

**ORDENANÇA FISCAL N°5: IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS
DE NATURALESA URBANA**

Aprovació inicial 30.10.03

Aprovació definitiva 10.12.03 boib 180 de dia 30.12.03

Art. 1r. - NATURALESA I FET IMPOSABLE

1.- L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimenten aquests terrenys i 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 gaudi, limitatiu del domini, sobre els terrenys referits.

2.- No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin 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 experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans a efectes del referit Impost sobre Béns Immobles, amb independència de que estiguin o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el Padró d'aquell.
Estaran subjectes a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

3.- Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència de l'acompliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.

4.- No es maridarà 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 rames d'activitat o aportacions no dineràries especials a excepció dels terrenys que s'aportin a l'amparament del que preveu l'article 108 de la Llei 43/1995, de 27 de desembre, de l'Impost sobre Societats, quan no estiguin integrats en una rama d'activitat.

5.- No es produirà l'impost amb ocasió de les transmissions de terreny 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.

6.- En la posterior transmissió dels terrenys esmentats 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 4 i 5.

Art. 2n. - 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 limitatius del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a la qual es refereix l'article 33 de la Llei general tributària, que adquireixi el terreny o al 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 oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a la qual es refereix l'article 33 de la Llei general tributària, que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.
- 2.- En el supòsits als quals 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 33 de la Llei general tributària, que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueix o transmet el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.
- 3.- Les entitats a que es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària que, de conformitat amb el previst en els apartats anterior, tenen la condició de subjecte passiu son les herències jacents, comunitats de béns y demés entitats que, faltades de personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat, susceptibles d'imposició.

Art. 3r - RESPONSABLES

- 1.- Hauran de Respondre solidàriament de les obligacions tributàries del subjecte passiu totes les persones que siguin causants de la realització d'una infracció tributària o que hi col·laborin.
- 2.- Els copartícpis o cotitulars de les entitats jurídiques o econòmiques a què es refereix l'article 33 de la Llei general tributària hauran de respondre solidàriament en proporció a les seves respectives participacions de les obligacions tributàries d'aquestes entitats.
- 3.- En el cas de societats o entitats dissoltes i liquidades, les seves obligacions tributàries pendents s'haurà de transmetre als socis o partícpis en el capital, els quals n'hauran de respondre solidàriament i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagi adjudicat.
- 4.- Els administradors de persones jurídiques que no realitzin els actes de la seva incumbència pel compliment de les obligacions tributàries d'aquelles hauran de respondre subsidiàriament dels deutes següents:
 - a- Quan s'hagi comès una infracció tributària simple, de l'import de la sanció.

- b- Quan s'hagi 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.

5.- La responsabilitat s'exigirà en tot cas d'acord amb els procediments previstos en la Llei general tributària.

Art. 4t - EXEMPCIONS I BONIFICACIONS

- a- Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de:
 - 1- La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.
 - 2- Les transmissions de béns que es trobin dintre del perímetre delimitat com a conjunt historicoartístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el que estableix la Llei 16/1985, de 25 de juny, quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat, al seu càrrec exclusivament, obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles.

Per poder aplicar l'exempció prevista en l'apartat 2on. del punt anterior, serà necessari que es compleixin les condicions següents:

- a- L'import de les obres de conservació i/o rehabilitació executades durant els darrers cinc anys és superior a 5.000.000 ptes., en el moment que es meriti l'impost.
 - b- Que aquestes obres de rehabilitació hagin estat finançades exclusivament pel subjecte passiu, o el seu ascendent de primer grau.
- b- Estaran exempts d'aquest impost, així mateix, els increments de valor corresponents, quan l'obligació de satisfer aquest impost recaigui sobre les següents persones o entitats:
 - L'Estat i els seus organismes autònoms.
 - La comunitat autònoma de les Illes Balears i el Consell Insular de Menorca, així com els seus organismes autònoms.
 - L'Ajuntament de Ciutadella de Menorca i les entitats locals en les quals estigui integrat; així com els seus organismes autònoms.
 - Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benefico-docents.
 - Les entitats gestores de la Seguretat Social i de mutualitats i Germandats constituïdes d'acord amb el que preveu la Llei 30/1995, de 8 de novembre.
 - Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
 - Els titulars de concessions administratives que siguin susceptibles de revertir, respecte dels terrenys afectes a les mateixes.
 - La Creu Roja Espanyola

c- A partir del 31.12.89 quedaran suprimits tots els beneficis fiscals que van ser establerts, tant de forma genèrica com específica, en tota classe de disposicions distintes de les de règim local, sense que la seva actual vigència pugui ser invocada (Disposició addicional novena Llei 39/88, de 28/12).

