

ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 4, REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES URBANA

ARTICLE 1

D'acord amb allò que s'estableix als articles 15.1 i 60.2 del reial decret legislatiu 2/2004 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'hisendes locals, i de conformitat amb els articles 105 al 111, ambdós inclosos, de l'esmentat text legal, aquest Ajuntament estableix l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

ARTICLE 2. FET IMPOSABLE

1. Constitueix el fet imposable d'aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys urbans i els integrats en béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles i que es posi de manifest com a conseqüència de la transmissió de la propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini sobre els terrenys esmentats.

En conseqüència, queden compresos entre aquests actes i contractes la compra-venda; la permuta; la constitució d'emfiteusis o l'establiment, transmissió i redempció de censos amb domini; la donació; les transmissions derivades de la successió testada o intestada; la constitució, transmissió i extinció dels drets reals d'usdefruit, superfície, ús i habitació; les aportacions socials; les cessions, adjudicacions o donacions en pagament; les adjudicacions judicials o administratives; les assignacions de bona fe i qualsevol altra transmissió de naturalesa semblant.

2. Es consideraran també transmissions de domini:

- a) Les aportacions de béns a una societat o persona jurídica, civil o mercantil.
- b) Les adjudicacions de béns als socis o a terceres persones en cas de separació o dissolució de societats.
- c) Les aportacions d'immobles per terceres persones a la societat conjugal.
- d) Les vendes amb pacte de retrovenda o carta de gràcia.
- e) La transmissió de la possessió en concepte d'amo.
- f) L'excés de valor dels béns adjudicats que sobrepassin la participació que l'adquirent disposi del condomini de béns posseïts en comú i «pro indiviso».
- g) Les expropiacions forçoses.

3. Contràriament, no es consideraran transmissions de domini:

a) Les aportacions de béns fetes a una comunitat pels seus partíips, ni les adjudicacions als seus membres, en cas de divisió parcial o total de la comunitat sempre que el valor dels béns adjudicats no sobrepassi la participació que l'adquirent disposi en el domini dels béns posseïts en comú i «pro indiviso».

Igualment, en els casos en que la única forma possible d'adjudicació dels béns sigui adjudicar-los a un comuner amb l'obligació de compensar a l'altre en metàl·lic, com a conseqüència de què el bé comú resulti indivisible o pugui desmerèixer molt per la seva divisió, es considerarà que no existeix excés d'adjudicació i, en conseqüència, la transmissió no estarà subjecte a l'impost.

Aquesta indivisibilitat dels béns s'ha d'entendre, no en relació a cada un dels béns immobles considerats individualment, sinó en relació al conjunt de béns que formen part del condomini, de tal forma que es produiran excessos d'adjudicació gravables en aquest impost si aquests excessos haguessin pogut evitar-se o, si més no, minorar-se amb una adjudicació dels béns diferent.

b) Els expedients de domini i les actes de notorietat quan s'hagi satisfet l'impost pel títol al·legat com a origen de les actes o dels expedients esmentats.

c) Els censos en nua percepció i els censos sense domini.

4. En l'aplicació d'aquest Impost, l'hereu vitalici i el fiduciari, es consideraran adquirents en plena propietat.

ARTICLE 3

1. Està 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 d'aquell.

2. A l'efecte d'aquest impost, estarà així mateix subjecte a aquest l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

3. Tindran la consideració de sòl de naturalesa urbana i de bé immoble de característiques especials els definits com a tals al text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.

ARTICLE 4. SUPÒSITS DE NO SUBJECCIÓ

No estan subjectes a aquest impost:

1. Les transmissions de terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'impost sobre béns immobles.

En conseqüència, està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans, a efectes de l'impost esmentat, amb independència que estiguin o no contemplats com a tals al Cadastre o al padró de l'impost sobre béns immobles.

2. Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquen al seu favor com a pagament d'aquests, i les transmissions que es facin als cònjuges com a pagament dels seus havers comuns.

3. 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.

4. No s'acreditarà aquest impost en les transmissions de terrenys urbans o integrats en béns immobles classificats com de característiques especials 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 87 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, quan no estiguin integrats en una branca d'activitat.

5. Les transmissions de terrenys urbans o integrats en béns immobles de característiques especials 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 10/1990, de 15 d'octubre, de l'esport i el real decret 1251/1999, de 16 de juliol, sobre societats anònimes esportives.

6. La retenció o reserva del dret real d'usdefruit i els actes d'extinció de l'esmentat dret real, ja sigui per defunció de l'usufructuari o pel transcurs del termini pel que va ser constituït.

7. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana realitzades per una entitat de crèdit a favor d'una societat per a la gestió d'actius, sempre i quan els esmentats immobles hagin estat adquirits per l'entitat de crèdit en pagament de deutes relacionats amb el sòl per a promoció immobiliària i amb les construccions i promocions immobiliàries, a l'empara de la Llei 8/2012, de 30 d'octubre, de sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer.

8. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) regulada a la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

9. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) a entitats participades directa o indirectament per dita Societat en al menys el 50 per cent del capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada en el moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència de la mateixa.

10. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB), o per les entitats constituïdes per aquesta per a complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris (FAB), a que es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

11. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades entre els citats fons d'actius bancaris (FAB) durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB) als Fons, previst en l'apartat 10 de la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

12. Les transmissions de terrenys respecte dels quals es constati la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors d'aquests terrenys en les dates de transmissió i adquisició.

Per a acreditar la inexistència d'increment de valor, el subjecte passiu haurà de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició.

Per constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà en cada cas el major dels següents valors, sense que a aquests efectes puguin computar-se les despeses o tributs que gravin aquestes operacions: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en que hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquests efectes el que resulti d'aplicar la proporció que representi, a la data del meritament de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al d'adquisició.

Si en el moment de l'adquisició, es tractava d'un solar sense edificar, el valor de transmissió del sòl s'obté conforme al que s'indica en el paràgraf anterior i si la transmissió es refereix a una

entitat individualitzada resultant de la declaració d'obra nova i constitució del règim en propietat horitzontal de l'edificació construïda, el valor d'adquisició del sol que figuri al títol que documenti l'adquisició es reduirà proporcionalment aplicant a aquest valor el coeficient de propietat assignat a l'entitat transmesa respecte al total de l'immoble.

Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, s'aplicaran les regles dels paràgrafs anteriors prenent, en el seu cas, pel primer dels dos valors a comparar assenyalats anteriorment, el declarat en l'Impost sobre Successions i Donacions.

13. Les transmissions de béns immobles a títol lucratiu en benefici de les filles, fills, menors o persones amb discapacitat subjectes a pàtria potestat, tutela o amb mesures de suport per a l'adequat exercici de la seva capacitat jurídica, l'exercici de la qual es durà a terme per les dones mortes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes en què es defineixi per la llei o pels instruments internacionals ratificats per Espanya, quan aquestes transmissions lucratives portin causa de la referida defunció.

En la posterior transmissió dels terrenys esmentats en aquest article, 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 2 a 11 i 13. En el cas de les operacions citades en l'apartat 12, per al còmput del nombre d'anys a través dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no es tindrà en compte el període anterior a la seva adquisició.

ARTICLE 5. SUBJECTES PASSIUS

1. És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent :

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei general tributària, que adquireixi el terreny o favor de la qual es constitueixi o es 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 limitatiu del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei general tributària, que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits a que es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substitut del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix

l'article 35.4 de la Llei general tributària, que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

ARTICLE 6. SUCCESSORS I RESPONSABLES

1. Són responsables tributaris les persones físiques i jurídiques determinades com a tals a la Llei general tributària i resta de normativa aplicable.
2. La derivació de responsabilitat requerirà que, prèvia audiència de l'interessat, es dicti acte administratiu, en els termes previstos a la Llei general tributària i resta de normativa aplicable.
3. Les obligacions tributaries pendents s'exigiran als successors de les persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat, en els termes previstos a la Llei general tributària i resta de normativa aplicable.

ARTICLE 7. EXEMPCIONS

1. Queden exempts del pagament de l'impost els increments de valor que es posin de manifest com a conseqüència dels actes següents:

- a) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
- b) 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 el que s'estableix a la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en els esmentats immobles i que aquestes han permès una utilització o aprofitament normal dels béns.
- c) Les transmissions realitzades amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en què concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notarials.

No resultarà d'aplicació aquesta exempció quan el deutor o garant transmetent 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 l'alienació de l'habitatge.

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

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que es disposa 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 dels Imposts de 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 s'acreditarà pel transmetent davant l'Administració tributària municipal.

