



ANUNCI

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Palau-sator, en sessió ordinària de 15 de maig de 2024, es va acordar l'aprovació provisional de la modificació de l'ordenança fiscal núm. 8, reguladora de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, consistent en l'actualització dels coeficients a aplicar sobre el valor dels terrenys i del seu corresponent text refós.

La modificació va ser exposada al públic per un termini de trenta dies hàbils a partir de la publicació del present anunci en el BOP de Girona núm. 104 de 29/05/2024 fins el 11 de juliol de 2024 i en l'eTAULER de la seu electrònica municipal pel mateix període.

Durant aquest termini no s'han presentat reclamacions ni al·legacions en contra de la proposta aprovada i, en conseqüència, l'acord d'aprovació ha esdevingut definitiu de conformitat amb l'art. 17.3 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en data 12 de juliol de 2024.

De conformitat amb el que preveu l'article 17.4 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, es publica a continuació el text íntegre de l'ordenança:

TEXT REFÓS DE L'ORDENANÇA FISCAL NÚM. 8.- REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA (IIVTNU)

Article 1. FONAMENT LEGAL

A l'empara de l'article 106 en relació als 4.b i 5E.C) de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local i concordants del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. El Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, art. 59.2 estableix com a potestatiu l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Article 2. FET IMPOSABLE

1. Constitueix el fet imposable de l'Impost del Valor dels Terrenys de Naturalesa urbana que es manifesti com a conseqüència de la transmissió de la propietat dels mateixos per a qualsevol títol o sobre els que es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitat i u del domini.
2. El títol a què fa referència l'apartat anterior podrà consistir entre altres en:
 - a) Negoci jurídic "mortis causa"
 - b) Declaració forma d'hereus "ab intestato"
 - c) Negoci jurídic "intervius" tant amb caràcter onerosos com gratuït.
 - d) Alienació en subhasta pública
 - e) Expropiació forçosa
3. Tindran consideració de terrenys de naturalesa urbana aquells que la tinguin a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.



Article 3. NO SUBJECCIÓ

1. No estarà subjecte a l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'Impost sobre Béns immobles.

2. No estaran subjectes tampoca l'impost:

Les transmissions de terrenys, respecte de les quals el subjecte passiu acrediti la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors d'aquells terrenys en les dates de transmissió i adquisició. 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 més gran dels valors següents: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària, sense que s'hi puguin computar les despeses o tributs que gravin aquestes operacions.

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

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

En la posterior transmissió dels immobles als quals es refereix aquest apartat, per al càlcul del nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys, no es tindrà en compte el període anterior a la seva adquisició. Allò disposat en aquest paràgraf no serà d'aplicació en els supòsits d'aportacions o transmissions de béns immobles que resultin no subjectes en virtut d'allò disposat en els altres apartats d'aquest article.

Article 4. SUBJECTE PASSIU

Tindran la consideració de subjectes passius de l'impost:

En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini.

- a) a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o persona a favor de la que es constitueixi o transmeti el corresponent dret real.
- b) A títol oneros, el transmissor del terreny o la persona que constitueixi o transmeti el corresponent dret real.

Article 5. EXEMPCIONS OBJECTIVES

Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de:



- a) La constitució i la transmissió de qualsevol 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 allò 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 aquests immobles. Per poder gaudir d'aquesta exempció caldrà acreditar que les obres de conservació o rehabilitació d'immobles han estat finançades pel subjecte passiu i que la despesa efectivament realitzada en el període dels últims 5 anys no ha estat inferior al 50% del valor cadastral assignat a l'immoble en el moment de la meritació de l'impost.
- c) Les transmissions realitzades per persones físiques 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, 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.
- Per tenir dret a l'exempció es requereix que el deutor o garant transmissor o qualsevol altre membre de la unitat familiar no disposi en el moment de poder evitar la alienació de l'habitatge d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant si en posterioritat es comprovés el contrari es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.
- A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el que hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, al menys, 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 a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renta de les Persones Físiques i de la modificació parcial de les Lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renta de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equiparà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita. La concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditarà pel transmissor davant de l'administració tributària municipal.
- d) No estaran subjectes a l'impost les adjudicacions de terrenys a què doni lloc la dissolució i liquidació d'una comunitat de béns, proindivís o l'extinció del condomini quan s'efectuïn a favor dels partícips que la integren en proporció als seus respectius drets i sempre que no existeixin excessos respecte del percentatge atribuïble a cada un d'ells en la primitiva adjudicació. No obstant, quan la cosa comú sigui indivisible, bé materialment o bé per desmembrement excessiu si s'arribés a terme la divisió i per això s'adjudiqués a un sol dels comuns amb l'obligació d'aquest de compensar en metàl·lic als demés, aquest acte no constituirà una transmissió subjecte a l'Impost."

