

ORDENANÇA FISCAL NÚM. 4

Impost sobre l'increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

Article 1.- Fonament legal :

A l'empara de l'article 106 en relació als 4.b) i 5.E.C) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i els articles 6.1 i 8.1.a) de la Llei 8/1987 de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, seguint el que disposen els articles 15 al 19 i d'acord amb els articles 105 a 111 de la Llei 39/1988 de 29 de desembre, Reguladora de les Hisendes Locals, es regula l'aplicació de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Article 2.- Fet imposable :

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesta com a conseqüència de la transmissió de la propietat del mateix per a qualsevol títol o sobre els que es constitueixi o transmet qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini.

2. El títol a que fa referència l'apartat anterior podrà consistir, entre altres, en:

- a) Negoci jurídic "mortis causa".
- b) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
- c) Negoci jurídic inter vivos", tant amb caràcter onerosos com gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

3. Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana aquells que la tinguin a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Article 3.- No subjecció :

No estarà subjecte a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes del Impost sobre Béns Immobles.

Article 4.- Subjecte passiu

Tindran la consideració de subjectes passius de l'impost:

En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini,

a) A títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona a favor de la que es constitueixi o transmet el corresponent dret real.

b) A títol oneros, el transmissor del terreny o la persona que constitueixi o transmet el corresponent dret real.

Article 5. Exempcions, reduccions i bonificacions objectives

1. Estan exemptes d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de:

a) Les aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquin al seu favor i en el seu pagament i les transmissions que hom faci als cònjuges en pagaments dels seus havers comuns.

b) La Constitució i transmissió de qualsevol dret de servatge.

c) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.

d) 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 l'establert en la Llei 16/0985 de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat el seu càrrec obres de conservació o rehabilitació dels immobles han estat finançades pel subjecte passiu o els seus ascendents, fins el primer grau, i que la despesa efectivament realitzada en el període dels últims cinc anys, no ha estat inferior al 75 per cent del valor cadastral de l'immoble.

Article 6.- Exempcions subjectives:

1. També estan exemptes d'aquest impost els corresponents increments de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:

a) L'Estat, la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Girona i altres Entitats Locals a les quals pertany aquest Ajuntament, així com llurs organismes Autònoms de caràcter administratiu.

b) Aquest Municipi i les Entitats Locals que ja estan integrades o en que en formin part, a més dels seus Organismes Autònoms de caràcter administratiu.

c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfic docents.

d) Les Entitats gestores de la Seguretat Social i de Mutualitats Social regulades per la Llei 30/1995 de 8 de novembre d'Ordenació o Supervisió dels Segurs Privats..

e) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'exempció per tractats o convenis internacionals.

f) Els titulars de concessions administratives reversibles quant als terrenys afectes a aquestes..

g) La Creu Roja Espanyola.

Article 7.- Base Imposable:

1.- La base imposable de l'impost està constituïda per l'increment "real del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesta en el moment de la meritació i que s'hagi produït en un període màxim de 20 anys

2.- Per a determinar l'import de l'increment s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, el percentatge que li correspongui en funció del número d'anys en els que s'hagués generat l'esmentat increment.

Sobre l'increment de valor resultant del càlcul no es practicarà cap disminució ni per contribucions especials, ni per a millores permanents ni per a correccions monetàries ni per cap altre concepte.

3.- El percentatge esmentat serà aquell que resulti de multiplicar el nombre d'anys pel percentatge anual següent:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprés entre un i cinc anys, el 2,7%
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a 10 anys, el 2,6%
- c) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a 15 anys, el 2,5%
- d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a 20 anys, el 2,4%

Aquest import que resulti no podrà ser superior a l'increment real del valor que experimentat pel terreny de què es tracti.

Article 8.- Període de generació de l'increment de valor:

A efectes de determinar el període de temps en que es generi l'increment de valor es tindrà en consideració únicament els anys sencers transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny, o de la constitució o

transmissió anterior d'un dret real de gaudi limitatiu de domini, i la producció del fet imposable d'impost, sense considerar les fraccions d'any.

En cap cas el període de generació de l'impost podrà ser inferior a un any.

Article 9.- Valor del terreny en el moment de la meritació:

1. En la transmissió de la propietat del terreny, per qualsevol títol o negoci jurídic, es considerarà com a valor del terreny aquell que tingui fixat a efectes de l'import sobre Béns Immobles.

