



ORDENANÇA FISCAL
reguladora de
l'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS
TERRENYS DE NATURALESA URBANA

FONAMENT LEGAL

Article 1r.- L'Ajuntament de Marratxí, de conformitat amb el que estableix l'article 106.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i fent ús de la facultat reglamentària que li atribueix l'article 15.1 del Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per RDLeg 2/2004, de 5 de març, va establir l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, previst a l'article 59.2 de la dita Llei, l'exacció del qual s'efectuarà amb subjecció a allò que disposa aquesta Ordenança.

FET IMPOSABLE

Article 2n.-

1. Aquest impost grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels mateixos per qualsevol títol, o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudiment, limitador del domini, sobre els esmentats terrenys.

2. Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana: el sòl urbà, el susceptible d'urbanització, l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat des del moment en què s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys que disposen de vies pavimentades o encantat de voreres i compten a més amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

3. No està subjecte a aquest Impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguin la consideració de rústics, a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles. En conseqüència amb això, està subjecte l'increment de valor que experimenten 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. Als efectes d'aquest impost, estarà així mateix subjecte al mateix l'increment de valor que experimenten els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

4. No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en



pagament d'elles es verifiquen i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

Tampoc es produirà la subjecció a l'Impost en els supòsits de 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.

EXEMPCIONS I BONIFICACIONS

Article 3r.-

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

a) La constitució i transmissió de drets 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 estableix 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 dits immobles.

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

a) L'Estat, les Comunitats Autònomes i les Entitats locals, a les que pertanyi el municipi, així com els Organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les Comunitats Autònomes i de dites Entitats locals.

b) El Municipi de la imposició i la resta d'entitats locals integrades o en les quals s'integri l'esmentat municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als Organismes autònoms de l'Estat.

c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfico-docents.

d) Les Entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades en la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió de les Assegurances Privades.

e) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectes a les mateixes.



f) La Creu Roja Espanyola.

g) Les persones o entitats al favor de les quals s'hagi reconegut l'exemció en tractats o convenis internacionals.

Article 4t.-

Gaudiran d'una bonificació de fins al 99% de les quotes que es meriten en les transmissions que es realitzen amb ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es refereix la Llei 76/1988, de 26 de desembre, sempre que així ho acordi l'Ajuntament.

Si els béns la transmissió dels quals va donar lloc a l'esmentada bonificació fossin alienats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de la dita bonificació haurà de ser satisfet a l'Ajuntament, això sense perjudici del pagament de l'Impost que correspongui per l'esmentada alienació.

Aquesta obligació recaurà sobre la persona o Entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

Article 5è.-

A més de les exempcions i bonificacions establertes en els dos articles anteriors, no podran reconèixer-se altres beneficis fiscals que els expressament previstos en les normes amb rang de Llei o els derivats de l'aplicació dels Tractats Internacionals.

SUBJECTES PASSIUS

Article 6è.-

1. Són subjectes passius de l'Impost a títol de contribuent:

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment, limitadors 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 a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real que es tracti.

b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment, limitadors 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 el dret real que es tracti.

2. En els supòsits a què es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la



consideració de subjecte passiu substituït del contribuent, 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 a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real que es tracte, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

BASE IMPOSABLE

Article 7è.-

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 20 anys.

2. L'increment real s'obté aplicant, sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, el percentatge que resulti del quadre següent:

<u>PERÍODE</u>	<u>%</u>
D'1 fins a 5 anys	3'25
De fins a 10 anys	2,75
De fins a 15 anys	2,75
De fins a 20 anys	2,75

3. Per a determinar el percentatge a què es refereix l'anterior apartat 2, s'aplicaran les regles següents:

1) L'increment de valor de cada operació gravada per aquest Impost es determinarà d'acord amb el percentatge anual fixat per l'Ajuntament per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest el dit increment.

2) 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.

3) Per a determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta, conforme a la regla primera, i per a determinar el nombre d'anys pels que s'ha de multiplicar el dit percentatge anual, conforme a la regla segona, només es consideraran els anys complets que integrin el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a tals efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys del dit període.

En el supòsit de període de generació inferior a un any, no es computarà cap increment real del valor dels terrenys, i, conseqüentment, la base imposable serà zero.



4. En les transmissions de terrenys, el valor dels mateixos en el moment de la meritació serà el que tingui fixat en el dit moment a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

No obstant això, quan el dit valor sigui conseqüència d'una Ponència de Valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb el mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit al moment de la meritació.

Quan el terreny, fins i tot sent de naturalesa urbana en el moment de la meritació de l'Impost, no tingui fixat valor cadastral en l'esmentat moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan l'esmentat valor cadastral sigui fixat.

