



## **ORDENANÇA FISCAL NÚM. 3** **Aplicació pressupostària 114.00**

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

#### **FONAMENT LEGAL**

##### **Article 1**

D'acord amb l'establert a l'article 106 de la Llei 7/85, de bases de règim local, i els articles 59 i 104 a 110 de l'RDL 2/2004, Text refòs de la Llei reguladora de les hisendes locals, s'estableix el present impost.

#### **NATURALESA I FET IMPOSABLE**

##### **Article 2**

1. L'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimentin els citats terrenys, posat de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquests per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els referits terrenys.

2. Estarà subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans a efectes de l'Impost sobre béns immobles, amb independència que estiguin o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el padró de l'impost, de conformitat amb el que preveuen els art. 104.2 i 107.2 del TR LRHL.

#### **SUPÒSITS DE NO SUBJECCIÓ I BENEFICIS FISCALS**

##### **Article 3**

No estaran subjectes a aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels actes següents:

Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que a favor seu i en pagament d'aquestes es verifiquin i les transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

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, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

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

La constitució i transmissió de drets de servitud.



b) Les transmissions de béns que es trobin dins els perímetres delimitats com a conjunt historicoartístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert per la Llei 16/1.985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, sempre que els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin haver executat en els darrers vint anys obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles, en una quantia superior al 50% del valor de transmissió declarat o comprovat. La sol·licitud es presentarà dins el termini previst a l'article 8 de la present ordenança reguladora.

3. Així mateix, estaran exempts d'aquest impost els increments de valor corresponents quan l'obligació de satisfer el citat impost recaigui sobre les següents persones o entitats:

L'Estat i la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic de la CAIB de caràcter anàleg.

L'Ajuntament de Maó i les entitats locals integrades o en les quals s'integri, així com les seves entitats de dret públic d'anàleg caràcter al dels organismes autònoms de l'Estat.

Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o beneficodocents.

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.

Els titulars de concessions administratives reversibles respecte dels terrenys afectes a les mateixes

La Creu Roja Espanyola.

Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

4. Gaudiran d'una bonificació de fins al 95 per 100 de la quota de l'impost, en les transmissions que es realitzin a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents o adoptants, en els casos i en les quanties que s'indiquen:

Habitatge familiar (1) .....	95%
Habitatge habitual de l'hereu (2) .....	50%
Immobles destinats a l'empresa familiar (3)....	95%

(1) Es considera habitatge familiar aquell habitatge habitual del finat i de les persones abans esmentades que amb ell convisquin, com a mínim en els dos anys anteriors a la data de mort del causant.

(2) Es considera habitatge habitual de l'hereu aquell que, essent propietat del causant, es destini a residència habitual del nucli familiar de l'hereu.

(3) S'entendrà per empresa familiar qualsevol empresa individual, negoci professional o persona jurídica formada majoritàriament per socis de la mateixa família: cònjuge, descendents o adoptats, o ascendents, adoptants i col·laterals del finat fins al tercer grau. Per poder gaudir d'aquesta bonificació és necessari que les persones esmentades continuïn la mateixa activitat del finat.



En el cas de cessament de l'activitat de l'empresa o del fet que la titularitat dels immobles es transmeti a títol onerós abans de transcorreguts quatre anys des de la data d'adquisició, es perdrà el dret a la bonificació atorgada en el seu moment, i açò comportarà l'obligació de pagar l'impost deixat d'ingressar per aplicació de la bonificació, així com dels interessos de demora corresponents.

5. Amb la finalitat de concedir les exempcions i bonificacions previstes en els apartats anteriors del present article, s'haurà d'aportar la documentació acreditativa del fet que es reuneixen els requisits, tant de caràcter subjectiu, com objectiu, per a la concessió del benefici sol·licitat.

## **SUBJECTES PASSIUS**

### **Article 4**

1. És subjecte passiu de l'impost:

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi, limitadors del domini o títol lucratiu, la persona física o jurídica o l'entitat que adquireixi el terreny o a favor de la 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, limitadors del domini a títol onerós, la persona física o jurídica o l'entitat a què es refereix l'article 33 de la Llei general tributària, que transmeti el terreny o que constitueixi o transmeti el dret real de què se tracti.

Tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent:

la persona física o jurídica o l'entitat que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

L'entitat que adquireixi l'immoble, en les transmissions realitzades pels deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en paga del seu habitatge previst en l'apartat 3 de l'Annex d'aquesta norma, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes

Les entitats que, de conformitat amb el previst en els apartats anteriors, tenen la condició de subjecte passiu són les herències jacents, comunitats de béns i resta d'entitats que, sense personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat susceptible d'imposició.