Es concedirà una bonificació del 20% de la quota de l'impost en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents de primer grau i adoptats, els cònjuges i els ascendents de primer grau i adoptats.

Art. 5è - BASE IMPOSABLE (art. 108 LRHL)

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

b- Per determinar l'import de l'increment a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà, sobre el valor del terreny en el moment del rèdit, el percentatge que correspongui, en funció del nombre d'anys durant els quals s'hagués generat l'increment esmentat.

c- El percentatge anteriorment citat serà el resultat de multiplicar el nombre d'anys expressat en l'apartat anterior, pels següents percentatges anuals:

- Increments de valor generats en un període de temps				
comprès	entre	1	i	5
anys.....				
.2,6%				
- Increments de valor generats en un període de temps				
comprès	entre	6	i	10
anys.....				
2,4%				
- Increments de valor generats en un període de temps				
comprès	entre	11	i	15
anys.....				
2,5%				
- Increments de valor generats en un període de temps				
comprès	entre	16	i	20
anys.....				
2,2%				

d- Amb la finalitat de determinar el període de temps en què es generi l'increment de valor, es consideraran tan sols els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de què es tracti; o de la constitució o transmissió, igualment anteriors, d'un dret real de gaudi, limitador del domini sobre el mateix; i la data de la producció del fet imposable d'aquest impost, sense que es tinguin en consideració les fraccions d'any.

En cap cas, el període de generació no podrà ser inferior a 1 any.

- e- En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com a valor dels mateixos, en el moment que es meriti l'impost, el que tinguin fixat en el moment esmentat, a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.
- f- Per determinar l'import de l'increment real s'aplicarà sobre el valor del terreny, en el moment que es meriti, el percentatge que resulti aplicable a cada cas concret, fixat segons el quadre del present article, pel número d'anys al llarg dels quals s'ha generat l'increment del valor.

En les transmissions de terrenys, el valor dels mateixos en el moment del rèdit serà el que tinguin fixat en aquest moment a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.

No obstant açò, quan aquest valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi provisionalment aquest impost de conformitat amb aquest. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys fixats per la Gerència Territorial del Cadastre.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment que es meriti l'impost, no tinguin fixat valor cadastral en aquest moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat.

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitadors del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, la determinació de la base imposable s'obté mitjançant l'aplicació, sobre l'increment de valor del terreny, dels percentatges que resultin de l'aplicació de les regles següents:

- En la constitució d'usdefruits i drets de superfície vitalicis, el 70% sobre l'increment de valor, quan l'usufructuari o superficiari tinguin, en el moment del rèdit de l'impost, menys de 20 anys; decreixent, a mesura que augmenti la seva edat, en un 1% per cada any de més, restant limitada la regressió a un màxim del 10%.
- En la constitució de drets d'ús i habitació, s'aplicarà el percentatge del 75% sobre el valor que resultaria aplicable a l'usdefruit.
- En la constitució del dret a edificar una o més plantes sobre un edifici o un terreny, o de construir en el subsòl, sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, s'aplicarà 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 el volum de les plantes a construir en vol o subsòl, i la superfície total o el volum edificats, un cop construïdes aquelles.
- En els casos d'expropiació forçosa, els coeficients per a l'obtenció de l'increment de valor, s'aplicaran sobre el valor que correspongui al terreny. En cas que aquest últim no estigui valorat específicament, s'aplicarà el valor a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.

- En la transmissió dels drets d'usdefruit i nua propietat, s'aplicarà el mateix percentatge tingut en compte en el moment de la seva constitució.
- g- Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general s'utilitzaran, a efectes de la determinació de la base imposable d'aquest impost, com a valor del terreny, o de la part d'aquest segons les regles contingudes en els apartats anterior, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals, durant els cinc primers anys, la reducció del 40 per 100.

El previst en aquest apartat no serà d'aplicació als supòsits en els quals els valors cadastrals resultin de la modificació a la qual es refereix el paràgraf primer del mateix mentre siguin inferiors als vigents fins llavors.

En cap cas el valor cadastral reduït no podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva de caràcter general.

Art. 6è - QUOTA I TIPUS DE GRAVAMEN (art. 108 LRHL)

- a- La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable els tipus corresponents a l'escala de gravamen.
- b- Els tipus de gravamen actuals són:
 - Transmissions de fins a 5 anys.....22%.
 - Transmissions de fins a 10 anys.....21%.
 - Transmissions de fins a 15 anys.....18%.
 - Transmissions de fins a 20 anys o més.....18%.

