



Ajuntament de Cubells

Ordenança Fiscal núm. 3

IMPOST SOBRE INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA

ARTICLE 1. Fonament legal

Aquesta Entitat Local, fent ús de les facultats contingudes als articles 133.2 i 142 de la Constitució Espanyola, i d'acord amb el que disposen els articles 105 i 106 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i d'acord amb el que disposa l'article 15 segons el que s'estableix a l'article 59.2 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, estableix l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que es regirà per aquesta Ordenança fiscal, les normes de la qual atenen al que es preveu als articles 104 i següents de l'esmentat Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

L'Ordenança serà aplicable a tot el terme municipal.

ARTICLE 2. Naturalesa Jurídica

L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana és un Tribut directe, que no té caràcter periòdic.

ARTICLE 3. Fet imposable

El fet imposable de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana està constituït per l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana, que es posa de manifest a conseqüència de:

- La transmissió de la propietat dels terrenys per qualsevol títol.
- La constitució o transmissió de qualsevol Dret Real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els terrenys esmentats.

El títol podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic *mortis causa*, tant en successió testada com *ab intestato*.
- b) Negoci jurídic *inter vivos*, tant onerós com gratuït.
- c) Alienació a subhasta pública.
- d) Expropiació forçosa.

ARTICLE 4. Terrenys de Naturalesa Urbana

Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana:

- a) Sòl urbà.
- b) Sòl urbanitzable o assimilat per comptar amb les facultats urbanístiques inherents al sòl urbanitzable a la Legislació urbanística aplicable.
- c) Els terrenys que disposin de vies pavimentades o encintat de voreres i comptin, a més a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic.
- d) Els ocupats per construccions de naturalesa urbana.



Ajuntament de Cubells

e) Els terrenys que es fraccionen en contra del que es disposa a la Legislació agrària, sempre que aquest fraccionament en desvirtui l'ús agrari.

ARTICLE 5. Supòsits de no Subjecció

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.

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 verifiquin 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.

ARTICLE 6. Exempcions Objectives

Estan exempts d'aquest Impost els increments de valor que es manifestin a conseqüència dels actes següents:

- a) La constitució i transmissió de qualssevol 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 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 a càrrec seu obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles.

[En aquests supòsits, la sol·licitud d'exempció s'haurà d'acompanyar de la documentació que acrediti la realització de les obres de conservació, millora o rehabilitació, i de la mateixa manera, es presentarà llicència d'obres, documents que acreditin el pagament de la taxa per la llicència tramitada, certificat d'acabament de les obres. Igualment, es presentaran els documents que acreditin que el bé es troba dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-Artístic].

ARTICLE 7. Exempcions Subjectives

Igualment, estan exempts d'aquest Impost els increments de valor corresponents quan l'obligació de satisfer aquest Impost 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 seus respectius 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 la imposició i altres Entitats Locals integrades o en les que s'integri aquest Municipi, així com les seves respectives Entitats de dret públic de caràcter anàleg als Organismes Autònoms de l'Estat.



Ajuntament de Cubells

- c) Les Institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfic-docents.
- d) Les Entitats gestores de la Seguretat Social, i les Mutualitats de Previsió Social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió de les Assegurances Privades.
- e) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectats a aquestes.
- f) La Creu Roja Espanyola.
- g) Les persones o Entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en Tractats o Convenis Internacionals.

ARTICLE 8. Bonificacions

S'estableix una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'Impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de Drets Reals de gaudi limitatius del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.

ARTICLE 9. Subjectes Passius

És subjecte passiu de l'Impost a títol de contribuent:

- a) Transmissions gratuïtes. 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 que fa referència l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o transmeti el Dret Real de què es tracti.
- b) Transmissions oneroses. En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de Drets Reals de gaudi limitatius del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'Entitat a la que fa referència l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el Dret Real de què es tracti.

En els supòsits a què fa referència 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 fa referència l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o transmeti el Dret Real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

ARTICLE 10. Base Imposable

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

A efectes de la determinació de la base imposable, s'haurà de tenir en compte el valor del terreny al moment de la meritació, d'acord amb el que es preveu als apartats 2 i 3 d'aquest article, i el percentatge que correspongui en funció del que es preveu al seu apartat 4.



Ajuntament de Cubells

2. Per determinar l'import exacte del valor del terreny al moment de la meritació, s'han de distingir les següents regles:

2.1. En les transmissions de terrenys, el seu valor al moment de la meritació serà el que tinguin determinat en aquell moment a efectes 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 l'esmentada ponència, es podrà liquidar provisionalment aquest impost segons ell mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys quan s'hagi obtingut d'acord amb els 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 a les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, al moment de la meritació de l'Impost, no tingui determinat valor cadastral en aquell moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan es determini l'esmentat valor cadastral, referint aquest valor al moment de la meritació.

2.2. En la constitució i transmissió de Drets Reals de gaudi limitatius del domini, els percentatges anuals continguts a l'apartat 4 d'aquest article, s'aplicaran sobre la part del valor definit a la lletra anterior que representi, respecte d'ell mateix, el valor dels esmentats drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a efectes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Especialment, seran d'aplicació les següents normes:

- a) El valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor total dels béns, tenint en compte el 2% per cada període d'un any, sense excedir del 70%.
- b) En els usdefruits vitalicis s'estimarà que el valor és igual al 70% del valor total dels béns quan l'usufructuari tingui menys de vint anys, minorant, a mesura que augmenta l'edat, en la proporció d'un 1% menys per cada any més amb el límit mínim del 10% del valor total.
- c) L'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica, si s'establís per un termini superior a trenta anys o per temps indeterminat, es considerarà fiscalment com una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.
- d) El valor dels Drets Reals d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar al 75% del valor dels béns sobre els que es van imposar, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.
- e) 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 superior que el que resulti de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la renda o pensió anual, o aquest mateix si aquell fos inferior.

