



**ORDENANZA FISCAL NÚM. 4. REGULADORA DEL  
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS  
TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**



## ÍNDICE

Artículo 1º.- Hecho imponible .....	3
Artículo 2º.- Actos no sujetos .....	3
Artículo 3º.- Sujetos pasivos.....	7
Artículo 4º.- Sucesores y responsables .....	7
Artículo 5º.- Beneficios fiscales de concesión obligatoria y cuantía fija .....	7
Artículo 6º.- Beneficios fiscales de concesión potestativa o cuantía variable .....	9
Artículo 7º.- Base imponible.....	10
Artículo 8º.- Tipo de gravamen y cuota .....	13
Artículo 9º.- Periodo de generación y devengo .....	13
Artículo 10º.- Nulidad de la transmisión.....	14
Artículo 11º.- Régimen de gestión .....	15
Artículo 12º.- Comprobación de las autoliquidaciones.....	16
Artículo 13º.- Régimen de ingreso .....	17
Artículo 14º.- Gestión por delegación .....	17
Disposición Adicional. Modificación de los preceptos de la ordenanza y de las referencias con respecto a la normativa vigente, con motivo de la promulgación de normas posteriores .....	18
Disposición final .....	18

## ORDENANZA FISCAL NÚM. 4 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

### **Artículo 1º.- Hecho imponible**

1. El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo municipal y directo, cuyo hecho imponible lo constituye el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se manifieste a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute, limitativo del dominio, sobre dichos terrenos.
2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
  - a) Negocio jurídico "mortis causa".
  - b) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
  - c) Enajenación en subasta pública u otra forma de ejecución forzosa.
  - d) Expropiación forzosa.
3. No estará sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que estén o no incluidos como tales en el Catastro o en el padrón de aquél.
4. Está sujeto a este Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de especiales características a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles.
5. A efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los que se definen como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

### **Artículo 2º.- Actos no sujetos**

No están sujetas a este Impuesto:

1. Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de éstas se verifiquen y las transmisiones que se realicen a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.



2. Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o, a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, cualquiera que sea el régimen económico matrimonial.

3. Las transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de los hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se hubiera llevado a cabo por las mujeres difuntas, como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos que defina la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por el Estado, cuando estas transmisiones lucrativas lleven causa de la citada defunción.

4. La adjudicación de la totalidad de un bien inmueble en favor de uno de los copropietarios efectuada como consecuencia de la disolución de una comunidad de bienes constituida sobre un inmueble de indivisible naturaleza.

5. La adjudicación de bienes inmuebles por parte de las sociedades cooperativas de viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

6. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, y las adjudicaciones en favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, en los términos del artículo 23 del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre. No obstante, si el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario excede de lo que proporcionalmente corresponde a los terrenos aportados por el mismo, el exceso de adjudicación sí estará sujeto a este Impuesto.

7. La retención o reserva del derecho real de usufructo y los actos de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por el transcurso del plazo por el que fue constituido.

8. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones de inmuebles integrados en ramas de actividad, a las que resulte de aplicación el régimen regulado en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las previstas en el artículo 87 del mismo texto legal cuando no se integren en una rama de actividad.

9. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de transmisiones del negocio o de activos o pasivos realizadas por entidades de crédito en cumplimiento de planes de reestructuración o planes de resolución de entidades de crédito a favor de otra entidad de crédito, al amparo de la normativa de reestructuración bancaria.

10. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana realizadas por una entidad de crédito a favor de una sociedad para la gestión de activos, siempre y



cuando dichos inmuebles hayan sido adquiridos por la entidad de crédito en pago de deudas relacionadas con suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones y promociones inmobiliarias, al amparo de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

11. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

12. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en, al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

13. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), o por las entidades constituidas por ésta para cumplir con su objeto social, en los fondos de activos bancarios (FAB), a la que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

14. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles realizadas entre los citados fondos de activos bancarios (FAB) durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) a los Fondos, previsto en el apartado 10 de la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

15. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten a las normas de la Ley 39/2022, de 30 de diciembre, del deporte, y del Real decreto 1251/1999, de 16 de julio, sobre sociedades anónimas deportivas.

