



**ORDENANÇA FISCAL NÚM. 5.**  
**IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA**  
**URBANA**

**Article 1. FET IMPOSABLE**

1. L'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut municipal i directe, el fet imposable del qual el constitueix l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesti a conseqüència de la transmissió de la propietat de qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els terrenys esmentats.
2. El títol a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:
  - a) Negoci jurídic "mortis causa".
  - b) Negoci jurídic "inter vivos", sia de caràcter oneros o gratuït.
  - c) Alienació en subhasta pública.
  - d) Expropiació forçosa.
  - e) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
1. Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana el sòl urbà, el qual hagi estat declarat apte per a urbanitzar per les normes subsidiàries, l'urbanitzable o assimilat per la legislació autonòmica per comptar amb les facultats urbanístiques inherents al sòl urbanitzable en la legislació estatal, els terrenys que disposin de vies pavimentades o que hagin posat vorades a les voreres i que comptin, a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els que estiguin ocupats de construccions de naturalesa urbana.
2. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles, llevat que s'hagin fraccionat en contra d'allò que disposa la legislació agrària, quan tal fraccionament desvirtuï el seu ús agrari.
3. No s'acreditarà aquest Impost en les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim especial de fusions, escissions, aportacions de branques d'activitat o aportacions no dineràries especials, a excepció dels terrenys que s'aportin a l'empara del que preveu l'article 108 de la Llei 43/1995., de 27 de desembre, de l'Impost sobre Societats, quan no estiguin integrants en una branca d'activitat.



4. No s'acreditarà l'impost amb ocasió de les transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es realitzin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que s'ajustin a les normes de la Llei 20/1990, de 15 d'octubre, de l'Esport i el Reial Decret 1084/1991, de 15 de juliol, sobre societats anònimes esportives.
5. En la posterior transmissió dels esmentats terrenys s'entendrà que el nombre d'anys a través dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió de les operacions citades en els apartats 5 i 6.

## **Article 2. SUBJECTES PASSIUS**

Tindran la condició de subjectes passius d'aquest impost:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius de domini, a títol lucratiu, el qui adquireixi el terreny o aquell a favor del qual es constitueixi o es transmet el dret real de què es tracti.
- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius de domini, a títol oneros, el qui transmet el terreny o la persona que constitueix o transmet el dret real de què es tracti.
- c) En les transmissions realitzades pels deutors compresos en l'àmbit de l'aplicació de l'article 2n del RDL 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb ocasió de la dació en pagament de la seva vivenda prevista en l'apartat 3r de l'annex de l'esmentada norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.

## **Article 3. RESPONSABLES**

1. Responen solidàriament de les obligacions tributàries totes les persones que siguin causants d'una infracció tributària o que col·laborin a cometre-la.
2. En el cas de societats o entitats dissoltes i liquidades, les seves obligacions tributàries pendents es transmetran als socis o partícips en el capital, que respondran d'ells solidàriament i fins el límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagués adjudicat.
3. Els administradors de persones jurídiques que no van realitzar els actes de la seva incumbència per al compliment de les obligacions tributàries d'aquelles respondran subsidiàriament dels deutes següents:
  - a) Quan s'ha comès una infracció tributària simple, de l'import de la sanció.



- b) Quan s'ha comès una infracció tributària greu, de la totalitat del deute exigible.
  - c) En supòsits de cessament de les activitats de la societat, de l'import de les obligacions tributàries pendents en la data de cessament.
4. La responsabilitat s'exigirà en tot cas en els temes i d'acord amb el procediment previst a la Llei General Tributària.

#### **Article 4. EXEMPCIONS, REDUCCIONS I BONIFICACIONS**

1. Estan exempts 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 pagament dels seus havers comuns.
  - b) La constitució i la transmissió de qualsevol drets 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.
2. També estan exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:
  - a) L'Estat, les Comunitats Autònomes i les seves entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
  - b) Aquest municipi i les entitats locals que hi estan integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
  - c) Les entitats sense finalitats lucratives que compleixin els requisits establerts en la llei 49/2002, de 23, de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge.
  - d) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benèficodocents.
  - e) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de mutualitats de previsió social regulades pel text refós de la Llei d'ordenació i



supervisió de les assegurances privades, Reial Decret Legislatiu 6/2004 de 29 de desembre.