2. Queden exempts del pagament de l'Impost els increments de valor corresponents, quan l'obligació de satisfer l'Impost recaigui sobre les persones o entitats següents:

- a) L'Estat, la Comunitat Autònoma i les entitats locals a les quals pertanyi el municipi de Manresa, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic de caràcter anàleg de les comunitats autònomes i de les esmentades entitats locals.
- b) El municipi de Manresa i la resta d'entitats locals integrades o en les quals s'integri, així com les seves respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que estiguin qualificades com a benèfiques o benèfico-docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades pel Text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, aprovat per Reial decret legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre.
- e) Les persones o entitats que tinguin reconeguda l'exempció en virtut de tractats o convenis internacionals.
- f) Els titulars de concessions administratives revertibles, respecte dels terrenys afectes a les mateixes.
- g) La Creu Roja Espanyola.
- h) Les persones o entitats que compleixin els requisits establerts a la llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, en els termes establerts en la llei esmentada.

Article 8. BONIFICACIONS

Gaudiran d'una bonificació en la quota de l'impost les transmissions i les constitucions de drets reals de gaudi limitatiu de domini, realitzades a títol lucratiu, a causa de mort i a favor de cònjuges, descendents i adoptats fins a segon grau, i ascendents i adoptants fins a primer grau, sempre que es reuneixin les condicions següents:

1. Que el bé objecte de la transmissió hagi constituït l'habitatge habitual del subjecte passiu, almenys durant els dos anys immediatament anteriors a la data de transmissió.

Es considerarà que es compleix aquest requisit si el subjecte passiu hagués deixat l'habitatge per traslladar-se a un centre residencial o sociosanitari o bé amb un familiar de primer grau, i l'habitatge no estigui cedit a un tercer mitjançant contraprestació.

L'habitatge, un traster i fins a dues places d'aparcament es poden considerar conjuntament com a l'habitatge habitual, sempre i quan es trobin situats al mateix edifici o complex urbanístic.

2. Que el conjunt dels ingressos de l'adquirent no superi el límit que es detalla a l'apartat 3. Es tindran en compte els ingressos del subjecte passiu corresponents a l'any anterior al de la meritació de l'impost.

3. Que el subjecte passiu presenti la declaració o autoliquidació de l'impost dins del termini legalment establert.

Gaudiran del mateix dret a la bonificació les persones que hagin constituït amb la persona causant una unió estable de parella i ho acreditin, tal com es regula a la Llei 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

L'atorgament d'aquesta bonificació requereix la sol·licitud expressa del subjecte passiu, i s'haurà de presentar dins del termini fixat legalment per a la presentació de la declaració.

En els casos de declaració conjunta en què no s'acreditin per separat els ingressos de tots els declarants, es presumirà que els ingressos s'han obtingut per parts iguals per cada un dels declarants.

En aquells casos en que l'habitatge habitual no tingui un valor cadastral individualitzat (com ara els casos de propietat vertical), la bonificació no s'aplicarà a la totalitat de l'immoble. En aquest cas, es determinarà de manera proporcional el valor del sòl que correspongui a aquest habitatge, i la bonificació s'aplicarà únicament sobre la part de quota que resulti d'aplicar a aquest valor les regles de determinació de la base imposable establertes a l'article 9 i el tipus impositiu establert a l'article 10.

La quantia de la bonificació serà la següent:

Quan els ingressos del subjecte passiu, calculats conforme als apartats anteriors, no superen els imports que es detallen:		Percentatge de bonificació
TRAM F	18.683,84 €	95%
TRAM H	23.354,80 €	70%

ARTICLE 9. BASE IMPOSABLE

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment del valor dels terrenys posat de manifest en el moment del meritament i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys.

2. La base imposable es determinarà multiplicant el valor del terreny en el moment del meritament, calculat d'acord amb allò establert en els apartats 3 i 4, pel coeficient que correspongui al període de generació d'acord amb allò previst a l'apartat 4, sens perjudici d'allò disposat en l'apartat 5.

3. El valor del terreny en el moment del meritament resultarà d'allò establert a les següents regles:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tinguin determinat en aquest moment a l'efecte de l'Impost sobre Béns immobles.

No obstant això, quan aquest valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la citada ponència, es podrà liquidar provisionalment aquest impost conforme a aquell. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys una vegada s'hagi obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a aquest efecte en les lleis de pressupostos generals de l'Estat.

Quan el terreny, fins i tot sent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost, no tingui determinat valor cadastral en aquest moment, l'ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui determinat, referint aquest valor al moment de la meritació.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a) anterior que representi, respecte d'aquell, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

En particular, s'aplicaran les següents regles:

1a. El valor de l'usdefruit temporal serà del dos per cent del valor del terreny per cada període anual de durada, sense que el percentatge pugui ser superior al setanta per cent.