5. A la constitució i transmissió de drets reals de gaudiment, limitadors de domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat anterior que representi, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat segons les següents regles:

a) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2 % del valor cadastral dels terrenys per cada any de duració del mateix, sense que es pugui excedir del 70 % de dit valor cadastral.

b) Si l'usdefruit fos vitalici, s'estimarà que el seu valor es igual al 70% del valor total dels bens. Quan l'usufructuari tingui més de 20 anys, aquest percentatge es minorarà, a mesura que augmenti l'edat de l'usufructuari, en la proporció d'un 1% per cada any de més, amb el límit mínim del 10% del valor total.

c) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a 30 anys se considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecte a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100 % del valor cadastral del terreny usufruat.

d) Quan es transmeti un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats a les lletres a), b) i c) anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de dita transmissió.

e) Quan es transmeti el dret de nova propietat el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat aquest darrer segons les regles anteriors.

f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar al 75 % del valor cadastral dels terrenys sobre els que es constitueixin tals drets, les regles corresponents a la



valoració dels usdefruits temporals o vitalicis segons els casos.

g) En la constitució i transmissió de qualsevol altres drets reals de gaudiment limitatiu del domini distints dels enumerats a les lletres a), b), c), d) i f) d'aquest article i en el següent es considerarà com a valor dels mateixos, als efectes d'aquest impost:

1) El capital, preu o valor pactat al constituir-los si fos igual o major que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual.

2) Aquest darrer si aquell fos menor.

6. En la constitució o transmissió del dret a aixecar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret a realitzar la construcció davall sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals, contingut a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat 4 que representi, respecte del mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, 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.

7. En els supòsits d'expropiació forçosa, el quadre de percentatges anuals, continguts a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral assignat al dit terreny fóra inferior, en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

QUOTA TRIBUTÀRIA

Article 8è.- La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus impositiu únic del 24'5 %.

S'aplicarà una bonificació del 50 % de la quota de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.

MERITACIÓ

Article 9è.-

1. L'Impost es merita:

a) 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.



b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudiment, limitador del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

2. Als efectes d'allò que disposa l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:

a) En els actes o 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 o la de la seva entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici.

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

Article 10è.-

Quan es declari o reconegui judicial o administrativament, per resolució ferma, 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 gaudiment sobre el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'Impost satisfet, sempre que el dit acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des què la resolució va quedar ferma, entenent-se que hi ha 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 hi haurà lloc a devolució alguna.

Article 11è.-

Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'Impost satisfet, i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació.

Article 12è.-

En els actes o contractes en què intervingui alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fóra suspensiva, no es liquidarà l'Impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició fóra resolutòria, s'exigirà l'Impost, per descomptat a reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució, segons el que indica l'article anterior.

NORMES DE GESTIÓ

Article 13è.-



1. S'estableix com obligatori el sistema d'autoliquidació, devent els subjectes passius autoliquidar l'Impost per mitjà del model establert per l'Administració municipal.

2. Els subjectes passius hauran d'acompanyar el document en què constin els actes i contractes que originin la imposició; al qual uniran una còpia simple visada per Notari i el rebut de l'Impost sobre Béns Immobles de l'últim exercici meritat o de l'immediat anterior, als sols efectes de la correcta identificació de l'immoble transmès.

Així mateix, en les dades jurídiques de l'autoliquidació, hauran de consignar-se necessàriament els números d'identificació fiscal (NIF i CIF per a persones físiques de nacionalitat espanyola i Entitats respectivament, i NIE per a persones de nacionalitat estrangera) tant del subjecte passiu o si és procedent, del subjecte passiu substituït, com de l'adquirent, en la seva condició de nou titular en l'Impost sobre Béns Immobles.

3. Previ a l'ingrés de la quota resultant de l'autoliquidació en la Caixa municipal, es comprovarà que l'autoliquidació s'ha efectuat per mitjà de la correcta aplicació de les normes reguladores, sense que, en cap cas, puguin atribuir-se valors, bases o quotes diferents de les resultants de tals normes.

No obstant això, en el cas que es comprovés l'existència d'error material en les dades consignades en l'autoliquidació, s'advertirà del mateix al declarant per a la seva esmena; de no efectuar-se, es procedirà per l'Administració Municipal a la pràctica de la liquidació complementària que procedeixi i a la notificació en el mateix moment a l'interessat.

4. L'autoliquidació i ingrés de la quota resultant haurà de realitzar-se 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 "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, a sol·licitud del subjecte passiu.

Article 14è.-

Amb independència d'allò que disposen els apartats 1 i 2 de l'article anterior, 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 l'apartat a) de l'article 7 d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real que es tracti.

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



Article 15è.-

1. Els Notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els que es continguin 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 del mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin sigut presentats per a coneixement o legitimació de firmes.

2. Coneguda per l'Administració Municipal la realització d'un fet imposable que impliqui la meritació del present Impost, i prèvia comprovació que respecte del mateix no s'ha procedit pel subjecte passiu a la presentació de la preceptiva autoliquidació en la forma i terminis assenyalats a l'art. 14, es procedirà a la liquidació d'ofici de l'Impost, amb les sancions i interessos de demora legalment aplicables.

INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ

Article 16è.- La inspecció i recaptació de l'Impost es realitzaran d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària i les altres Lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

INFRACCIONS I SANCIONS

Article 17è.- En tot allò que es refereix a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que per les mateixes corresponguin en cada cas, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL

La present Ordenança fiscal, la darrera modificació de la qual va ser aprovada per l'Ajuntament en Ple de la Corporació en sessió de dia 29 d'octubre de 2013, entrarà en vigor el dia 1 de gener de 2014, romanent en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

Ordenança publicada al BOIB núm. 74 de 24 de maig de 2003

Modificacions:

- BOIB núm. 194 de 27 de desembre de 2007*
- BOIB núm. 174 de 19 de desembre de 2013*