No es podran tramitar, per ser la seva gestió antieconòmica, les liquidacions de l'impost quan la quota sigui inferior a 18,03 Euros.

Art. 7è - PERÍODE IMPOSITIU I RÈDIT

- a- L'impost es meritirà:
 - Quan es transmet la propietat del terreny, a títol oneros o lucratiu, *Inter vivos* o *Mortis causa*, en la data de la transmissió.
 - Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, en la data en què tenguí lloc la constitució o la transmissió.
- b- A l'efecte del que disposa l'apartat anterior, es considerarà com a data de la transmissió:
 - En els actes o contractes *Inter vivos*, la de l'atorgament del document públic o, 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 la seva recepció, oficialment registrada, per part de l'Ajuntament.

- En les transmissions *Mortis causa*, la de la mort del causant.

- c- Quan es declari o reconegui, judicialment o administrativament, per resolució ferma, que s'ha produït 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 de l'impost satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius, i que reclami la devolució en el termini de 5 anys, des que la resolució va adquirir ferma. A aquest efecte, s'entendrà que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declaràs per l'incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no procediria cap devolució.

Si el contracte queda sense efecte, per acord mutu de les parts contractants, no procedirà a la devolució de l'impost satisfet, i es considerarà com un acte nou, subjecte a tributació. Com a tal acord mutu s'entendrà l'avinença en acte de conciliació, i la simple acceptació de la demanda.

En els actes i contractes en els quals hi hagi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si és suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que aquesta no es compleixi. Si la condició és resolutòria, s'exigirà l'impost amb la reserva que, quan la condició es compleix, es procedeix a la devolució corresponent.

Art. 8è - GESTIÓ DE L'IMPOST

- a- Els subjectes passius estaran obligats a presentar, davant aquest Ajuntament, declaració, segons el model establert per l'Ajuntament mateix, i que haurà de contenir tots els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació corresponent.
- b- La declaració abans esmentada haurà de ser presentada en els següents terminis, a comptar des de la data en què es produeixi el rèdit de l'impost:
 - Quan es tracti d'actes *Inter vivos*, el termini serà de 30 dies hàbils.
 - Quan es tracti d'actes *Mortis causa*, el termini serà de 6 mesos, prorrogables fins a 1 any, prèvia sol·licitud motivada, presentada davant de l'Ajuntament dintre del termini abans assenyalat.
- c- Juntament amb la declaració, els subjectes passius hauran d'aportar una còpia dels documents en els quals constin els actes o contractes que originen la imposició

d- Amb independència del disposat en l'apartat a) estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- En els supòsits contemplats en la lletra a de l'art. 107 de la Llei 39/88, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.
- En les transmissions a títol oneros, l'adquirent o la persona a la qual es transmet el dret que sigui.

e- Així mateix, els notaris estaran obligats a transmetre a l'Ajuntament dintre de la primera quinzena de cada trimestre anterior, que continguin fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures. El que preveu aquest apartat, s'ha d'entendre sense perjudici del deure general de col·laboració, establert en la Llei General Tributària.

Art. 9è- RECAPTACIÓ

Les liquidacions es notificaran, íntegrament i individualment, als subjectes passius; i els terminis d'ingrés seran els següents:

- Notificacions rebudes entre els dies 1 i 15 de cada mes: fins al dia 5 del mes següent.
- Notificacions rebudes entre els dies 16 i últim de cada mes: fins al dia 20 del mes següent.

La finalització del període voluntari implicarà, automàticament, la incoació de la via de constrenyiment, que es tramitarà amb les característiques i condicions assenyalades en el Reglament general de recaptació, de RD 1684/1990 de 20 de desembre, i les altres disposicions legals que se li puguin aplicar.

Art. 10è- INFRACCIONS I SANCIONS

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 relació a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que les corresponen en cada cas, s'aplicarà el règim regulat en la Llei general tributària, en el Reial decret 1930/1998, de 11 de setembre, pel qual es desenvolupa el règim sancionador tributari, i en l'Ordenança general aprovada per aquest Ajuntament.

Art. 11è- DATA D'APROVACIÓ I VIGÈNCIA

Aquesta Ordenança començarà a regir, un cop publicada la seva aprovació definitiva i es mantindrà en vigor mentre no la modifiqui ni la derogui el Ple municipal.

Vist i plau,

L'alcalde

El secretari,

Ciutadella de Menorca a