

**Assumpte:** Procediment i proposta liquidació impost sobre increment dels terrenys (plusvàlua).  
Període: 2015/2019

## RESOLUCIÓ

Vista la resolució d'Alcaldia núm. 811/19 de data 13/09/19 per la qual s'efectuaven propostes de liquidacions en concepte de l'Impost sobre l'Increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (endavant IIVTNU) per la venda, en escriptura pública de data 30/11/15 protocol 2093, de la finca situada al sector XXXXXXXX amb referència cadastral XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Les propostes de liquidació es generen a nom de la Sra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i de la Sra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en representació de les respectives societats conjugals i tenen un resultat d'una quota total de 3.833,62 € (1.437,61 € per la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per un 37,50% de coeficient de propietat i de 2.396,01 € per la Sra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per un 62,50% de coeficient de propietat).

La base imposable aplicada és de de 14.057,99 € obtinguda amb els càlculs establerts en l'article 107.4 del Reial Decret Legislatiu 2/04, de 5 de març, pel la qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals (endavant TRLHL) i a les Ordenances Fiscals Municipals:

Valor cadastral a moment de la transmissió (44.913,71€) per un 3,13% d'increment per 10 anys de permanència. I en aplicar el tipus de gravamen (27,270 %) a la base imposable, tenim la quota tributària resultant (3.833,61€) dividida segons els coeficients de propietat exposats.

Sobre cadascuna de les quotes s'apliquen recàrrecs executius per no haver procedit a l'ingrés en els terminis legalment establerts.

Vist que en data 1 d'octubre de 2019 es notifica la proposta de liquidació provisional i el tràmit d'al·legacions a la Sra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Vist que en data 7 de novembre de 2019 es notifica la proposta de liquidació provisional i del tràmit d'al·legacions a la Sra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Vistes les al·legacions presentades per les interessades a les liquidacions provisionals de plusvàlues, amb registre d'entrades amb número 14074 de data 20/11/19, on bàsicament s'exposen quatre punts:

### 1. Falta de motivació de la proposta de liquidació

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
07/02/2020  
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 2bf3c1fedd6d4d0ab0577b0223648d28001

Data document: 07/02/2020

Url de validació <http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2020/68 - Data Resolució: 07/02/2020



Cal posar de manifest que el que s'ha notificat a les interessades és una proposta de liquidació provisional.

Atès que es tracta d'unes regles de càlcul establertes per llei i per les Ordenances Fiscals, tal i com ha fet la interessada en preparar les al·legacions, el contribuent pot comprovar que la quota resultant que consta en la proposta de liquidació sigui correcta atès que té accés a totes les dades necessàries per realitzar el càlcul de l'impost, doncs, disposa dels rebuts d'IBI expedits per l' Ajuntament i té accés a les Ordenances Fiscals penjades a la pàgina web municipal, on hi consta el percentatge anual i tipus de gravamen establerts per l' Ajuntament.

## 2. Inexistència de valor cadastral de l'habitatge. No obligatorietat d'autoliquidació. Improcedència del recàrrec.

La finca matriu amb referència cadastral XXXXXXXXXXXXXXXX va ser adquirida en escriptures de compra venda de data 18/02/2005.

En escriptures de data 30/11/2015 es produeix la divisió horitzontal de la finca matriu donant lloc a dues finques independents:

- XXXXXXX conservant la referència cadastral XXXXXXXXXXXXXXXX (finca registral XXX ), representant un 60% de la finca matriu.
- XXX X X a la qual es va assignar la referència cadastral XXXXXXXXXXXXXXXX (finca registral XXX ) representant un 40% de la finca matriu.

En l'exercici 2016 es va tramitar a cadastre l'expedient 00186270.17/16 on es va determinar el valor cadastral de les dues finques segregades, amb data d'efecte 1 de desembre de 2015.

L'entitat dos va ser venuda al Sr. XXXXX en la mateixa data en que s'escriptura la divisió horitzontal, és a dir 30/11/2015.

Sí és cert que a la data de meritació de la plusvàlua, 30/11/15, les finques segregades no tenien un valor cadastral assignat, però aquest fet no justifica la manca de compliment de l'obligació tributària.

En aquest sentit, el contribuent havia d'efectuar autoliquidació sobre el percentatge 40% que representava l'entitat dos, i que constava a les escriptures de divisió horitzontal. Posteriorment, i entenent que l'autoliquidació esdevé definitiva en el termini de 4 anys, si el valor cadastral del sòl hagués variat segons les valoracions derivades de la divisió horitzontal de l'expedient 00186270.17/16, l'Ajuntament ja hagués procedit a la regularització.

