICACIÓ D'ORDENANCES FISCALS</b>
Assumpte:	<b>MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA IMPOST SOBRE EL INCREMENT DE VALOR DE TERRENYS URBANS</b>
Interessat:	<b>GOVERN DE LES ILLES BALEARS - INSTITUT BALEAR DE LA DONA</b>
Representant:	
	<b>INTERVENCIÓ (NMZ)</b>

**Aprovació definitiva de la nova ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.**

Vist que l'Ajuntament Ple en sessió ordinària celebrada el 30 de març de 2022 va aprovar provisionalment l'ordenança fiscal, publicat l'anunci en el BOIB número 46 de data 5 d'abril de 2022, i atès que no s'han presentat reclamacions contra aquest acord durant el termini d'exposició pública, en virtut de l'article 17.4 del Reial Decret legislatiu, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, es publica el text integra de l'ordenança.

**I – 04 ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA**

**ARTICLE 1. Fonament Legal**

Aquesta Entitat Local, en ús de les facultats contingudes en els articles 133.2 i 142 de la Constitució Espanyola i d'acord amb el que es disposa en els articles 105 i 106 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, així com de conformitat amb el que es disposa en l'article 15, en concordança amb l'article 59.2, tots dos del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, estableix l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que es regirà per la present Ordenança fiscal, elaborada conformement a les normes generals de l'impost contemplades en els articles 104 a 110 del citat Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.

**ARTICLE 2. Àmbit d'aplicació**

La present Ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana serà d'aplicació a tot el terme municipal.

### **ARTICLE 3. Naturalesa tributària**

L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana és un tribut directe, d'exacció potestativa en les administracions locals i que no té caràcter periòdic.

### **ARTICLE 4. Fet Imposable**

Constitueix el fet imposable d'aquest impost, l'increment **de valor** que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans, a l'efecte de l'Impost de Béns Immobles.

Estarà així mateix subjecte a aquest impost, l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles de característiques especials (BICES) també a l'efecte de l'Impost de Béns Immobles.

Aquest increment de valor en els terrenys de naturalesa urbana **es posarà de manifest** a conseqüència de:

- La transmissió de la propietat dels terrenys per qualsevol títol.
- La constitució o la transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els referits terrenys.

Les transmissions, l'increment de les quals s'hagi posat de manifest en un període inferior a 1 any, també se sotmeten al gravamen d'aquest impost.

Es considerarà subjecte a l'impost, l'increment de valor produït per tota classe de transmissions, qualsevol que sigui la forma que revesteixin, comprenent-se, entre altres actes la denominació dels quals pugui quedar omesa, els següents:



- Contractes de compravenda, donació, permuta, dació en pagament, retractes convencional i legal, transacció
- Successió testada i intestada.
- Alienació en subhasta pública i expropiació forçosa
- Aportacions de terrenys i immobles urbans a una societat i les adjudicacions en dissoldre's.
- Actes de constitució i transmissió de drets reals, tals com a usdefruits, censos, usos i habitació, drets de superfície.

## **ARTICLE 5. Terrenys de Naturalesa Urbana**

La classificació del sòl es recull en el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març

A tals efectes, tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana:

- a) El classificat o definit pel planejament urbanístic com a urbà, urbanitzat o equivalent.
- b) Els terrenys que tinguin la consideració d'urbanitzables o aquells pels quals els instruments d'ordenació territorial i urbanística aprovats prevegin o permetin al seu pas a la situació de sòl urbanitzat, sempre que s'incloguin en sectors o àmbits espacials delimitats i s'hagin establert per a ells les determinacions d'ordenació detallada o detallada, d'acord amb la legislació urbanística aplicable.
- c) L'integrat de forma efectiva en la trama de dotacions i serveis propis dels nuclis de població.
- d) L'ocupat pels nuclis o assentaments de població aïllats, en el seu cas, del nucli principal, qualsevol que sigui l'hàbitat en el qual es localitzin i amb independència del grau de concentració de les edificacions.
- e) El sòl ja transformat per comptar amb els serveis urbans establerts per la legislació urbanística o, en defecte d'això, per disposar d'accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica.
- f) El que estigui consolidat per l'edificació, en la forma i amb les característiques que estableixi la legislació urbanística.