- f) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'excepció en tractats o convenis internacionals.
- g) Els titulars de concessions administratives reveribles quant als terrenys afectes a aquestes.
- h) La Creu Roja Espanyola.

3. Gaudiran d'exempció en aquest impost amb efectes de l'1 de gener de 2014, així com per als fet imposables anteriors a aquesta data no prescrits, els increments de valor que es posin de manifest imposables anteriors a aquesta data, relatius a les transmissions realitzades en ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant d'aquest, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca constituïda sobre l'habitatge, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris. Aquest benefici fiscal també serà d'aplicació a les transmissions de l'habitatge habitual que, amb els requisits citats, siguin realitzades com a conseqüència d'execucions hipotecàries, judicials o notariales.

Aquesta exempció serà d'aplicació amb els mateixos efectes temporals a aquelles dacions en pagament instrumentades a través de compravenda amb subrogació d'hipoteca i amb certificació acreditativa de l'entitat financera creditora de la situació d'insolvència manifestada pel deutor que l'impossibilita per fer front als pagaments del deute hipotecari contret, sempre que l'import pactat de la compravenda s'apliqui a la reducció d'aquest deute i a la renúncia i condonació de l'excés per part de l'entitat creditora extensible als interessos moratoris i les costes meritades.

No resultarà d'aplicació aquesta exempció quan el deutor o garant transmissent, o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar, disposi d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari i evitar la venda de l'habitatge.

A aquests efectes, es considerarà l'habitatge habitual aquell en què hagi figurat el contribuïent de forma ininterrompuda durant almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si l'esmentat termini fos inferior als dos anys.

Respecte el concepte d'unitat familiar, s'estarà al que s'estableix en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis de l'impost sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment l'haurà d'acreditar el transmissent davant l'administració tributària municipal.



### **Article 5. BASE IMPOSABLE**

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana manifestat en el moment de l'acreditament i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.
2. Per determinar l'import de l'increment real del valor, hom aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament el percentatge resultant de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret, fixat a l'article 6.1 d'aquesta Ordenança, pel nombre d'anys al llarg dels quals s'ha manifestat l'increment del valor.
3. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps de l'acreditament d'aquest impost, el que tingui fixat en aquest moment als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.
4. L'Ajuntament estableix una reducció quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general. En aquest cas, es prendrà com a valor del terreny, o de la part d'aquest que correspongui segons les regles de l'apartat 2n de l'article 107 del RDL 2/2004, l'import que resulti d'aplicar els nous valors cadastrals, l'esmentada reducció durant el període de temps i percentatges màxims següents:
  - a) La reducció, en el seu cas, s'aplicarà, com a màxim, respecte de cadascú dels cinc anys primers anys d'efectivitat dels nou valors cadastrals.
  - b) La reducció tindrà com a percentatge del 40 per cent.  
La reducció prevista en aquest apartat no serà d'aplicació als supòsits en els que els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva siguin inferiors als fins ara vigents.

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

### **Article 6. TIPUS DE GRAVAMEN I QUOTA**

1. D'acord al que preveu l'article 108.2 de la Llei 39/1988, per determinar l'import de l'increment real s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament el percentatge que resulti del quadre següent:
  - a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys 3,70 %.
  - b) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys 3,50 %.



- c) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys 3,20 %.
  - d) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys 3,00 %
2. La quota serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus del 28%

### **Article 7. PERÍODE DE GENERACIÓ I ACREDITAMENT**

1. L'impost s'acredita:

- a) Quan es transmet la propietat del terreny, sia a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
  - b) Quan es constitueix o es transmet qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o la transmissió.
2. El període de generació és el temps durant el qual s'ha fet palès l'increment de valor que grava l'impost. Per a la seva determinació hom prendrà els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de què es tracti o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitatiu del domini sobre aquest i la data de realització del nou fet imposable, sense considerar les fraccions d'any.
3. Als efectes del que es disposa en l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:
- a) En els actes o els contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un registre públic, la de defunció de qualsevol dels signants o la de lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
  - b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.
4. El període de generació no podrà ser inferior a un any.