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
07/02/2020  
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 2bf3c1fedd6d4d0ab0577b0223648d28001

Data document: 07/02/2020

Url de validació <http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2020/68 - Data Resolució: 07/02/2020



La segona al·legació fa referència al supòsit de l'article 107.2 a) del TRLHL, que res té a veure amb el present expedient. L'esmentat article regula el supòsit on s'ha practicat ponència de valor per part de la Direcció General del Cadastre on es porta a terme una valoració col·lectiva en un àmbit concret d'aplicació.

Entenent que no s'ha produït cap supòsit d'excepció al sistema d'autoliquidació, regulat a l'article 110.4 de la LRHL i per l'article 19 de l'Ordenança Fiscal número 7, també s'entenen procedents els recàrrecs executius aplicats, doncs, en meritar l'impost, ni es va sol·licitar la suspensió del pagament de l'autoliquidació, ni es va autoliquidar dintre el termini legalment establert.

### 3. Inexistència d'Increment real del valor de terreny

A les escriptures de compra de la finca matriu de data 18/02/2005 s'estableix un preu de 480.000 €, si l'entitat 2 representa un percentatge del 40% sobre la finca matriu, s'entén que, el preu de compra de l'entitat dos és de 192.000,00 €.

A les escriptures de venda de l'entitat dos de data 30/11/2015 s'estableix un preu de 201.000,00 €.

La interessada al·lega la inexistència d'un increment de valor del terreny, atès que actualitza el valor de compra de l'immoble, al valor que correspondria en l'exercici 2015, moment de la venda, aplicant l'IPC de Catalunya.

Aquest càlculs per l'actualització del valor de compra que realitza la interessada, és el que fa la Llei dels Pressupostos Generals de l'Estat quan anualment actualitza el valor cadastral amb l'aplicació d'uns coeficients d'actualització. (article 32.2 del Real Decret 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari).

Per tot l'exposat, no seran aplicables els càlculs fets per la interessada en el sentit d'actualitzar el valor de compra, atès que estaríem aplicant, doblement, un mateix criteri de càlcul.

La sentència del Tribunal Constitucional 59/17, de data 11 de maig, declara la inconstitucionalitat dels articles 107.1,107.2a) i 110.4 del TRLHL, únicament en la mesura que se sotmetin a tributació situacions d'inexistència de increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana i alhora exposa que, per determinar si hi ha hagut increment de valor, es tindran en compte el valors reals d'adquisició i transmissió del bé immoble, que constin en títols que documenten la transmissió.

Així mateix ho fa el Projecte de Llei que modifica la Llei reguladora d'Hisendes Locals (LRHL), després dels canvis que ha suposat la sentència.

Tenint en compte els valors reals d'adquisició i transmissió, hi ha hagut un increment de valor sobre el total de l'immoble situat a XXXXXX de 9.000 €.

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
07/02/2020  
Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 2bf3c1fedd6d4d0ab0577b0223648d28001

Data document: 07/02/2020

Url de validació <http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2020/68 - Data Resolució: 07/02/2020



Traslladant l'exposat, únicament, al valor del terreny, i a comprovar que hi ha hagut un increment del seu valor:

En l'exercici 2005, el valor cadastral total de la finca matriu és de 118.221,78 € i el valor cadastral del terreny és de 84.881,35 €. Si entenem que l'entitat 2 representa un 40% del valor total, llavors l'entitat dos té un valor cadastral total de 47.288,71 i un valor cadastral del sòl de 33.952,54 €. Sobre un valor de compra de 192.000,00 €, el valor de compra del sòl és de 137.852,91 €.

En l'exercici 2015, el valor cadastral total de la finca matriu és de 156.388,50 € i el valor cadastral del terreny és de 112.284,43 €. Si entenem que l'entitat 2 representa un 40% del valor total, llavors l'entitat dos té un valor cadastral total de 62.555,40 € i un valor cadastral del sòl de 44.913,77 €. Sobre un valor de compra de 201.000,00 € el valor de venda del sòl és de 144.314,77 €.