La condició de terreny urbà es tindrà en compte al moment de la meritació, és a dir, quan s'efectuï la transmissió, independentment de la seva situació durant el període de generació de l'increment de valor.

## **ARTICLE 6. Supòsits de no Subjecció**

1. 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.

2. No es produirà la subjecció a l'Impost en els supòsits d'aportacions **de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que a favor seu 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 en els supòsits de **transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills/filles, com a conseqüència del compliment de Sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial**, sigui com sigui el règim econòmic matrimonial.

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'adequat exercici de la seva capacitat jurídica, l'exercici de la qual es durà a terme per les dones mortes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes en què es defineixi per la llei o pels instruments internacionals ratificats per Espanya, quan aquestes transmissions lucratives portin causa de la referida defunció.

En la posterior transmissió dels immobles s'entendrà que el nombre 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.

3. No es reportarà l'impost en ocasió de les **aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, S. A.** regulada en la disposició addicional setena de la Llei

9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, que se li hagin transferit, d'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 48 del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.

No es produirà la meritació de l'impost en ocasió de les **aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, S. a., a entitats participades directa o indirectament per aquesta Societat** en almenys el 50% del capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada al moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència d'aquesta.

No es reportarà l'impost en ocasió de les **aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, S. a., o per les entitats constituïdes per aquesta per complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris**, a què es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.

No es reportarà l'impost per les **aportacions o transmissions que es produeixin entre els citats Fons durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària als Fons**, previst a l'apartat 10 d'aquesta disposició addicional desena.

4- Transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim especial regulat en el capítol VII del títol VIII del RDL 4/2004, de 5 de març, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei de l'Impost sobre societats, llevat de les relatives a terrenys que s'aportin a l'empara del que preveu l'article 94 del citat RDL quan no es trobin integrats en una branca d'activitat.

5- Dissolució i liquidació de societats transparents, amb ocasió de les adjudicacions als/les socis/socias d'immobles de naturalesa urbana, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria setena del RDL 4/2004, de 5 de març, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei de l'impost de societats.

En la posterior transmissió dels immobles s'entendrà que el nombre 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.

6. Tampoc es produirà la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys respecte dels quals **es constati la inexistència d'increment de valor** per diferència entre els valors d'aquests terrenys en les dates de transmissió i adquisició.

Per a això, la persona interessada a acreditar la inexistència d'increment de valor haurà de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició, entenent-se per persones interessades, a aquests efectes, les persones o les entitats a què es refereix l'article 106 del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Per constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà en cada cas el major dels següents valors, sense que a aquests efectes puguin computar-se les despeses o els tributs que gravin aquestes operacions: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

Per acreditar la inexistència d'increment de valor, es presentarà davant les dependències d'aquest Ajuntament la següent documentació:

- *Justificació del valor del terreny en l'adquisició (escriptura de compravenda de l'adquisició)*
- *Justificació del valor del terreny en la transmissió (escriptura de compravenda de la transmissió)*
- *Rebut de l'Impost sobre Béns Immobles (antiga Contribució Urbana) corresponent a l'últim exercici.*
- *En cas de transmissions lucratives, rebut de l'Impost de Successions i Donacions]*

La presentació de la declaració per part de la persona interessada acreditant la inexistència d'increment de valor haurà de ser presentada en aquest termini establert en l'article 15 de la present Ordenança Fiscal en concordança amb l'article 110 del Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals.

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 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 d'adquisició.

Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu s'aplicaran les regles dels paràgrafs anteriors prenent, en el seu cas, pel primer dels dos valors a comparar assenyalats anteriorment, el declarat en l'Impost sobre Successions i Donacions.

En la posterior transmissió dels immobles als quals es refereix aquest apartat, per al còmput del nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys, no es tindrà en compte el període anterior a la seva adquisició. El que es disposa en aquest paràgraf no serà d'aplicació en els supòsits d'aportacions o transmissions de béns immobles que resultin no subjectes en virtut del que es disposa a l'apartat 2 d'aquesta clàusula o en la disposició addicional segona de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost de societats.