En los supuestos de no sujeción a que se refieren los anteriores apartados, para el cálculo del período de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición aquella en la que se va producir el anterior devengo del impuesto. En consecuencia, en la posterior transmisión de los terrenos, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido a causa de la transmisión derivada de las operaciones no sujetas .

16. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se acredite la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y



adquisición, salvo que la Administración pueda demostrar que se ha producido un incremento de valor.

El interesado deberá declarar la transmisión como no sujeta, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y adquisición. Tendrán la condición de interesados, a estos efectos, las personas o entidades a las que se refiere el artículo 3º de esta Ordenanza.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará el más alto de los siguientes valores: el que conste en el título que documente la operación o comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo, a estos efectos, el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha del devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total, y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al valor de adquisición. Si, en el momento de la adquisición, el inmueble no estuviera edificado, el valor del suelo de la transmisión se calculará de este mismo modo, tomando como valor de la adquisición el del total del inmueble.

Si la transmisión se refiere a una entidad individualizada resultante de una declaración de obra nueva y constitución del régimen en propiedad horizontal, el valor de adquisición del suelo se determinará mediante la aplicación del coeficiente de participación en la división horizontal de la nueva construcción asignado a la entidad transmitida respecto al total del inmueble.

Para determinar la inexistencia de incremento de valor no podrán computarse los gastos o tributos que graven dichas transmisiones.

Si el terreno transmitido hubiera sido adquirido por el sujeto pasivo en varias fechas respecto a diferentes cuotas de participación, a fin de determinar la inexistencia de incremento de valor se considerarán todos los importes de adquisición de forma global, es decir, la posible falta de incremento se calculará por la diferencia entre el valor de la transmisión y la suma de los distintos valores de adquisición.

Si la adquisición o transmisión hubiera sido a título lucrativo, para comparar la inexistencia de incremento de valor, se tomará el más alto de los siguientes valores: el declarado en el Impuesto sobre sucesiones y donaciones o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

En la posterior transmisión de los inmuebles a que se refiere este apartado, para el cómputo de los años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, no se tendrá en cuenta el período anterior al de su adquisición.

## **Artículo 3º.- Sujetos pasivos**

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:
  - a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o, a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
  - b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o, a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

## **Artículo 4º.- Sucesores y responsables**

1. Son responsables tributarios las personas físicas y jurídicas determinadas como tales en la Ley general tributaria y en la Ordenanza general.
2. La derivación de responsabilidad requerirá que, previa audiencia del interesado, se dicte acto administrativo, en los términos previstos en la Ley General Tributaria.
3. Las obligaciones tributarias pendientes se exigirán a los sucesores de las personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad, en los términos previstos en la Ley General Tributaria y en la Ordenanza General.

## **Artículo 5º.- Beneficios fiscales de concesión obligatoria y cuantía fija**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la constitución y transmisión de cualquier derecho de servicio.
2. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre el mismo, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de forma profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.



Asimismo, están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de las transmisiones de la vivienda habitual en las que concurren los requisitos anteriores, realizadas en procedimiento de ejecución hipotecaria notarial o judicial.

No será de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga, en el momento de poder evitar la transmisión de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de ese requisito. Sin embargo, si con posterioridad se comprueba lo contrario, se procederá a practicar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos se considera vivienda habitual la residencia en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio. A estos efectos, se equipara el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

3. También están exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:
  - a) Este Municipio, el Estado, la Comunidad Autónoma y otras entidades locales a las que pertenece o estén integradas en este municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma y de dichas entidades locales.
  - b) Las entidades definidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que cumplan los requisitos establecidos en la citada ley y en su reglamento aprobado por Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre.

Para gozar de esta exención las citadas entidades deberán comunicar al Ayuntamiento su opción por el régimen fiscal previsto en el Título II de la Ley 49/2002, mediante la correspondiente declaración fiscal, antes de la finalización del año natural en que se haya producido el hecho imponible de ese impuesto.