La diferència entre el valor de compra del sòl i el valor de venda del sòl correspon a 6.461,86 €, benefici obtingut en la venda a l'exercici 2015

#### **4.1 Sentència del Tribunal Constitucional de 11 de maig 2017, sobre la declaració d'inconstitucionalitat dels articles 107.1,107.2a) i 110.4 del TRLHL**

L'esmentada sentència és restrictiva i declara una inconstitucionalitat parcial del citats articles, només aplicable en aquells supòsits on no hi ha hagut augment del valor de terreny en el moment de la transmissió.

Aquesta al·legació s'entén resolta en l'apartat anterior, quan es constata que hi ha hagut un augment del valor del terreny de naturalesa urbana i que la compravenda ha significat un benefici patrimonial pel venedor.

#### **4.2 Sentència del Tribunal Constitucional de 31 d'octubre 2019, sobre la declaració d'inconstitucionalitat de l'article 107.4 del TRLHL**

L'esmentada sentència disposa que en aquells supòsits en el que l'aplicació de la regla de càlcul prevista en l'article 107.4 del TRLHL (*percentatge anual aplicable al valor cadastral del terreny en el moment del meritament*) es derivi un increment de valor superior a l'efectivament obtingut pel subjecte passiu, la quota tributaria resultant, en la part que excedeixi del benefici realment obtingut, es correspon amb gravamen il·lícit d'una renda inexistent.

També és una sentència restrictiva i declara una inconstitucionalitat parcial del citat article, només aplicable en aquells supòsits on la quota a satisfer és superior a l'increment patrimonial realment obtingut pel contribuent.

No es pot tenir en compte en la liquidació de l'impost la despesa d'una escriptura de divisió horitzontal de la finca matriu atès que aquest acte jurídic està exempt de liquidació de l'impost per no ser una transmissió de qualsevol dret real.



La quota tributària amb l'aplicació de la regla de càlcul prevista en l'article 107.4 del TRLHL a satisfer és de 3.833,62 € (1.437,61 € per la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per un 37,50% de coeficient de propietat i de 2.396,01 € per la Sra. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per un 62,50% de coeficient de propietat)

## FONAMENTACIÓ JURÍDICA

Vist l'Ordenança Fiscal núm.7 i més concretament, l'article 19 de l' Ordenança Fiscal núm.7, el qual disposa:

*"En base a la facultat establerta a l' article 110.4 del text refós de la Llei d'Hisendes Locals aprovat per Real Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març s'estableix el sistema d'autoliquidació, podent presentar l'obligat la declaració corresponent per a la liquidació de l' impost per part de l'administració. Aquesta liquidació comportarà l' ingrés de la quota resultant dins els terminis següents, a partir de la data de meritació de l' impost"*

Vist els articles 104 a 110 del Reial Decret Legislatiu 2/04, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals, els quals regulen, l' impost sobre l' increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Vist la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Vist la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Vist el Reial Decret 1/2004, de 5 de març, pel que s' aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

Vist la Sentència del Tribunal Constitucional de 11 de maig 2017, sobre la declaració d'inconstitucionalitat dels articles 107.1,107.2a) i 110.4 de la LHL

Vist la Sentència del Tribunal Constitucional de 31 d'octubre 2019, sobre la declaració d'inconstitucionalitat de l' article 107.4 de la LHL

Vist els articles 136 a 140 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària i 164.4 del Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament General de les Actuacions i els Procediments de Gestió i Inspecció Tributària i de Desenvolupament de les Normes Comunes dels Procediments d'Aplicació dels Tributs.

Vist l'informe emès i signat digitalment en data 6 de gener de 2020 per la inspectora tributària, **RESOLC:**

1. **DESESTIMAR** les al·legacions presentades en el registre d'entrades amb número 14074 de data 20/11/19 atès que el tribut no ha esgotat la riquesa imposable, ni se sotmet tributació una renda irreal, o a una riquesa inexistente, per tant, no s'entén vulnerat el principi de capacitat econòmica prevista en l'article 31 de la

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
07/02/2020 | Alcalde

|                                                                            |                                                                                                               |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web |                                                                                                               |                           |
| Codi Segur de Validació                                                    | 2bf3c1fedd6d4d0ab0577b0223648d28001                                                                           | Data document: 07/02/2020 |
| Url de validació                                                           | <a href="http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp">http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp</a> |                           |
| Metadades                                                                  | Classificador:Altres Núm. Resolució: 2020/68 - Data Resolució: 07/02/2020                                     |                           |



Constitució.