## **ARTICLE 7. Exempcions Objectives**

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

a) La constitució i la transmissió de qualssevol drets 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 allò que s'ha fixat en la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, quan els seus / les seves propietaris /propietàries o el /les titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles.

c) Les transmissions realitzades en ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual de la persona deutora hipotecari o garant d'aquest, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre aquesta, contretes amb entitats de crèdit o qualsevols 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 notarials.

Per tenir dret a l'exempció es requereix que la persona deutora o garant transmissent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar no disposi, al moment de

poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si amb posterioritat es comprovés el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en la qual hagi figurat empadronat la persona contribuent 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.

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que es disposa en 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 Imposts de 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 se circumscriu i s'acreditarà per la persona transmissor davant aquesta corporació conforme al previst en l'article 105.1 c) del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

## **ARTICLE 8. Exempcions Subjectives**

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 les quals pertanyi el Municipi, així com els Organismes Autònoms de l'Estat i les Entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les Comunitats Autònomes i d'aquestes Entitats Locals.

b) El Municipi de la imposició i altres Entitats Locals integrades o en les quals s'integri aquest Municipi, així com les seves respectives Entitats de dret públic d'anàleg caràcter als Organismes Autònoms de l'Estat.

c) Les Institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfic-docents.

d) 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.



e) Els/ les titulars de concessions administratives reversibles respecte dels terrenys afectes a aquestes.

f) La Creu Roja Espanyola.

g) Les persones o les Entitats al favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en Tractats o Convenis Internacionals.

## **ARTICLE 9. Subjectes Passius**

1. Tindran la condició de subjectes passius, en concepte de persona contribuent:

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'herència jacent, comunitat de béns i altra entitat que, freturosa de personalitat jurídica, constitueixi una unitat econòmica o un patrimoni separat susceptible d'imposició, que adquireixi el terreny o al favor del 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 limitatius del domini a títol onerós, la persona física o jurídica, o l'herència jacent, comunitat de béns i altra entitat que, freturosa de personalitat jurídica, constitueixi una unitat econòmica o un patrimoni separat susceptible d'imposició, que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

En aquests supòsits, quan el subjecte passiu sigui una persona física no resident a Espanya, serà subjecte passiu substituït la persona física o jurídica, o l'herència jacent, comunitat de béns i altra entitat que, freturosa de personalitat jurídica, que adquireixi el terreny o al favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

## **ARTICLE 10. Base Imposable**

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

## **ARTICLE 11. Càlcul de la base imposable**



1. La base imposable d'aquest impost serà el resultat de multiplicar el valor del terreny al moment de la meritació pel coeficient que correspongui al període de generació conforme als coeficients previstos en el 107.4 del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

2. Per determinar el valor del terreny, en les operacions que grava l'impost, s'atendrà a les següents regles:

**a) En les transmissions de terrenys, àdhuc sent de naturalesa urbana o integrats en un bé immoble de característiques especials:**

El valor del terreny al moment de la meritació serà el que tingui determinat a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.

Quan el valor del terreny en l'Impost sobre Béns Immobles sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació d'aquesta ponència, es liquidarà provisionalment amb el valor establert en aquest moment i posteriorment es farà una liquidació definitiva amb el valor del terreny obtingut després del procediment de valoració col·lectiva instruït, referit a la data de meritació.

Quan el terreny no tingui determinat valor cadastral al moment de la meritació, aquesta Entitat podrà liquidar l'impost quan el valor cadastral sigui determinat, referint aquest valor al moment de la meritació.

**b) En les transmissions d'immobles en les quals hi hagi sòl i construcció:**

El valor del terreny al moment de la meritació serà el valor del sòl que resulti d'aplicar la proporció que representi sobre el valor cadastral total.

**c) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini:**

El valor del terreny al moment de la meritació serà el que representi el valor dels drets, calculat mitjançant les normes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials



i Actes Jurídics Documentats, sobre el valor del terreny a l'efecte de transmissions de terrenys, és a dir, sobre el valor que tingui determinat a l'efecte de l'Impost de Béns Immobles.