No obstante, en la transmisión de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio a título lucrativo, la comunicación podrá efectuarse en el plazo previsto en el apartado 6 del artículo 11 de esta Ordenanza, en el supuesto de que la finalización de este plazo exceda del año natural previsto en el párrafo anterior.

Dicha comunicación deberá ir acompañada de acreditación de la presentación de la declaración censal en la correspondiente Administración tributaria.

- c) Las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
- d) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos que se encuentren afectos.
- e) Cruz Roja Española.
- f) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

## **Artículo 6º.- Beneficios fiscales de concesión potestativa o cuantía variable**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español, o en la Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del patrimonio cultural catalán, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en estos inmuebles.

Primera. Que las obras se hayan realizado en los años en cuyo transcurso se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, después de la obtención de la correspondiente municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de la misma clase de bienes.

Segunda. Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto o presupuestos presentados a efectos del otorgamiento de la licencia, cubran como mínimo el incremento de valor.

2. En las transmisiones hechas a título lucrativo por causa de muerte, los sujetos pasivos que se especifican gozarán de una bonificación sobre la cuota, que asimismo se detalla, siempre y cuando el objeto tributario sea su vivienda habitual, tanto del **causante como del sujeto pasivo** . La vivienda habitual será aquella que figure en el padrón municipal de habitantes en la fecha de devengo del impuesto:
  - a) Cónyuge y parejas estables de 65 o más años: 95%
  - b) Descendientes y adoptados menores de 21 años: 75%
  - c) Cónyuge y parejas estables, descendientes y adoptados, y ascendientes y adoptantes, discapacitados físicos con un grado del 65% o más: 95%

d) Cónyuge y parejas estables, descendientes y adoptados, y ascendientes y adoptantes, discapacitados psíquicos en todos sus grados: 95%

e) Cónyuge y parejas estables, descendientes y adoptados, y ascendientes y adoptantes, no incluidos en ninguno de los supuestos anteriores: 50%

Los sujetos pasivos tendrán que solicitar la bonificación a que se refiere este apartado, junto con la documentación que lo justifique, en los plazos previstos en el apartado 6 del artículo 11 de esta Ordenanza.

Se deberá solicitar la aplicación de la citada bonificación acreditando haber sido empadronado en la vivienda objeto de la transmisión. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde su carácter habitual a efectos de esta bonificación, cuando la baja en el padrón haya sido motivada por causas de salud del causante suficientemente acreditadas.

Cuando los beneficiarios/as de la bonificación transmitan la vivienda habitual antes de cinco años desde la realización del hecho imponible, tendrán que abonar al Ayuntamiento el importe de la bonificación practicada y los intereses de demora, en el plazo de un mes a partir de la transmisión del inmueble, presentando al efecto la correspondiente autoliquidación

## **Artículo 7º.- Base imponible**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana manifestado en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.
2. Cuando el terreno transmitido hubiera sido adquirido por el sujeto pasivo en varias fechas respecto a diferentes cuotas de participación, se considerarán tantas fracciones de base imponible como fechas de adquisición existan. Para el cálculo de las diferentes fracciones, se distribuirá el valor de transmisión del terreno proporcionalmente a la cuota adquirida en cada fecha, calculando cada una de estas fracciones de base imponible de acuerdo con su período de generación y valores aplicables, según las reglas generales detalladas a continuación.
3. Para determinar la base imponible del impuesto, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente fijado en el apartado 9 de este artículo correspondiente al período de generación del incremento del valor. En caso de que el período de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, sin tener en cuenta las fracciones de mes.
4. En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como su valor, en tiempos del devengo de este impuesto, aquel que tengan fijado en ese momento a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.



Sin embargo, cuando el valor sea consecuencia de una Ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto de acuerdo con el mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyeran, referido al momento del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la fecha de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno, aunque sea de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto o integrado en un bien inmueble de características especiales, no tenga fijado valor catastral en ese momento, o, si lo tuviera, no concuerde con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones que por sus características no se reflejen en el Catastro o en el padrón del impuesto sobre bienes inmuebles, conforme a las cuales deba asignarse el valor catastral, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando dicho valor catastral sea fijado, refiriendo dicho valor al momento del devengo .