2a. El valor de l'usdefruit vitalici, quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys, serà equivalent al setanta per cent del valor del terreny, percentatge que es reduirà en un u per cent per cada any de més, amb el límit mínim del deu per cent del valor total.

3a. L'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un període indefinit o superior a trenta anys, es considerarà fiscalment com una transmissió de plena propietat subjecte a condició resolutòria i, en conseqüència, el seu valor serà el cent per cent del valor del terreny objecte de l'usdefruit.

4a. En cas de transmissió d'un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats a les regles 1a, 2a i 3a anteriors s'aplicaran sobre el valor del terreny en el moment d'aquesta transmissió.

5a. El valor del dret de nua propietat es determinarà per la diferència entre el valor total del terreny i el de l'usdefruit. En el cas d'usdefruits vitalicis que siguin a la vegada temporals, la nua propietat es valorarà aplicant, de les regles anteriors, la que li atorgui menor valor.

6a. El valor dels drets reals d'ús i habitació serà el resultant d'aplicar al setanta cinc per cent del valor dels béns sobre els quals recaiguin, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

7a. En les substitucions fideïcomissàries, a la defunció del fideïcomitent, es liquidarà a l'hereu fiduciari la quota corresponent a la constitució d'usdefruit sobre els immobles relictos, segons les normes que s'estableixen a les regles 1a i 2a anteriors. De manera semblant, es procedirà en entrar en possessió dels béns, si fos el cas, cadascun dels successius fiduciaris. Només es liquidarà la transmissió de la plena propietat quan la successió es faci a favor de l'hereu fideïcomissari.

8a. Els drets reals no enumerats als apartats anteriors es valoraran pel capital, preu o valor que les parts pactin en el moment de la seva constitució, sempre que aquell sigui igual o superior al que resulti de la capitalització de la renda o pensió anual al tipus d'interès bàsic del Banc d'Espanya i si fos menor, es prendrà com a valor aquest últim.

c) En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a) que representi, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en defecte d'això, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

d) En els supòsits d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, tret que el valor definit en el paràgraf a) fos inferior, i en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

e) Quan la transmissió del domini afecti només alguna planta o una part de la planta d'un edifici, es liquidarà la quota corresponent a la porció transmesa. El valor del terreny es computarà segons el mòdul de proporcionalitat que es fixi en l'escriptura de transmissió i, si no existís, en proporció a la superfície edificada de l'immoble.

f) En les transmissions d'entitats o locals d'immobles en règim de propietat horitzontal en què no consti aquesta divisió horitzontal al Cadastre, el valor del terreny es calcularà aplicant el coeficient de participació que es fixi a l'escriptura de la transmissió.

g) En els contractes de permuta es gravarà l'increment del valor de cada una de les finques permutades, que es liquidaran separatament, tenint en compte les respectives dates d'adquisició per part dels permutants.

4. El període de generació de l'increment de valor serà el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest aquest increment.

En els supòsits de no subjecció, tret que per llei s'indiqui una altra cosa, per al càlcul del període de generació de l'increment de valor posat de manifest en una posterior transmissió del terreny, es prendrà com a data d'adquisició, a l'efecte del que es disposa en el paràgraf anterior, aquella en la qual es va produir l'anterior meritació de l'impost.

En el còmput del nombre d'anys transcorreguts es prendran anys complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions d'any. En el cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions de mes.

El coeficient a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, calculat conforme al que es disposa en els apartats anteriors, serà el que correspongui dels següents, segons el període de generació de l'increment de valor:

Període de generació	Coeficient
Inferior a 1 any	0,16
1 any	0,15

2 anys	0,15
3 anys	0,15
4 anys	0,16
5 anys	0,18
6 anys	0,20
7 anys	0,22
8 anys	0,23
9 anys	0,21
10 anys	0,16
11 anys	0,13
12 anys	0,11
13 anys	0,10
14 anys	0,10
15 anys	0,10
16 anys	0,10
17 anys	0,12
18 anys	0,16
19 anys	0,22
Igual o superior a 20 anys	0,35

Si durant el període de vigència d'aquesta ordenança aquests coeficients resulten modificats per norma amb rang de llei, s'aplicaran els coeficients que dita norma estableixi fins a la finalització del procediment d'adequació d'aquesta ordenança fiscal a la nova normativa.