Article 6. EXEMPCIONS SUBJECTIVES

També estan exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:



- a) L'Estat, les Comunitats Autònomes i les Entitats locals, a les que pertany el municipi, així com els seus respectius Organismes autònoms de l'Estat i de les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les CCAA i d'aquestes entitats locals El municipi de la Bisbal i les Entitats locals que hi estan integrades o en les que s'integri el municipi així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als OAAA de l'Estat Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benefico-docents.
- b) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de Mutualitats i Germandats constituïdes d'acord amb el que es preveu en la Llei 30/1995 de 8 de novembre d'ordenació i Supervisió de les Assegurances privades c) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'exempció en tractats o en convenis internacionals.
- c) Els titulars de concessions administratives reversibles quant als terrenys afectes a aquestes.
- d) La Creu Roja Espanyola.

Article 7. BASE IMPOSABLE

La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana manifestat en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys

A) Mètode objectiu de determinació de la base imposable

1. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps de la meritació d'aquest impost, el que tinguin fixat en aquell moment als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles. No obstant això, quan el 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 aquesta data no coincideixi amb la data d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte en les lleis de pressupostos generals de l'Estat. Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment de la meritació de l'impost o estigui integrat en un bé immoble de característiques especials, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, o, si en tingués, no concordi amb el de la finca realment transmesa, a conseqüència d'aquelles alteracions que per les seves característiques no es reflecteixin en el Cadastre o en el padró de l'Impost sobre Béns Immobles conforme a les quals s'hagi d'assignar el valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan aquell valor cadastral sigui fixat, referint l'esmentat valor al moment de l'acreditació.

2. En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre la part del valor del terreny proporcional als valors dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:



I) Usdefruit

- a) El valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor dels béns, a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70 per cent.
- b) En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70 per cent del valor total del terreny si l'usufructuari té menys de vint anys, minorant, a mesura que l'edat augmenta, en la proporció de l'1 per cent menys per cada any més, amb el límit mínim del 10 per cent del valor total.
- c) Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per un termini superior a trenta anys o per temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.

II) Ús i estatge

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar al 75 per cent del valor del terreny sobre el que s'han imposat, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

III) Nua propietat El valor del dret de la nua propietat s'ha de fixar d'acord amb la diferència entre el valor de l'usdefruit, ús o estatge i el valor cadastral del terreny.

IV) Altres drets reals Els drets reals no inclosos en apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat en constituir-los, si fos igual o major que aquell resulti de la capitalització a l'interès legal de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor. En cap cas el valor així imputat no ha de ser superior al que tinguin determinat en el moment de la transmissió a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles

3. En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o un terreny o del dret a construir sota el sòl, sense que això pressuposi l'existència d'un dret real de superfície, el valor de referència serà la part del valor cadastral que resulti del mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció corresponent entre la superfície o volum de les plantes per construir en el sòl o el subsòl i la totalitat de superfície o volum edificats un cop construïdes aquestes plantes.

En cas que no s'especifiqui el nombre de noves plantes, caldrà atènyer-se, per tal d'establir-ne la proporcionalitat, al volum màxim edificable segons el planejament vigent.

4. En els supòsits d'expropiació forçosa, el valor de referència serà la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral assignat a l'esmentat terreny fos inferior; en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

5. En cas de substitucions, reserves, fideïcomisos i institucions successòries del dret civil de Catalunya, cal aplicar les normes de tributació del dret d'usdefruit, llevat que l'adquirent tingui la facultat de disposar dels béns; en aquest supòsit, caldrà liquidar l'impost pel domini ple.



6. La base imposable es calcularà aplicant sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, determinat d'acord amb allò establert en l'apartat

A) anterior, el coeficient que correspongui segons el període de generació de l'increment de valor:

ANYS	COEFICIENT		
0	0,15	10	0,12
1	0,15	11	0,10
2	0,14	12	0,09
3	0,14	13	0,09
4	0,16	14	0,09
5	0,18	15	0,09
6	0,19	16	0,10
7	0,20	17	0,13
8	0,19	18	0,17
9	0,15	19	0,23
		20 o més	0,40

Atès que els coeficients màxims s'actualitzen anualment mitjançant norma de rang legal, si algun dels coeficients aprovats en aquesta ordenança resulta superior al nou coeficient màxim legal, serà d'aplicació directa el coeficient legal màxim, fins l'entrada en vigor de la modificació de l'ordenança en què es fixi un nou coeficient.

B) Plusvàlua real

Quan, a instància del subjecte passiu, es constati que, seguint les regles de valoració establertes a l'article 104.5 del Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes locals, l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada d'acord amb el mètode de l'apartat A, es prendrà com a base imposable l'import d'aquell increment de valor.

Article 8. PERÍODE DE GENERACIÓ DE L'INCREMENT DE VALOR

El període de generació és el temps durant el qual s'ha fet palès l'increment de valor que grava l'impost. Per a la seva determinació hom prendrà els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de què es tracti o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitatiu del domini sobre aquest i la data de realització del nou fet imposable, sense considerar 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.

Article 9. QUOTA TRIBUTÀRIA

1. La quota íntegra de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.
2. El tipus de gravamen serà el 30 per 100.



Article 10. BONIFICACIONS

Gaudiran d'una bonificació del 30 per 100 en la quota íntegra de l'impost les transmissions de terrenys, i 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 11. MERITAMENT DE L'IMPOST

1. L'impost es merita:

- a) Quan es transmet la propietat d'un terreny, sa sigui a títol oneros o gratuít. "inter vius" o per causa de mort, a la data de transmissió.
- b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini, a la data en què es produeixi l'esmentada constitució o transmissió.