5. En la constitución y transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, para determinar el importe del incremento de valor se tomará la parte del valor del terreno proporcional a los valores de dichos derechos, calculado mediante la aplicación de las normas fijadas al efecto en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y, en particular, de los siguientes preceptos:

#### A) Usufructo

- I. El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor de los bienes, a razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin que nunca exceda del 70 por ciento.
- II. En los usufructos vitalicios, se considera que el valor es igual al 70 por ciento del valor total del terreno si el usufructuario tiene menos de veinte años, minorando, a medida que la edad aumenta, en la proporción del 1 por ciento menos por cada año más, con el límite mínimo del 10% del valor total.
- III. Si el usufructo constituido a favor de una persona jurídica se establece por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente una transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

#### B) Uso y morada

El valor de los derechos reales de uso y morada será el que resulte de aplicar al 75 por ciento del valor del terreno sobre el que se impongan, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

#### C) De nuda propiedad

El valor del derecho de la nuda propiedad se fijará de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o morada y el valor catastral del terreno.

## D) Derecho real de superficie

El derecho real de superficie debe fijarse de acuerdo con las reglas del usufructo temporal.

## E) Otros derechos reales

Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubieran pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés legal de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuera menor. En ningún caso el valor así imputado será superior al que tengan determinado en el momento de la transmisión a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

6. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a construir bajo el suelo, sin que ello presupone la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, previsto en el apartado 8 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto a ese valor, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte establecer la proporción correspondiente entre la superficie o volumen de las plantas para construir en el suelo o subsuelo y la totalidad de superficie o volumen edificadas una vez construidas estas plantas.

En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, será necesario atenerse, a fin de establecer su proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.

7. En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor catastral asignado a dicho terreno fuera inferior; en este caso prevalecerá éste último sobre el justiprecio.
8. En caso de sustituciones, reservas, fideicomisos e instituciones sucesorias forales, se aplicarán las normas de tributación del derecho de usufructo, salvo que el adquirente tenga la facultad de disponer de los bienes; en este supuesto, será necesario liquidar el impuesto por el dominio pleno.
9. Para determinar la base imponible se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente máximo que corresponda, según el período de generación, de los establecidos en el artículo 107.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL), en la redacción que esté vigente en el momento de la realización del hecho imponible.

10. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 del TRLRHL, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada de conformidad con lo previsto en esta ordenanza, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.
11. El importe del incremento de valor obtenido por el sujeto pasivo se obtendrá por la diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición, tomando en cada caso el más alto de los siguientes valores a comparar: el que conste en el título que documente la operación o comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.
12. Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, a fin de obtener el importe del incremento entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición, se tomará el más alto de los siguientes valores a comparar: el declarado a efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.
13. Para determinar el importe del incremento de valor no pueden computarse los gastos o tributos que graven las citadas transmisiones.
14. Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos, lo que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha del devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total, y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al valor de adquisición.

## **Artículo 8º.- Tipo de gravamen y cuota**

La cuota será el resultado de aplicar en la base imponible el tipo de gravamen del 30%.

## **Artículo 9º.- Periodo de generación y devengo**

1. El impuesto se devenga:
  - a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
  - b) Cuando se constituye o transmite cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.
2. El período de generación es el tiempo durante el cual se ha puesto de manifiesto el incremento de valor que grava el impuesto. Para su determinación se tomarán los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre éste y la fecha de realización del hecho imponible, sin considerar las fracciones de año.

En caso de que el período de generación sea inferior a un año, se tomará el número de meses cumplidos, sin considerar las fracciones de mes.

3. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará como fecha de la transmisión:
  - a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante el Ayuntamiento.
  - b) En las transmisiones por causa de muerte, la de defunción del causante.
  - c) En las transmisiones por subastas judiciales o administrativas, la fecha del decreto de adjudicación que se haya convertido en firme.
  - d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de pago y empleo.