5. Quan, a instàncies del subjecte passiu, conforme al procediment establert en l'article 4.12 d'aquesta ordenança, es constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada d'acord amb el que es disposa en els apartats anteriors, es prendrà com a base imposable l'import d'aquest increment de valor.

Tanmateix, en els supòsits de transmissió d'un immoble, o constitució o transmissió de dret real sobre aquest, amb diferents dates d'adquisició, el sistema de determinació de la base imposable segons increment de valor d'acord amb el paràgraf anterior s'aplicarà en relació a totes elles.

ARTICLE 10. TIPUS DE GRAVAMEN I QUOTA TRIBUTÀRIA

La quota d'aquest impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen següent: 30,00%.

ARTICLE 11. PERÍODE IMPOSITIU I ACREDITACIÓ

1. L'Impost merita:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sigui a títol onerós o gratuït, «inter vivos» o «mortis causa», en la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

2. Als efectes del que s'estableix a l'apartat anterior, es considerarà com a data de la transmissió:

- a) En els actes o contractes «inter vivos» la de l'atorgament del document públic i, si es tracta de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en el Registre públic o la del lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions «mortis causa», la de la defunció del causant.

3. En cas que en una transmissió hi hagi més d'una data d'adquisició per haver-se adquirit el terreny en diferents moments, i la transmissió actual no sigui de la totalitat del terreny, es prendrà com a base de càlcul la data d'adquisició més antiga.

ARTICLE 12

1. Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament per resolució ferma 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 aquell, el contribuent tindrà dret a la devolució de l'Impost que hagués satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratis i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des del moment que la resolució va esdevenir ferma. S'entendrà 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 lucratis, si la rescissió o resolució es declarés per incompliment de les obligacions del contractant que sigui subjecte passiu de l'Impost a títol de contribuent, aquest no tindrà dret a cap devolució.

2. Si el contracte quedava sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no serà procedent la devolució de l'Impost satisfet i es considerarà com a acte nou subjecte a tributació. Com a mutu acord es considerarà l'avenença en acte de conciliació o el simple aplanament a la demanda.

3. Quan en els actes o contractes aparegui una condició suspensiva, l'acreditament de l'Impost s'ajornarà fins que aquella condició es compleixi. Si la condició fos resolutòria, l'impost es considerarà acreditat amb la reserva expressa que, quan la condició es compleixi, es farà la corresponent devolució segons les normes de l'apartat 1 del present article. La qualificació dels actes o contractes amb condició es farà, en qualsevol cas, d'acord amb les prescripcions del Codi civil.

ARTICLE 13. RÈGIM DE DECLARACIÓ I INGRÉS

1. L'impost s'exigirà en règim d'autoliquidació, d'acord amb el procediment següent:

Els subjectes passius vindran obligats a presentar, dins dels terminis que s'especifiquen a l'apartat 2, autoliquidació de la transmissió o constitució de dret real que motiva la imposició, en la que hi constarà la informació següent:

- a. Dades personals (nom i cognoms o denominació social, DNI, NIF o NIE i domicili fiscal) del transmetent i de l'adquirent.
- b. Situació de la finca objecte de transmissió, amb especificació de la referència cadastral completa.
- c. En cas de locals o habitatges en règim de divisió horitzontal, el coeficient de divisió horitzontal i la situació i número del local.
- d. Dret objecte de transmissió o constitució de dret real.
- e. Dates de la present i anterior transmissió o constitució de dret real.
- f. Valor cadastral del sòl en la data de la transmissió o meritació de l'impost.

L'autoliquidació s'acompanyarà del document en què consti l'acte o contracte que ocasioni la imposició.

Quan, de conformitat amb l'establert a l'article 9.5, la base imposable es determini en funció de l'increment de valor real, el subjecte passiu haurà d'acompanyar també els documents que s'especifiquen en l'article 4.12.

2. La presentació de l'autoliquidació i, si escau, l'ingrés de la quota es realitzarà dins dels terminis següents, comptats a partir de la data en què tingui lloc la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracti d'actes «inter vivos», el termini serà de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes «mortis causa», el termini serà de sis mesos, prorrogables fins a un any si així es sol·licita.

La sol·licitud de pròrroga es presentarà pels hereus, marmessors o administradors del cabal relict, dins el termini de sis mesos establert a l'apartat anterior, acompanyada de certificat de defunció del causant, i fent-hi constar el nom i domicili fiscal dels subjectes passius de l'impost, i els motius en què es fonamenta la sol·licitud.

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud sense que s'hagués notificat l'acord, s'entendrà concedida la pròrroga. No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després de transcorregut el termini de presentació de la declaració.