2. A tal efecte es considerarà com a data de la transmissió o constitució:

- a) En els actes o contractes "inter vius" la de l'atorgament del domini 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.

3. En els actes o contractes que existeixi alguna condició serà qualificada d'acord amb les normes del Codi Civil.

En aquest supòsits:

- a) Si la condició fos suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que s'acompleixi.
- b) Si la condició fos resolutòria s'exigirà l'Impost sense perjudici de que quan la condició s'acompleixi, es procedeixi a la seva devolució.

Article 12. DRET DE DEVOLUCIÓ

1. Quan es declari o reconegui judicial o administrativament, per resolució ferma, havertingut 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 terreny, el contribuent tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre i quan aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i reclami la devolució en el termini de cinc anys complerts des que la resolució va quedar ferma. S'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han de realitzar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Tot i que l'acte o contracte no hagi produït efecte lucratiu, si la rescissió o resolució es declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà cap mena de devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte de comú acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou, subjecte a tributació. Aquest comú acord s'estimarà efectiu en l'avenença en acte de conciliació i el simple desistiment a la demanda.

Article 13. OBLIGACIONS DES SUBJECTES PASSIUS



1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar a l'Ajuntament una declaració segons el model oficial que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació que procedeixi.
2. L'esmentada declaració haurà de ser presentada en els següents terminis a comptar des de la data que es produeixi la meritació de l'impost:
 - a. Quan es tracti d'actes "inter vius", el termini serà de trenta dies.
 - b. Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any sempre que ho sol·liciti el subjecte passiu.
3. A l'esmentada declaració s'acompanyarà el document en què hi constin els actes o contractes que originin la imposició.

Article 14. OBLIGACIONS DELS ALTRES INTERESSATS

Estaran igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol lucratiu, sempre que es procedeixin per negoci jurídic "inter vius" serà el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real.
- b) En les transmissions de terreny o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol oneros, serà l'adquirent o la persona a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real.

Article 15. RÈGIM D'AUTOLIQUIDACIÓ DE L'IMPOST.

1. Els subjectes passius hauran d'autoliquidar per si mateixos l'impost d'acord amb el model establert per l'Ajuntament.
2. Cada declaració-liquidació contindrà les quotes resultants que hauran d'ingressar-se en la Tresoreria Municipal en els terminis establerts a l'article 15.
3. L'autoliquidació efectuada pel subjecte passiu tindrà la consideració de liquidació provisional, a compte, sotmesa a la corresponent comprovació de que s'ha efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost. Aquesta liquidació esdevindrà definitiva d'acord amb el que està establert legalment.

Article 16. OBLIGACIONS DELS NOTARIS

Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiva de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els que s'hi continguin els fets, els actes o els negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció feta dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement i legitimació de firmes. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

En la relació o índex que trametin els notaris a l'Ajuntament, aquests hauran de fer constar la referència cadastral dels béns immobles, quan aquesta referència es correspongui amb els que siguin objecte de transmissió.



Els notaris, advertiran expressament al compareixent en els documents que autoritzin els terminis en els que l'interessat/s estan obligats a presentar la declaració de l'impost, i tanmateix sobre les responsabilitats en que incorren per la falta de presentació de les declaracions (art. 110.7 RDL 2/2004, de 5 de març)

L'Ajuntament de Palau-sator, si s'escau i no es manifesta el contrari, podrà exercir la representació dels adjudicataris dels immobles objecte de les transmissions autoritzades pels notaris de què tinguin coneixement davant la Direcció General del Cadastre als efectes que aquesta transmissió de domini quedi incorporada en la base de dades cadastral d'acord amb el que preveu la legislació vigent, mateix títol

Article 17. DEURE GENERAL DE COL·LABORACIÓ

Les Administracions Tributàries de l'Estat, de la Generalitat i d'altres Ens Locals, tenen el deure de col·laborar en la gestió, inspecció i recaptació d'aquest impost, d'acord amb el que estableix el RDL 2/2004, de 5 de març. A tal efecte l'Administració Tributària competent per a la liquidació dels Impostos de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, Successions i Donacions, facilitaran periòdicament la informació necessària de tots els actes que posin de manifest la realització del fet imposable en el terme municipal.

Article 18. INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzarà d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària i en les altres Lleis reguladores, així com en les disposicions dictades pel seu desenvolupament i en l'Ordenança de Gestió, Inspecció i Recaptació.

Article 19. INFRACCIONS I SANCIONS

Tot el que faci referència a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que els hi corresponguin en cada supòsit, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i la desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL.

La present Ordenança entrarà en vigor, prèvia publicació del seu text íntegre al Butlletí Oficial de la Província i continuarà vigent mentre no s'aprovi la seva modificació o derogació.

Jordi Rieimbau Vila
Alcalde
Signat electrònicament