## **Artículo 10º.- Nulidad de la transmisión**

1. Cuando se declare o reconozca por resolución judicial o administrativa firmes que ha tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de disfrute sobre éste, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto pagado, siempre que este acto o contrato no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución fue firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las devoluciones recíprocas a que se refiere el artículo 1.295 del Código civil. Aunque el acto o contrato no hayan producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.
2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto pagado y se considerará como un acto nuevo sometido a tributación. Como tal mutuo acuerdo, se estimará la avenencia en acto de conciliación y el asentimiento a la demanda.
3. En los actos o contratos en los que exista alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva, el impuesto no se liquidará hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, el impuesto se exigirá, a reserva, cuando la condición se cumpla, de realizarse la devolución oportuna, según la regla del apartado primero.

## **Artículo 11º.- Régimen de gestión**

1. Se establece la autoliquidación como forma de gestión general del tributo, que supone la obligación del sujeto pasivo de declarar los datos, determinar la deuda tributaria e ingresar la cuota resultante en los plazos establecidos en el apartado 6 de este artículo, salvo en el supuesto a que se refiere el párrafo tercero del apartado 3 del artículo 7º de esta Ordenanza. En este caso el contribuyente debe presentar en los

mismos plazos la declaración correspondiente para la liquidación del impuesto por parte de la Administración.

2. Tanto la autoliquidación como, en su caso, la declaración, deben formalizarse según el modelo que el Ayuntamiento ha determinado, donde se contendrán los elementos de la relación tributaria imprescindibles para comprobar o practicar la liquidación correspondiente.
3. Es necesario presentar una autoliquidación o declaración para cada una de las fincas o derechos transferidos, incluso en el supuesto de que se haya formalizado la transmisión en un solo instrumento, haciendo constar expresamente la referencia catastral.
4. A la autoliquidación o declaración mencionada se adjuntarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originen la imposición, así como los justificantes de los elementos tributarios necesarios para practicar la liquidación correspondiente y los que acrediten las exenciones y bonificaciones que se sol liciten.
5. La autoliquidación o declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
  - a) Cuando se trate de actos " *inter vivos* ", el plazo será de treinta días hábiles.
  - b) Cuando se trate de actas por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

Esta solicitud de prórroga debe presentarse dentro de los primeros seis meses y se entiende concedida si, transcurrido un mes desde la solicitud, no hay resolución expresa.

Antes de agotar el plazo de la prórroga, el contribuyente deberá practicar la correspondiente autoliquidación.

No se concederá la prórroga cuando la solicitud se presente después de haber transcurrido los primeros seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento del causante.

6. Independientemente de lo dispuesto en el apartado primero de este artículo, también están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:
  - a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 3.1 de esta Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituye o transmite el derecho real de que se trate.
  - b) En los supuestos contemplados en la letra b) del artículo 3.1, el adquirente o persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

7. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por este impuesto, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado anterior.
8. Los notarios para dar cumplimiento a la obligación de comunicar al Ayuntamiento una relación comprensiva de todos los documentos que han autorizado y en los que se contengan los hechos, los actos o los negocios jurídicos que pongan de relieve la realización del hecho imponible de este impuesto, remitirán mensualmente y por vía telemática a la plataforma del Consejo General del Notariado un índice informatizado, el cual, una vez procesado y verificado, se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que pueda obtenerlo mediante comunicaciones telemáticas entre ambos servidores. El mismo procedimiento se utilizará para comunicar al Ayuntamiento la relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento y legitimación de firmas. Lo previsto en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados a presentar declaración por el impuesto, y sobre las responsabilidades por la falta de presentación de declaraciones.

## **Artículo 12º.- Comprobación de las autoliquidaciones**

1. La Administración comprobará que la autoliquidación se haya efectuado mediante la correcta aplicación de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas distintas de las resultantes de estas normas.
2. La Administración podrá comprobar los valores declarados por el interesado o sujeto pasivo a efectos de lo previsto en los artículos 104.5 y 107.5 del TRLRHL.