La pròrroga concedida començarà a comptar des que finalitzi el termini de sis mesos establert en aquest article, i portarà aparellada l'obligació de satisfer l'interès de demora corresponent fins al dia en què es presenti la declaració.

Si en finalitzar el període de pròrroga no s'hagués presentat la declaració, es practicarà liquidació provisional de l'impost, sens perjudici de les sancions que puguin correspondre.

3. Les autoliquidacions presentades fora dels terminis voluntaris d'ingrés a què es fa referència a l'apartat anterior, s'ingressaran amb els recàrrecs que preveu la Llei general tributària.

5. En els casos en què el valor cadastral de la propietat transmesa encara no estigui fixat i no sigui possible la seva individualització en funció de coeficients de propietat, l'Ajuntament aprovarà la liquidació corresponent. En aquest cas, caldrà presentar igualment declaració tributària, en els terminis i condicions establerts en aquest article per a les autoliquidacions de l'impost.

6. Independentment del que es disposa en l'apartat 1 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 5.1 d'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueix o que transmet el dret real de què es tracti.

b. En els supòsits contemplats en la lletra b) de l'article 5.1, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

7. El Registre de la Propietat no practicarà la inscripció corresponent de cap document que contingui acte o contracte determinant de les obligacions tributaries per aquest impost, sense que s'acrediti prèviament haver presentat l'autoliquidació o, en el seu cas, la declaració de l'impost o la comunicació a que es refereix la lletra b) de l'apartat anterior.

A aquests efectes, i per possibilitar el compliment de l'obligació de comunicació a què es refereix la lletra b) de l'apartat 6 anterior, l'Ajuntament està donat d'alta en la plataforma del Servei de Comunicacions a Ajuntaments gestionada pel Consell general del Notariat, per tal que els notaris puguin efectuar, per mitjans telemàtics, la comunicació esmentada.

El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei general tributària.

Igualment, els notaris estan obligats a trametre a l'ajuntament respectiu, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o un índex que inclogui tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en que s'incloguin 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 estan obligats a trametre, dins el mateix termini, una relació dels documents privats en què s'incloguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures.

8. Els notaris advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins el qual estan obligats a presentar declaració per l'impost, i sobre les responsabilitats per la manca de presentació de declaracions.

9. L'Ajuntament pot establir acords amb determinats col·lectius professionals per a la presentació i pagament de les autoliquidacions d'aquest tribut.

10. Excepcionalment, en els casos en què el subjecte passiu sol·liciti un benefici fiscal dels establerts als articles 7 o 8 d'aquesta ordenança, haurà de presentar-se declaració tributària dins dels terminis establerts a l'apartat 2, acompanyant la sol·licitud del benefici fiscal.

Quan l'administració resolgui la sol·licitud del benefici fiscal practicarà, si escau, la liquidació tributària corresponent.

ARTICLE 14

L'Ajuntament podrà en qualsevol moment, d'ofici o a sol·licitud del subjecte passiu, rectificar els errors materials o de fet i els aritmètics que puguin tenir les autoliquidacions, sempre que no hagin transcorregut quatre anys des de la data de la seva presentació. S'inclou dins d'aquest supòsit els casos en que es produeixi una modificació del valor del sòl, derivada de la resolució de recurs o rectificació d'ofici de dades cadastrals.

ARTICLE 15

La gestió, recaptació i inspecció de les quotes d'aquest impost, així com la qualificació de les infraccions tributàries i determinació de les sancions que siguin d'aplicació es realitzarà de conformitat amb la Llei general tributària, les lleis estatals reguladores de la matèria i les disposicions que les desenvolupen, així com l'ordenança fiscal general reguladora de la gestió, inspecció i recaptació dels tributs i altres ingressos de dret públic municipals, i resta de disposicions dictades per aquest Ajuntament en aplicació de la seva potestat reglamentària.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu la promulgació de normes posteriors

Els preceptes d'aquesta Ordenança fiscal que, per raons sistemàtiques reproduïen aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

El quadre de nivells de renda establert a l'article 8 està referenciat l'índex de renda de suficiència de Catalunya (IRSC). En cas que a la data de meritació del tribut l'IRSC hagi variat, s'actualitzarà el quadre en funció del nou import aprovat de l'IRSC o índex que el substitueixi.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança fiscal començarà a regir a partir del dia 1 de gener de 2026, i continuarà en vigor mentre no s'acordi la seva modificació