### **Article 8. DRETS REALS**

1. En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre part del valor del terreny proporcional als valors dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les



normes fixades a l'efecte en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A) Usdefruit

- a) S'entén que el valor de l'usdefruit i dret de superfície temporal és proporcional al valor del terreny, a raó del 2 per cent per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70 per cent.
- b) En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70 per cent del valor total del terreny si l'usufructuari té menys de vint anys, que minora, a mesura que l'edat augmenta, en la proporció de l'1 per cent menys per cada any més, amb el límit mínim del 10 per cent del valor total.
- c) Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per un termini superior a trenta anys o per temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.

B) Ús estatge

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar al 75 per cent del valor del terreny sobre el que s'han imposat les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

C) Nua propietat

El valor del dret de la nua propietat s'ha de fixar d'acord amb la diferència entre el valor de l'usdefruit, ús o estatge i el valor cadastral del terreny.

D) Altres drets reals

Els drets reals no inclosos en apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat al constituir-los, si fos igual o major que el que resulti de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la renda o pensió anual, o aquesta si aquell fos menor.

2. En la construcció o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o un terreny o del dret a construir sota el sòl, sense que això pressuposi l'existència d'un dret real de superfície, cal aplicar el percentatge corresponent sobre la part del valor cadastral que representa, respecte a aquest valor, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulta d'establir la proporció corresponent entre la superfície o volum de les plantes per construir en el sòl o el subsòl i la totalitat de superfície o volum edificats un cop construïdes aquestes plantes.

En cas que no s'especifiquin el nombre de noves plantes, caldrà atènyer-se, per tal d'establir-ne la proporcionalitat, al volum màxim edificable segons el planejament vigent.



3. En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'ha d'aplicar sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral assignat a l'esmentat terreny fos inferior; en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el justipreu.
4. En cas de substitucions, reserves, fideïcomisos i institucions successores forals, cal aplicar les normes de tributació del dret d'usdefruit, llevat que l'adqueriment tingui la facultat de disposar dels béns; en aquest supòsit, caldrà liquidar l'impost del domini ple.

### **Article 12. NUL·LITAT DE LA TRANSMISSIÓ**

1. Quan es declari o es reconegui per resolució judicial o administrativa fermes que ha tingut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o el contracte determinat de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost pagat, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius que el reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va ser ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius si la resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc per la devolució.
2. Aquesta declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, de la data en què es produeixi l'acreditament de l'impost.
  - a) Quan es tracti d'actes "inter vivos", el termini serà de trenta dies hàbils.
  - b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos, prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.
3. La declaració s'hi adjuntaran els documents on hi constin els actes o els contractes que originen la imposició.
4. Independentment del cas que es disposa en l'apartat primer d'aquest article, també estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius.
  - a) En els supòsits contemplats en la lletra a) de l'article 2n. d 'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona què constitueix o el que transmet el dret real de què es tracti.





- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) d'aquest article, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueix o es transmeti el dret real de què es tracti.
5. Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els que s'hi continguin els fets, els actes o els negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció feta dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement i legitimació de firmes. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

#### **Article 11. RÈGIM DE NOTIFICACIÓ I D'INGRÉS**

1. Els òrgans de gestió tributària corresponent han de practicar les liquidacions d'aquest impost les quals s'han de notificar íntegrament al subjecte passiu, tot indicant-hi els terminis de pagament i els recursos procedents.
2. Les notificacions s'han de practicar en el domicili assenyalat en la declaració. No obstant això, la notificació es pot lliurar en mà, amb caràcter general, al mandatari portador de la declaració.
3. Qualsevol notificació que s'hagi intentat en el darrer domicili declarat pel contribuïent (mentre no se n'hagi justificat el canvi), és eficaç en dret amb caràcter general.
4. Quan hi hagi diverses persones obligades al pagament de l'impost, la liquidació s'ha de notificar a la persona a nom de la qual s'hagi presentat la declaració. Aquesta persona està obligada a satisfer-la, i només hi escaurà la divisió de la quota acreditada per un acte o negoci jurídic en cas que es presenti una declaració per cadascun dels subjectes passius obligats a pagament.
5. L'ingrés s'efectuarà a les entitats col·laboradores dins els terminis establerts al Reglament General de Recaptació.