## **Artículo 13º.- Régimen de ingreso**

1. Los órganos de gestión tributaria correspondientes practicarán las liquidaciones de este impuesto, en su defecto la autoliquidación, las cuales se notificarán íntegramente al sujeto pasivo, indicando los plazos de pago y los recursos procedentes.
2. El ingreso se efectuará dentro de los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria.

## **Artículo 14º.- Gestión por delegación**

1. Si la gestión y recaudación del tributo han sido delegadas total o parcialmente en la Diputación de Barcelona, las normas contenidas en los artículos anteriores serán de aplicación a las actuaciones a realizar por la Administración delegada.
2. El Organismo de Gestión Tributaria establecerá los circuitos administrativos más adecuados para conseguir la colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad en orden a conocer puntualmente las modificaciones de titularidad dominical y consecuentemente practicar las correspondientes liquidaciones. Asimismo, posibilitará la presentación de autoliquidaciones a través de la sede electrónica del Organismo.
3. Los órganos gestores del Organismo de Gestión Tributaria comprobarán el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para el disfrute de los beneficios fiscales de concesión potestativa y carácter rogado de acuerdo con su espíritu y finalidad y, en el supuesto de que con la documentación aportada no se considere suficientemente acreditado el cumplimiento de dichos requisitos, con carácter previo a la concesión o denegación del beneficio fiscal, se pedirá informe a los servicios municipales correspondientes al objeto de conocer o evaluar determinadas condiciones o situaciones respecto a las cuales el Ayuntamiento tenga datos relevantes o para concretar o aclarar los criterios de concesión de dicho beneficio fiscal.
4. Todas las actuaciones de gestión y recaudación que lleve a cabo el Organismo de Gestión Tributaria se ajustarán a lo que prevé la normativa vigente y su Ordenanza general de gestión, liquidación, inspección y recaudación de los ingresos de derecho público, cuya gestión ha sido delegada en la Diputación de Barcelona o se realiza mediante colaboración interadministrativa.
5. No obstante lo anterior, en los casos en que la gestión haya sido delegada en la Diputación de Barcelona, el Ayuntamiento se reserva la facultad de realizar por sí mismo y sin necesidad de avocar de forma expresa la competencia, las facultades de aprobar determinadas actuaciones singulares de gestión y recaudación, conceder beneficios fiscales, realizar liquidaciones para determinar las deudas tributarias o aprobar la anulación, total o parcial, de las liquidaciones respecto del impuesto aquí regulado, cuando circunstancias organizativas, técnicas o de distribución competencial de los servicios municipales lo hagan conveniente.

### ***Disposición Adicional. Modificación de los preceptos de la ordenanza y de las referencias con respecto a la normativa vigente, con motivo de la promulgación de normas posteriores***

Los preceptos de esta Ordenanza fiscal que, por razones sistemáticas reproduzcan aspectos de la legislación vigente y otras normas de desarrollo, y aquellos en los que se realicen remisiones a preceptos de ésta, se entenderá que son automáticamente



modificados y/o sustituidos, en el momento en que se produzca la modificación de los preceptos legales y reglamentarios de los que traen causa.

## ***Disposición final***

Esta Ordenanza aprobada por el Pleno en sesión celebrada a 18 de octubre de 2023 empezará a regir el día 1 de enero de 2024 y continuará vigente mientras no se acuerde su modificación o derogación. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados permanecerán vigentes.

### **DILIGENCIA**

*Para hacer constar que el texto de esta Ordenanza es traducción literal a la lengua castellana de la que se aprobó y tramitó y se encuentra en vigor desde el 1 de enero de 2024.*

*En caso de divergencia prevalecerá el contenido del acuerdo en catalán.*

*Las publicaciones oficiales se pueden consultar en el siguiente enlace:*

<http://bop.diba.cat/anunci/3565442/aprovacio-definitiva-de-la-modificacio-de-l-ordenanca-fiscal-num-4-reguladora-de-l-impost-sobre-l-increment-de-valors-dels-terenys-de-naturalesa-urbana-ajuntament-de-gava>