## BASE IMPOSABLE I QUOTA

### Article 5

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

2. Per determinar l'import de l'increment real s'aplicarà sobre el valor del terreny, en el moment de la meritació, el percentatge que resulti del quadre següent:

#### QUADRE DE PERCENTATGES ANUALS PER DETERMINAR L'INCREMENT DE VALOR

Percentatge anual període d'un a cinc anys.....	2,6
Percentatge anual període de fins a deu anys.....	2,3
Percentatge anual període de fins a quinze anys.....	2,2
Percentatge anual període de fins a vint anys.....	2,2

Per determinar els citats percentatges, s'aplicaran les regles següents:

**Primera.** L'increment de valor de cada operació gravada per l'impost es determinarà d'acord amb el percentatge anual fixat per l'ajuntament per al període que correspongui al nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest el citat increment.

**Segona.** El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació serà el resultat de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret pel nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor.

**Tercera.** Per determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta, d'acord amb la regla primera, i per determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar el citat percentatge anual, d'acord amb la regla segona, només es consideraran els anys complets que integrin el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que amb aquesta finalitat es puguin considerar les fraccions d'anys del citat període. Els percentatges anuals continguts en el quadre anterior podran ser modificats per les lleis dels Pressuposts Generals de l'Estat.

3. En les transmissions de terrenys, el seu valor en el moment de la meritació serà el que correspongui a efectes de l'Impost sobre béns immobles, de conformitat amb el previst a l'art. 107 del TR LRHL.

A la empara del que preveu l'article 107.3 del TR de la LRHL, i com a conseqüència de la revisió cadastral amb efectes a 1 de gener de 2005, el valor del terreny serà el que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals una reducció del 60 per 100.

La citada reducció no serà d'aplicació als supòsits en els quals els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva siguin inferiors als vigents fins ara.

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



4. En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitadors del domini, el quadre de percentatges anuals s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat anterior que representi, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculats mitjançant l'aplicació de les normes fixades a efectes de l'Impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

5. En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret a realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat 3, que representi, respecte al mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció entre les superfícies o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

6. En els supòsits d'expropiació forçosa, el quadre de percentatges anuals s'aplicarà sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny, excepte que el valor definit en l'apartat 3 anterior fos inferior, cas en el qual prevaldrà aquest darrer per damunt del preu just.

## **Article 6**

La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen del 24%.

## **MERITACIÓ**

### **Article 7**

1. L'impost es meritirà:

Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.

Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitador del domini, en la data en què tenguí lloc la constitució o transmissió.

2. Quan es declari o reconegui judicialment o administrativament, per resolució ferma, el fet d'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 el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució d'impost satisfet, sempre que el citat acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució va restar ferma; s'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no escaurà cap devolució.

3. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no escaurà 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 de la demanda.

4. En els actes o contractes en què figuri alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fos suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició fos resolutiva, s'exigirà l'impost des d'aquell moment, a reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

## **GESTIÓ**

### **Article 8**

1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar davant l'Ajuntament una declaració que contengui els elements de la relació tributària necessaris per practicar la liquidació procedent.

2. La citada declaració haurà de ser presentada 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 entre persones vives, el termini de presentació 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.

3. A la declaració s'acompanyarà el document en el qual constin els actes o contractes que originen la imposició.

4. Amb caràcter general, queda establert el sistema de liquidació. Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos que són procedents.

Els deutes tributaris resultants de les liquidacions practicades s'hauran de pagar de conformitat amb els terminis generals establerts a l'art. 20 del Reglament general de recaptació:

a) Les notificades entre els dies 1 i 15 de cada mes, des de la data de notificació fins al dia 5 del mes següent o l'immediat hàbil posterior.

b) Les notificades entre els dies 16 i darrer de cada mes, des de la data de notificació fins al 20 del mes següent o l'immediat hàbil posterior.

No obstant, es podrà procedir a la liquidació i consegüent ingrés de l'impost en el mateix moment que es presenti la seva declaració davant aquestes dependències.

5. Amb independència del que disposa l'apartat 1 d'aquest article, estan igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:



a) En els supòsits contemplats a la lletra a) de l'article 4 de la present ordenança, sempre que se hagi produït per negoci jurídic inter vivos, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

b) En els supòsits contemplats a la lletra b) del citat article, l'adquirent o la persona a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

6. Així mateix, els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els quals es contenguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins el mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per al seu coneixement o legitimació de firmes. El que preveu aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert a la Llei general tributària.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA**

Quan, durant el període voluntari de cobrament, se sol·liciti un ajornament o fraccionament de pagament, no s'exigiran interessos de demora sempre que el pagament total del deute objecte de sol·licitud es produeixi en el mateix exercici de la seva meritació.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA**

Tot allò que no està previst en aquesta ordenança es regirà per Text refòs de la Llei reguladora de les hisendes locals, la Llei general tributària i, si és el cas, l'Ordenança general de gestió, recaptació i inspecció dels tributs i altres ingressos de dret públic.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

La present ordenança tindrà efectes des de l'1 de gener de 2014 fins a la seva modificació o derogació expresses.

**LA SECRETÀRIA**

**VIST I PLAU  
L'ALCALDESSA**