

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

FONAMENT LEGAL

Article 1

L'Ajuntament de Binissalem, 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 RDL 2/2004, Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, va establir l'Impost sobre l'increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, previst en l'article 59.2 d'aquesta Llei, l'exacció de la qual s'efectuarà amb subjecció al disposat en aquesta Ordenança.

Article 2.- Naturalesa i fet imposable

- 1.- El tribut que es regula en aquesta Ordenança té la naturalesa d'impost directe.
 - 2.- Aquest impost grava l'increment de valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana 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 referits terrenys.
 - 3.- 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 que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys que disposin de vies pavimentades o encintat de voreres i contin a més amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.
 - 4.- 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, als efectes de dit Impost sobre Béns Immobles, amb independència que estiguin o no contemplats com a tal en el Cadastre o en el Padró d'aquell. A efectes d'aquest impost, estarà així mateix subjecte al mateix 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.
 - 5.- No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i dret realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en paga d'elles es verifiquin i transmissions que es facin als cònjuges en paga 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 3.- Exempcions

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 dintre del perímetre delimitat com Conjunt Històric- Artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert en 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 aquests immobles.
 - c) Les transmissions realitzades en ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant d'aquest, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contrets 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 notariales.

No és aplicable 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 considera habitatge habitual aquell en què hagi figurat empadronat el contribuïent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si dit termini fos inferior als dos anys.

Pel que fa al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que disposa 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 impostos sobre societats, sobre la renda de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditarà pel transmetent davant l'Administració tributària municipal.

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 quals 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 d'aquestes entitats locals.

b) El Municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en les quals s'integri aquest 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 benèfiques-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'exempció en tractats o convenis internacionals.

Article 4

1. Gaudiran d'una bonificació del 95 per cent de la quota de l'impost, les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitatius del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.

SUBJECTES PASSIUS

Article 5

1.- Són subjectes passius de l'impost a títol de contribuïent:

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 que es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003 de 17 de desembre, Llei General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de que es tracti.

b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi, limitatius del domini, a títol omerós, la persona física o jurídica, o l'entitat que es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003 de 17 de desembre, Llei General Tributària, que transmeti el terreny, o que constitueixi el dret real de que es tracti.

2.- En els supòsits a que 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 que es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003 de 17 de desembre, Llei General Tributària, que adquireixi el terreny o al favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de que es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

BASE IMPOSABLE

Article 6

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

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

PERÍODE	%
De 1 fins a 5 anys	3,2
De fins a 10 anys	2,6
De fins a 15 anys	2,2
De fins a 20 anys	2,2

3.- Per a determinar el percentatge a que 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 conformement al 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.
- 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 quals s'ha de multiplicar aquest 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 tal efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys d'aquest 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 tinguin fixat en aquest moment a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles. No obstant, quan aquest valor sigui conseqüència d'una Ponència de Valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost conformement al mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme a l'assenyalat en els apartats 2 i 3 de l'article 70 del RDL 2/2004, Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, referit al moment de la meritació.

Quan el terreny, àdhuc sent de naturalesa urbana en el moment de la meritació de l'impost, no tingui fixat valor cadastral en aquest moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat.

5.- En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitatius de domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'apartat anterior que representi, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades als efectes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes jurídics Documentats)

6.- En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret a realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals, contingut en l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'apartat 4 que representi, respecte del mateix,

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.

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

QUOTA TRIBUTÀRIA

Article 7

La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus impositiu:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: **26%**
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys: **18%**
- c) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys: **18%**
- d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys: **18%**

MERITACIÓ

Article 8

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 gaudi, limitatiu del domini, en la data que tingui lloc la constitució o transmissió.

2.- A l'efecte del disposat en l'apartat anterior es considerarà com 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 del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

Article 9

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 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 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 que 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 10

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 11

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

NORMES DE GESTION

Article 12

1. Els subjectes passius estan obligats a presentar en aquest Ajuntament declaració segons el model determinat per aquest i que ha de contenir els elements de la relació tributària imprescindibles per a practicar la liquidació procedent.

2. Aquesta declaració ha d'ésser presentada dins els següents terminis, comptadors de la data en què es produeix la meritació de l'impost:

a) Quan es tracta d'actes inter vivos, el termini és de trenta dies hàbils.

b) Quan es tracta d'actes per causa de mort el termini és de sis mesos prorrogables fins a un any si el subjecte passiu ho sol·licita.

3. A la declaració, s'hi ha d'adjuntar el document en què constin els actes o contractes que originen la imposició.

4.- Els subjectes passius deuran acompanyar el document en el qual constin els actes i contractes que originin la imposició; al com uniran una còpia simple visada per Notari i el rebut de l'Impost sobre Béns Immobles de l'últim exercici reportat o de l'immediat anterior, únicament als efectes de la correcta identificació de l'immoble transmès.

Així mateix, en les dades jurídiques de l'autoliquidació, deuran necessàriament consignar-se els nombres 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 escau, del subjecte passiu substituït, com de l'adquirent, en la seva condició de nou titular en l'Impost sobre Béns Immobles.

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

No obstant, 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 subsanació; 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.

6.- L'autoliquidació i ingrés de la quota resultant deurà realitzar-se en els següents terminis, a contar des de la data que es produeixi l'import de l'impost:

a) Quan es tracti d'actes inter vius, 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 13

Amb independència del disposat en 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 en l'apartat a) de l'article 7º 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 en la lletra b) del mateix article, el adquirent o la persona al favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real que es tracti.

Article 14

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

2.- Coneguda per l'Administració Municipal la realització d'un fet imposable que impliqui l'import 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 en l'article 14, es procedirà a la liquidació d'ofici de l'impost, amb les sancions i interessos de demora legalment aplicables.

INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ

Article 15

La inspecció i recaptació de l'impost es realitzaran d'acord amb el previngut en la Llei General Tributària i en les altres Lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

INFRACCIONS I SANCIONS

Article 16

En tot el relatiu 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 completen i desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL

La present Ordenança, aprovada per acord de l'Ajuntament Ple, de 7 de novembre de 2016, entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears i serà d'aplicació a partir del dia 1 de gener de 2017, romanent en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.