I en particular seran d'aplicació el següents preceptes:

- En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal el seu valor equivaldrà a un 2% del valor cadastral del terreny per a cada any de durada d'aquest, sense que pugui excedir del 70% del dit valor cadastral.
- Si l'usdefruit és vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingui menys de 20 anys, serà l'equivalent al 70% del valor cadastral del terreny. Aquesta quantitat es minorarà en un 1% per cada any que excedeixi de l'esmentada edat, fins al límit mínim del 10% del valor cadastral indicat.
- Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a 30 anys, es considera una transmissió de propietat plena del terreny subjecte a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100% del dit valor cadastral del terreny usufructuat.
- Quan es transmeti un dret d'usdefruit ja existent els percentatges expressats en els apartats anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de la dita transmissió.
- Quan es constitueixi un usdefruit vitalici simultàniament i successivament a favor de dos o més persones usufructuàries, el percentatge s'estimarà tenint en compte únicament l'usufructuari de menor edat.
- En el cas de dos o més usdefruits vitalicis successius, el percentatge aplicable a cada un d'ells s'estimarà tenint en compte l'edat del respectiu persona usufructuària. En aquests casos correspondrà aplicar, a la nua propietat quan escaigui, el percentatge residual del valor menor.
- 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, aquest darrer calculat segons les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.
- En la constitució o transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudi limitatius del domini diferents dels indicats en aquest article, es considerarà com a valor d'aquests, a l'efecte d'aquest impost: el capital, preu o valor pactat en constituir-los si fos 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.

**d) En la constitució o transmissió del dret a elevar plantes sobre un edifici o terreny, o el dret de realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència**

**d'un dret real de superfície:**

El valor del terreny al moment de la meritació serà el que representi la proporcionalitat fixada en l'escriptura de transmissió o, en defecte d'això, el que resulti d'establir la proporció entre superfície de plantes o subsòl i la totalitat de la superfície una vegada construïda, sobre el valor del terreny a l'efecte de transmissions de terrenys, és a dir, sobre el valor que tingui determinat a l'efecte de l'Impost de Béns Immobles.

**e) En expropiacions forçoses:**

El valor del terreny al moment de la meritació serà el menor, entre el qual correspongui al percentatge de terreny sobre l'import del preu just i el valor del terreny a l'efecte de transmissions de terrenys, és a dir, sobre el valor que tingui determinat a l'efecte de l'Impost de Béns Immobles.

3. Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, aquesta Entitat aplicarà una reducció sobre el valor del terreny, o sobre la part que correspongui en virtut de l'operació gravada, amb atenció a les següents regles:

- La reducció s'aplicarà durant 5 anys.
- Sobre la base de l'anterior, la reducció aplicada per aquesta Entitat sobre el valor del terreny, o sobre la part que correspongui, com a conseqüència del procediment de valoració col·lectiva de caràcter general serà de 60 %.

No obstant l'anterior, no resultarà aplicable *la reducció* anterior si els nous valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva són inferiors als valors anteriors.

El valor cadastral reduït en cap cas podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

4. Determinat el valor del terreny, s'aplicarà sobre aquest el coeficient que correspongui al període de generació.

El període de generació de l'increment de valor serà el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagin posat de manifest aquest increment, les que es generin en un període superior a 20 anys s'entendran generades, en tot cas, als 20 anys.

En el còmput del nombre d'anys transcorreguts es prendran anys complets sense tenir en compte les fraccions d'any.

En el cas de què el període de generació sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions de mes.

En els supòsits de no subjecció, tret que per llei s'indiqui una altra cosa, per al càlcul del període de generació de l'increment de valor posat de manifest en una posterior transmissió del terreny, es prendrà com a data d'adquisició, a l'efecte del que es disposa en el paràgraf anterior, aquella en la qual es va produir l'anterior meritació de l'impost.

L'article 107.4 del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març estableix uns coeficients màxims aplicables per període de generació.

<b>PERÍODE DE GENERACIÓ</b>	<b>COEFICIENT MÀXIM APPLICABLE A L'AJUNTAMENT DE LLUCMAJOR</b>
Inferior a 1 any	0,14
1 any	0,13
2 anys	0,15
3 anys	0,16
4 anys	0,17
5 anys	0,17
6 anys	0,16
7 anys	0,12
8 anys	0,10
9 anys	0,09



10 anys	0,08
11 anys	0,08
12 anys	0,08
13 anys	0,08
14 anys	0,10
15 anys	0,12
16 anys	0,16
17 anys	0,20
18 anys	0,26
19 anys	0,36
Igual o superior a 20 anys	0,45

5. Quan la persona interessada constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada conformement al mètode objectiu, **haurà de sol·licitar a aquesta administració** l'aplicació del càlcul de la base imposable **sobre dades reals**.