#### **Article 12. COMPROVACIÓ I INVESTIGACIÓ**

1. La inspecció i la comprovació de l'impost es realitzaran d'acord amb el que es preveu en la Llei General Tributària i en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.
2. En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que el corresponguin en cada cas, hom aplicarà el règim regulat en la



Llei General Tributària i en el Reial Decret 1930/1998, d'11 de setembre, pel que es desenvolupa el règim sancionador tributari.

3. Als efectes previstos en aquest apartat, es considerarà d'especial transcendència per a la gestió de l'impost la presentació de les declaracions exigides per la normativa vigent recollides a l'article 10 d'aquesta Ordenança.

### **Article 13. DATA D'APROVACIÓ I VIGÈNCIA**

La present Ordenança fiscal, aprovada provisionalment pel Ple de la Corporació en sessió celebrada el 27 d'octubre de 1998 i que ha quedat definitivament aprovada en data 12 de desembre de 1998, regirà a partir d'1 de gener de 1999 i es mantindrà vigent fins la seva modificació o derogació expressa.

### **Article 14. GESTIÓ PER DELEGACIÓ.**

1. Si la gestió, la inspecció i la recaptació del tribut han estat delegades total o parcialment en el Consell Comarcal de la Selva, les normes contingudes als articles anteriors seran aplicables a les actuacions que ha de fer l'administració delegada.
2. El Consell Comarcal de la Selva establirà els circuits administratius més adients per aconseguir la col·laboració de Notaris i Registradors de la Propietat en ordre a conèixer puntualment les modificacions de titularitat dominical i conseqüentment practicar les liquidacions corresponents. Així mateix, possibilitarà la presentació d'autoliquidacions per internet, per part dels interessats i dels gestors tributaris, que actuaran en règim de col·laboració social.
3. Totes les actuacions de gestió, inspecció i recaptació que dugui a terme el Consell Comarcal de la Selva s'ajustaran al que preveu la normativa vigent i la seva Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació, aplicable als processos de gestió dels ingressos locals, la titularitat dels quals correspon als Municipis de la comarca de la Selva que han delegat les seves facultats en el Consell Comarcal.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

Les modificacions produïdes per la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat o altra norma de rang legal que afectin a qualsevol element d'aquest impost, seran d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta Ordenança.

(\*) L'apartat 4 de l'article 5è només cal posar allò, en previsió de fixacions, revisions o modificacions dels valors cadastrals. La reducció compren el període de cinc anys des de la fixació, revisió o modificació i ha de situar-se entre els límits del 40 per cent i del 60 per cent. Dintre d'aquests límits és possible establir un percentatge diferent per cadascun dels anys del període.

Tanmateix, s'ha proposat el límit mínim per evitar que, davant una incompleta regulació, s'hagués d'aplicar el 60 per cent.



**NOTA:** *Aquesta ordenança ha estat modificada per acord del dia 25 d'octubre de 1999 (data de publicació a definitiu BOP 166 del dia 29 de desembre de 1999), modificació que ha entrat en vigor el dia 1 de gener de 2000.*

- *Acord de Ple del dia 25 d'octubre de 2004 (data de publicació de l'elevament a definitiu BOP 251 del dia 31 de desembre de 2004), modificació que ha entrat en vigor el dia 1 de gener de 2005.*
- *Acord de Ple de dia 12 de desembre de 2011 (data de publicació de l'elevament a definitiu BOP 239, de data 16 de desembre de 2011), modificació que ha entrat en vigor el dia 1 de gener de 2012.*