2.3. 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 a l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit al paràgraf a) que representi, respecte d'ell mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'Espectura de transmissió o, si no, el que



Ajuntament de Cubells

resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en sòl o subsòl i la total superfície o volum edificats un cop construïdes aquestes plantes.

2.4. En els supòsits d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts a l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor definit al paràgraf a) de l'apartat 2 anterior fos inferior, en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

3. Sobre el valor del terreny al moment de la meritació, derivat del que es disposa als apartats 2 i 3 anteriors, s'aplicarà el següent percentatge anual:

- Període d'1 a 5 anys: 3,7%
- Període fins a 10 anys: 3,5%.
- Període fins a 15 anys: 3,2%.
- Període fins a 20 anys: 3%.

Per determinar el percentatge, s'aplicaran les regles següents:

1a. L'increment de valor de cada operació gravada per l'Impost es determinarà segons 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 aquest increment.

2a. El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny al moment de la meritació serà el que resulti 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 del valor.

3a. Per determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta d'acord amb la regla 1a i per determinar el nombre d'anys pels que s'ha de multiplicar aquest percentatge anual d'acord amb la regla 2a, només es consideraran els anys complets que integrin el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a aquests efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys d'aquest període.

Els percentatges anuals fixats a aquest apartat podran ser modificats per les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.

ARTICLE 11. Quota Tributària

La quota tributària serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen del 15%.

ARTICLE 12. Meritació de l'impost

L'Impost es merita:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, *inter vivos* o *mortis causa*, a la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol Dret Real de gaudi limitatiu del domini, a la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

Als efectes del que es disposa es considerarà com a data de transmissió:

- a) Als actes o contractes *inter vivos*, la de l'atorgament del document públic.



Ajuntament de Cubells

- b) Quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un Registre Públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- c) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.
- d) En les subhastes judicials, administratives o notariales, es prendrà la data de la Interlocutòria o Providència que n'aprova la rematada.
- e) En les expropiacions forçoses, la data de l'Acta d'ocupació i pagament.
- f) En el cas d'adjudicació de solars que s'efectuïn per Entitats urbanístiques a favor de titulars de drets o unitats d'aprofitament diferents dels propietaris originàriament aportants dels terrenys, la protocol·lització de l'Acta de reparcel·lació.

ARTICLE 13. Devolucions

Quan es declari o reconegui judicialment o administrativament per Resolució ferma haver-se 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 terreny, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'Impost satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què fa referència l'article 1295 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 cap possibilitat de devolució.

Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no serà procedent la devolució de l'Impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com a mutu acord s'estimarà l'avinença en acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.

En els actes o contractes en els que hi hagi alguna condició, la seva qualificació es farà segons les prescripcions contingudes al Codi Civil. Si fos suspensiva, no es liquidarà l'Impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició fos resolutòria, sens dubte s'exigirà l'Impost, sota reserva, quan la condició es compleixi, si es fa l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

ARTICLE 14. Gestió

14.1. *L'Impost es gestionarà en règim de declaració.*

1. Els subjectes estaran obligats a presentar davant l'Ajuntament corresponent la declaració, segons el model que aquest determini (consulti el model que s'adjunta a l'Annex I).

2. Aquesta declaració s'haurà de presentar en els terminis següents, a comptar a partir 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 per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

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



Ajuntament de Cubells

3. Amb independència del que es disposa al punt anterior d'aquest article, estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En els supòsits de l'article 9.a) de l'Ordenança, 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.
- b) En els supòsits de l'article 9.b) de l'Ordenança, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constitueixi o transmeti el Dret Real de què es tracti.

Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.

ARTICLE 15. Comprovacions

L'Administració tributària podrà per qualssevol dels mitjans previstos a l'article 57 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària comprovar el valor dels elements del fet imposable.

ARTICLE 16. Inspecció

La inspecció es realitzarà segons el que es disposa a la Llei General Tributària i a les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

ARTICLE 17. Infraccions

En els casos d'incompliment de les obligacions establertes a aquesta Ordenança, d'acord amb el que es preveu a l'article 11 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, s'aplicarà el règim d'infraccions i sancions regulat a la Llei General Tributària i a les disposicions que la complementen i desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Ordenança Fiscal, aprovada pel Ple d'aquest Ajuntament en la sessió celebrada el/l' ____ de/d' _____ de 2012, entrarà en vigor al moment de la seva publicació íntegra al *Butlletí Oficial de la Província*, i serà d'aplicació a partir de l'1 de gener de l'any següent, i romandrà en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.

La secretària interventora,

Núria Mallada Goñi



Vist – i – plau,
L'alcalde

Josep Regué Montserrat



Ajuntament de Cubells

ANNEX I MODEL DE DECLARACIÓ

A. DADES DEL SUBJECTE PASSIU			
TRANSMITENT			
Nom		Cognoms	
DNI			
Adreça i Municipi			C. P.
ADQUIRENT			
Nom		Cognoms	
DNI			
Adreça i Municipi			C. P.
B. REFERÈNCIES DE L'IMMOBLE			
C/		N.	
Terreny rústic o urbà	sí/no	Amb edificació o sense	amb/sense
Parcel·la cadastral	N. de Local		
Mode de transmissió			
Coeficient que es transmet			
Data de l'última transmissió			
C. DADES REGISTRALS			
Notari			Protocol
N. d'inscripció al Registre de la Propietat		Finca	Tom
D. DOCUMENTACIÓ QUE S'ADJUNTA			
Escriptura Pública			
Fotocòpia del DNI/NIF			
Fotocòpia del rebut de l'IBI			

A Cubells, ____ de _____ de 20__ .

Signatura: _____