En aquells supòsits de terrenys que en el moment de la meritació no tinguin fixat el corresponent valor a efectes de l'impost sobre Béns Immobles, s'utilitzaran per la determinació del valor les declaracions o documents presentats o dades consignades en llibres i registres comprovats administrativament.

2. En la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per qualsevol títol, el valor del terreny, en el moment de la meritació es calcularà:

1) Determinant la part de valor que el dret representa en el conjunt del bé immoble de que es tracti. Per això, s'aplicaran les normes de valoració establertes a efectes del Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

2) Aplicant la proporció resultant al valor assignat al terreny en el moment del meritament, fixat a efectes del Impost sobre Béns Immobles.

En els següents supòsits les normes de valoració esmentades seran:

a) El valor de la constitució d'un usdefruit temporal s'entendrà proporcional al valor del bé immoble a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que pugui sobrepassar del 70 per 100.

b) El valor de la constitució d'un usdefruit vitalici s'estimarà que és igual al 70 per 100 del valor del bé immoble quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys. L'esmentat percentatge disminuirà a raó de 1 per 100 per cada any en que augmenti llevat del usufructuari.

c) El valor d'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys serà el 100 per 100 del valor del bé immoble al considerar-se com a una transmissió de la plena propietat del terreny subjecte a condició resolutòria.

d) El valor en la transmissió d'un dret d'usdefruit ja existent serà aquell que resulti d'aplicar les normes a), b) o c) sobre el valor del bé immoble en el moment de la transmissió.

e) El valor de la transmissió del dret de nua propietat serà igual a la diferència en el valor del bé immoble i el valor de la constitució de l'usdefruit calculat segons, les normes anteriors.

f) El valor dels drets d'us i habitació serà el que resulti d'aplicar el 75 per 100 del valor del bé immoble sobre el que es constitueixin les normes corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis.

g) El valor en la constitució o transmissió de qualsevol altre dret real de gaudi limitatiu de domini diferent dels anomenats en els apartats a), b), c), d) i f) d'aquest apartat i del següent d'aquest article es considerarà que és:

El capital, preu o valor pactat al constituir-lo, si fos igual o superior del que resulti de la capitalització en l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual i en supòsit de ser inferior, serà aquest últim.

3. El valor del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o el de realitzar la construcció sota el seu sòl, sense suposar l'existència d'un dret real de superfície es calcularà aplicant sobre la part dels valors dels bens immobles que representi el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes per construït en volada o en el subsòl, i la superfície total o el volum edificat quan s'hagin construït.

4. El valor del terreny en els supòsits d'expropiació forçosa serà el que aquest representi en el just preu, sense que es tingui en consideració el valor del terreny a efectes del Impost sobre Béns Immobles.

Art. 10.- Quota tributària.

La quota de l'impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus del 24 %.

Art. 11.- Bonificacions.

Gaudiran d'una bonificació de fins el 99 per 100 de les quotes que es meritin en les transmissions realitzades amb motiu de les operacions de fusió o rescissió d'empreses a que fa referència la Llei 76/1980 de 26 de desembre, si així ho acorda l'ajuntament en cada supòsit concret. La concessió del percentatge de bonificació de la quota serà en tot cas, atorgada per acord de l'òrgan municipal competent.

Si el béns, la transmissió dels quals, donà lloc a la bonificació fossin alienats dintre els cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de la bonificació haurà de ser retornat a l'ajuntament, sense perjudici del pagament de l'impost que resulti de l'esmentada alienació.

Aquesta nova obligació recaurà en la persona o entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o rescissió, és a dir, el transmissent.

Art. 12.- Meritament de l'impost.

1. L'impost es merita:

a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol onerós o gratuït, interviu per causa de mort, a la data de transmissió.

b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini, a la data en que es produeixi l'esmentada constitució o transmissió.

2. A tal efecte es considerarà com a data de la transmissió o constitució:

a) En el actes o contractes ,”interviu”, la de l'atorgament del domini públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un Registre Públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.

b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

3. En els actes o contractes que existeixi alguna condició serà qualificada, d'acord amb les normes del Codi Civil.

En aquest supòsit:

a) Si la condició fos suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que s'acompleixi.

b) Si la condició fos resolutorià s'exigirà l'impost sense perjudici de que quan la condició s'acompleixi, es procedeixi a la seva devolució.