Per constatar aquests fets, s'utilitzaran les regles de valoració recollides en l'article 104.5 del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març havent d'aportar en aquest Ajuntament la següent documentació:

- *Justificació del valor del terreny en l'adquisició (escriptura de compravenda de l'adquisició)*
- *Justificació del valor del terreny en l'adquisició (escriptura de compravenda de la transmissió)*
- *Rebut de l'Impost sobre Béns Immobles (antiga Contribució Urbana) corresponent a l'últim exercici.*
- *En cas de transmissions lucratives, rebut de l'Impost de Successions i Donacions*

El valor del terreny, en ambdues dates, serà el **major** de:

- El que consti en el **títol que documenti l'operació**;
- o En transmissions oneroses, serà el que consti en les escriptures públiques.



o En transmissions lucratives, serà el declarat en l'Impost sobre Successions i Donacions.

— El **comprovat**, en el seu cas, per l'Administració tributària.

En el valor del terreny no haurà de tenir-se en compte les despeses o els tributs que gravin aquestes operacions.

*El requeriment de l'obligat tributari sol·licitant el càlcul de la base imposable sobre dades reals haurà d'efectuar-se aportant la documentació assenyalada i al temps de presentar la autoliquidació o, en defecte d'això, durant el període previst en la legislació per sol·licitar la rectificació d'aquesta.*

*El requeriment de la persona contribuent a l'ajuntament sol·licitant el càlcul de la base imposable sobre dades reals haurà d'efectuar-se aportant la documentació assenyalada i al temps de presentar l'autoliquidació o, en tot cas, durant el termini d'exercir el dret de rectificació, transcorregut el qual, no procedirà la devolució d'ingressos indeguts per aquesta causa.*

## **ARTICLE 12. Tipus de Gravamen. Quota Íntegra i Quota Líquida**

La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen que es determinarà segons el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'augment de valor.

De 0 a 5 anys: 25 %

De 5 a 10 anys: 22 %

De 10 a 15 anys: 20 %

De 15 a 20 anys: 19 %

La quota líquida de l'impost serà el resultat d'aplicar sobre la quota íntegra, en el seu cas, les bonificacions a què es refereix l'article 12 de la present Ordenança

## **ARTICLE 13. Bonificacions**

S'estableix una bonificació de 95% de la quota íntegra de l'Impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de Drets Reals de gaudi limitatiu del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor de les persones descendents i adoptades, els cònjuges i les persones ascendents i adoptants.

Per accedir a les bonificacions previstes el subjecte passiu haurà d'aportar en aquest Ajuntament la següent documentació:

- Escritura d'acceptació d'herència, en el cas que s'hagi realitzat.

O:

-Inventari dels béns de propietat de la persona causant en el municipi de Lluçmajor, acompanyat de les escriptures de propietat

-Relació dels hereus amb els domicilis respectius

-Certificat de darreres voluntats

-Testament de la persona causant

-Fotocòpia del certificat de defunció

## **ARTICLE 14. Meritació de l'Impost**

L'Impost es merita:

a) Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, ínter vius o mortis causa, en la data de la transmissió.

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

A l'efecte del que es disposa es considerarà com a **data de transmissió**:

*[a) En els actes o contractes ínter vius, la de l'atorgament del document públic.*

*b) Quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un Registre Públic o la del seu lliurament a un/una funcionari/a públic/a per raó del seu ofici.*

*c) En les transmissions mortis causa, la data de la defunció de la persona causant.*

*d) En les subhastes judicials, administratives o notariales, es prendrà la data de l'Acte o Provisió aprovant la seva rematada.*

*e) En les expropiacions forçoses, la data de l'acta d'ocupació dels terrenys.*



*f) En el cas d'adjudicació de solars que s'efectuïn per Entitats urbanístiques a favor de titulars de drets o unitats d'aprofitament diferents de les persones propietaris originàriament aportants dels terrenys, la protocolització de l'Acta de reparcel·lació].*

## **ARTICLE 15. Devolucions**

Quan es declari o reconegui judicial o administrativament per Resolució ferma haver 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 el contracte no li hagués produït efectes lucratis i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la Resolució va quedar ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que les persones interessades hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o el contracte no hagi produït efectes lucratis, si la rescissió o la resolució es declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'Impost, no serà procedent devolució alguna.

Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'Impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com a tal mutu acord s'estimarà l'avinença en acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.

En els actes o contractes en què intervingui alguna condició, la seva qualificació es farà conformement a les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si anés suspensiva, no es liquidarà l'Impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició anés resolutòria, s'exigirà l'Impost per descomptat, a reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

## **ARTICLE 16. Gestió de l'impost**

### **AUTOLIQUIDACIÓ**

L'impost s'exigirà en règim d'autoliquidació excepte en el supòsit en què el terreny no tingui assignat valor cadastral al moment de la meritació de l'impost.



El sistema d'autoliquidació pel subjecte passiu portarà amb si l'ingrés de la quota resultant d'aquesta en els següents terminis, a comptar des de la data en què es produeixi la meritació de l'Impost:

- a) Quan es tracti d'actes ínter vius, 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.

Respecte d'aquestes autoliquidacions, l'ajuntament únicament comprovarà que s'han 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 de tals normes.

Els subjectes passius hauran de presentar en les oficines d'aquest ajuntament l'autoliquidació corresponent, segons model determinat, relacionant els elements imprescindibles per practicar la liquidació corresponent i ingressar el seu import.

L'autoliquidació s'acompanyarà del document en el qual constin els actes o els contractes que originen la imposició. A aquests efectes, es presentarà la següent documentació:

- *Justificació del valor del terreny en l'adquisició (escriptura de compravenda de l'adquisició)*
- *Justificació del valor del terreny en l'adquisició (escriptura de compravenda de la transmissió)*
- *Rebut de l'Impost sobre Béns Immobles corresponent a l'últim exercici.*
- *En cas de transmissions lucratives, rebut de l'Impost de Successions i Donacions.*
- *Altra documentació que pugui ser sol·licitada per l'Administració.*

Les exempcions o les bonificacions que se sol·licitin hauran d'igualment justificar-se documentalment amb la documentació assenyalada en l'article 12 d'aquesta ordenança.

## **ARTICLE 17. Informació notarial**

Els/les notaris/es remetran a l'Ajuntament dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el

trimestre anterior, en els quals es continguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest Impost, amb excepció dels actes d'última voluntat.

Així mateix i dins d'aquest termini, remetran relació dels documents privats comprensius d'aquests fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures. El previngut en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

En la relació o índex que remetin els/les notaris/es a l'ajuntament, aquests/es hauran de fer constar la referència cadastral dels béns immobles quan aquesta referència es correspongui amb els quals siguin objecte de transmissió.

Els/les notaris/es advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins del qual estan obligats les persones interessades a presentar declaració per l'impost i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrin per la falta de presentació de declaracions.

## **ARTICLE 18. Comprovacions**

Aquest ajuntament, com a administració tributària, podrà, per qualsevol dels mitjans previstos en l'article 57 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària comprovar el valor dels elements del fet imposable.

El procediment s'articularà en els termes de l'article 134 de la Llei General Tributària per a la comprovació de valors.

## **ARTICLE 19. Inspecció**

La inspecció es realitzarà segons el que es disposa en la Llei General Tributària i en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

## **ARTICLE 20. Infraccions**

En els casos d'incompliment de les obligacions establertes en la present



Ordenança fiscal, d'acord amb el que es preveu en l'article 11 del Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, s'aplicarà el règim d'infraccions i sancions regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementin i desenvolupin.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

Els coeficients definits en l'article 10 de la present ordenança s'actualitzaran de forma automàtica anualment, tant a l'alça com a la baixa, mitjançant norma amb rang legal, si escau, i s'aplicaran aquests directament fins que es produeixi la propera actualització.

### **DISPOSICIÓ DEROGATORIA**

La present ordenança fiscal deroga l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana publicada en el BOIB numero 100 de 19 de juliol de 2008.

### **DISPOSICIÓ FINAL**

La present Ordenança Fiscal, entrarà en vigor al moment de la seva publicació íntegra en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, romanent en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

### **DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**