2. Amb la notificació de la liquidació provisional finalitza el procediment de comprovació limitada que estava en curs i s'efectua **proposta de liquidació amb interessos de demora**:

| NÚM. LIQUIDACIÓ | REFERÈNCIA CADASTRAL      | OBLIGAT TRIBUTARI I | IMPORT PRINCIPAL | RECÀRREC 20% |
|-----------------|---------------------------|---------------------|------------------|--------------|
| 1916001538      | XXXXXXXXXXXXX<br>(37,50%) | XXXXXXXXXXXXX       | 1.437,61 €       | 287,52 €     |
| 1916001540      | XXXXXXXXXXXXX<br>(62,50%) | XXXXXXXXXXXXX       | 2.396,01 €       | 479,20 €     |

#### INTERESSOS DE DEMORA

Els interessos de demora sobre l'ingrés que s'havia d'haver efectuat s'han calculat tenint en compte el període comprès des de l'endemà del darrer dia del termini voluntari d'ingrés fins a la data de recepció d'aquesta liquidació, segons el detall següent:

INTERESSOS DE DEMORA SRA. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX :

| BASE         | DATA INICIAL | DATA FINAL | DIES | TIPUS % | INTERESSOS      |
|--------------|--------------|------------|------|---------|-----------------|
| 1.437,61     | 08/03/2016   | 31/12/2016 | 299  | 3,750   | 44,04 €         |
| 1.437,61     | 01/01/2017   | 31/12/2017 | 365  | 3,750   | 53,91 €         |
| 1.437,61     | 01/01/2018   | 31/12/2018 | 365  | 3,750   | 53,91 €         |
| 1.437,61     | 01/01/2019   | 01/10/2019 | 274  | 3,750   | 40,47 €         |
| <b>TOTAL</b> |              |            |      |         | <b>192,33 €</b> |

INTERESSOS DE DEMORA SRA. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX :

| BASE         | DATA INICIAL | DATA FINAL | DIES | TIPUS % | INTERESSOS      |
|--------------|--------------|------------|------|---------|-----------------|
| 2.396,01     | 08/03/2016   | 31/12/2016 | 299  | 3,750   | 73,40 €         |
| 2.396,01     | 01/01/2017   | 31/12/2017 | 365  | 3,750   | 89,85 €         |
| 2.396,01     | 01/01/2018   | 31/12/2018 | 365  | 3,750   | 89,85 €         |
| 2.396,01     | 01/01/2019   | 06/11/2019 | 337  | 3,750   | 76,31 €         |
| <b>TOTAL</b> |              |            |      |         | <b>329,41 €</b> |

**TOTAL REGULARITZACIÓ TRIBUTÀRIA SRA. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX :**

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Import Plusvàlues</b> | <b>1.437,61 €</b> |
| <b>Import Recàrrecs</b>  | <b>287,52 €</b>   |





**Ajuntament de  
Castelló d'Empúries**  
Pl. Joc de la Pilota, 1  
17486 Castelló d'Empúries  
T. 972 250 426  
ajuntament@castello.cat  
www.castello.cat  
www.castelloempuria.brava.cat  
NIF P-1705200 B

ÀREA D'ALCALDIA  
Departament d'Hisenda  
Gestió Tributària i Territorial  
SPA/mbch  
Exp. 837/2019

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Import interessos de demora a data 01/10/2019 | 192,33€           |
| <b>TOTAL REGULARITZACIÓ</b>                   | <b>1.917,46 €</b> |

**TOTAL REGULARITZACIÓ TRIBUTÀRIA SRA. ICI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXX :**

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Import Plusvàlues                             | 2.396,01 €        |
| Import Recàrrecs                              | 479,20 €          |
| Import interessos de demora a data 06/11/2019 | 329,41 €          |
| <b>TOTAL REGULARITZACIÓ</b>                   | <b>3.204,62 €</b> |

**3. COMUNICAR** aquesta resolució a les persones interessades i, **DONAR-NE COMPTE** al departament d'Hisenda als efectes adients.

Ho mano i signo digitalment a la comtal vila de Castelló d'Empúries, a la data de la signatura electrònica.

Signatura 1 de 1  
SALVI GUELL I BOHIGAS  
07/02/2020 | Alcalde

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 2bf3c1fedd6d4d0ab0577b0223648d28001

Data document: 07/02/2020

Url de validació <http://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Altres Núm. Resolució: 2020/68 - Data Resolució: 07/02/2020