Art. 13.- Dret de devolució

1.- Quan es declari o reconegui judicial o administrativament, per resolució ferma, haver tingut lloc la nul·litat, rescissió resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el terreny, el contribuent tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre i quan aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratiu i reclami la devolució en el termini de cinc anys, complerts des que la resolució va quedar ferma. S'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de realitzar-les recíproques devolucions a que es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Tot i que l'acte o contracte no hagi

produït efectes lucratiu, si la rescissió o resolució es declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà cap mena de devolució.

2.- Si el contracte queda sense efecte de comú acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou, subjecte a tributació. Aquest comú acord s'estimarà efectiu en l'avenença en acte de conciliació i el simple desestiment a la demanda.

Art. 14.- Obligacions dels subjectes passius.

1.- Els subjectes passius estaran obligats a presentar a l'Ajuntament una declaració segons el model oficial que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació que procedeixi.

2.- L'esmentada declaració haurà de ser presentada en els següents terminis a comptar des de la data que es produeixi la meritació de l'impost:

a) Quan es tracti d'actes , "inter vius", el termini serà de trenta dies.

b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any sempre que ho sol·licita el subjecte passiu.

3.- A l'esmentada declaració s'acompanyarà el document en que hi constin els actes o contractes que originin la imposició.

Art. 15.- obligacions dels altres interessats.

Estaran igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini a títol lucratiu, sempre que es produeixin per negoci jurídic , "inter vius", serà el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real.

b) En les transmissions de terreny o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini, a títol oneros, serà l'adquirent o la persona a favor de qui es constitueixi o transmet el dret real.

Art. 16.- Règim d'autoliquidació de l'impost.

1.- Els subjectes passius hauran d'autoliquidar per si mateixos l'impost d'acord amb el model establert per l'Ajuntament.

2.- Cada declaració liquidació contindrà les quotes resultants que hauran d'ingressar-se en la tresoreria municipal en els terminis establert a l'article 15.

3.- L'autoliquidació efectuada pel subjecte passiu tindrà la consideració de liquidació provisional, a compte, sotmesa a la corresponent comprovació de que s'ha efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost. Aquesta liquidació esdevindrà definitiva d'acord amb el que està establert legalment.

Art. 17.- Obligacions dels notaris.

Els notaris estaran obligats a trametre a l'Ajuntament, durant la primera quinzena de cada trimestre, la relació o un índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells durant el trimestre anterior, en el que es continguin els fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable de l'impost, exceptuant els actes d'última voluntat. Així mateix estaran obligats a trametre, en el mateix termini, la relació dels documents privats comprensius dels, esmentats fets, actes o negocis jurídics que els hi siguin presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

Art. 18.- Deure general de col·laboració.

Les Administracions Tributàries de l'Estat, de la Generalitat i d'altres Ens locals, tenen el deure de col·laborar en la gestió, inspecció i recaptació d'aquest impost, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei 39/1988 de 29 de desembre. A tal efecte l'Administració Tributària competent per a la liquidació dels Impostos de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, Successions i Donacions, facilitaran periòdicament la informació necessària de tots els actes que posin de manifest la realització del fet imposable en el terme municipal.

Art. 19.- Inspecció i Recaptació

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzarà d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària i en les altres Lleis reguladores, així com en les disposicions dictades pel seu desenvolupament i en l'Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació.

Art. 20.- Infraccions i sancions.

Tot el que faci referència a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que els hi corresponguin en cada supòsit, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i la desenvolupen.

Disposició final.

La present Ordenança Fiscal entra en vigor el dia 1 de gener de 1990 i seguirà vigent fins a la seva modificació o derogació expressa.

Recull les modificacions aprovades pel Ple de l'Ajuntament de Massanes en data 20 d'octubre de 1990.

Recull les modificacions aprovades pel Ple de l'Ajuntament de Massanes en data 7 de novembre de 1991

Recull les modificacions aprovades pel Ple de L'Ajuntament de Massanes en data 11 de novembre de 1999.

Recull les modificacions aprovades pel Ple de l'Ajuntament de Massanes en data 10 d'octubre de 2002.

Massanes, 31 de desembre de 2004.

L'Alcalde

Davant meu,
La Secretària