

ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 4
REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE
NATURALES A URBANA

Capítol I. Fet imposable

Article 1

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesti a conseqüència de la transmissió de la propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els béns esmentats.

2. El títol al qual es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic «mortis causa».
- b) Declaració formal d'hereus «ab intestato».
- c) Negoci jurídic «inter vivos», sigui de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alineació o subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

Article 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 el qual s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys que disposin de vies pavimentades o que hagin posat vorades a les voreres i que comptin, a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els que estiguin ocupats per construccions de naturalesa urbana.

Article 3

No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Capítol II. Exempcions

Article 4

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

- a) Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat, les adjudicacions que es verifiquin al seu pagament dels seus havers comuns.
- b) La constitució i transmissió de qualsevol dels drets de servatge.
- c) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.

Article 5

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 i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- b) La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Consell Insular de Mallorca, i els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats esmentades.
- c) El municipi de Porreres i les entitats locals que hi estiguin integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- d) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benefico-docents.
- e) 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.
- f) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- g) Els titulars de concessions administratives reversibles quant als terrenys afectes a aquestes.
- h) La Creu Roja Espanyola.

Capítol III. Subjectes passius

Article 6

1. Tindran la condició de subjectes passius d'aquest impost:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini, a títol lucratiu, el que adquireix el terreny o el qui en favor del 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 limitatiu del domini, a títol oneros, el qui transmet el terreny o la persona que constitueix o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits als 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 la qual es refereix l'article 33 de la Llei General Tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o trameti el dret reial de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a l'Estat espanyol.

Capítol IV. Base imposable

Article 7

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de

naturalesa urbana manifestat en el moment de l'acreditament i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.

2. Per determinar l'import de l'increment real a què es refereix l'apartat anterior, hom explicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys durant els quals s'hagués generat aquest increment.

3. El percentatge esmentat anteriorment serà el que en resulti de multiplicar el nombre d'anys expressat en l'apartat 2 d'aquest article pel percentatge anual corresponent, que serà:

- a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: 2,4
- b) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys: 2,1
- c) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys: 2,0
- d) Per als increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys: 2,0

Article 8

Als efectes de determinar el període de temps en què es generi l'increment de valor, hom prendrà només 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 producció del fet imposable d'aquest impost, sense tenir en consideració les fraccions d'any.

El període de generació no podrà ser inferior a un any en cap cas.

Article 9

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps d'acreditament d'aquest impost, el que tinguin fixats en aquest moment als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Article 10

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitatius del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'article anterior que representi, quant al mateix, el valor dels esmentats, 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 del terreny per cada any de la seva durada, i no pot excedir del 70% de l'esmentat valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de 20 anys, serà equivalent al 70% del valor cadastral del terreny, i aquesta quantitat minorarà en un 1% per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10% del valor cadastral esmentat.
- c) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a 30 anys, es 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 usufructuat.
- d) Quan es transmeti un dret d'usdefruit que ja existeix, els percentatges expressats en les lletres a), b) i c) anteriors s'apliquen sobre el valor cadastral del terreny al temps d'aquesta 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 segons les regles anteriors.

f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que en resulti d'aplicar el 75% del valor cadastral dels terrenys sobre els que es constitueixin aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

g) En la constitució o la transmissió de qualsevol altres drets reals de gaudir limitatius del domini, diferents dels que estan enumerats en les lletres A), B), C), D) i F) d'aquest article i en el següent, es considerarà com el seu valor, als efectes d'aquest impost:

a) El capital, preu o valor pactat quan es constitueixen, si era igual o major que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual.

b) Aquest darrer, si aquell fos menor.

Article 11

En la constitució o la transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny o del dret a realitzar la construcció sota terra sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, en relació al mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en el seu defecte, el que en resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes que s'han de construir en alçada o en subsòl i la superfície total o el volum edificats una vegada que aquelles s'han construït.

Article 12

En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny.

Capítol V. Deute tributari

Secció Primera. Quota tributària

Article 13

La quota d'aquest impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el tipus del 16 %.

Secció Segona. Bonificacions a la quota

Article 14

Gaudiran d'una bonificació de fins al 99% les quotes que s'acreditin en les transmissions que es realitzin amb les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es refereix la Llei 76/1980, de 26 de desembre, sempre que així ho acordi l'Ajuntament.

Si els béns la transmissió dels quals va donar lloc a la bonificació esmentada, fossin alienats dintre dels cinc

anys següents a la data de la fusió o escissió, l'impost d'aquesta bonificació s'haurà de pagar a l'Ajuntament corresponent, i això sense perjudici del pagament de l'impost que s'hagi de pagar 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.

Les adquisicions per causa de mort tindran una bonificació del 40% del valor de l'habitatge habitual del causant, sempre que els subjectes passius siguin el cònjuge, els ascendents o els descendents, o els parents col·laterals majors de 65 anys que hagin conviscut amb el causant durant els dos anys anteriors a la defunció. Per a l'aplicació d'aquesta reducció és necessari que l'adquisició es mantengui durant els cinc anys següents a la defunció del causant, a no ser que l'adquirent mori dins aquest termini. En cas que el requisit de permanència no es compleixi, s'haurà d'abonar la part bonificada de l'impost i els interessos de demora corresponents mitjançant una autoliquidació complementària que s'haurà de presentar en el termini d'un mes des de la data en què es produeixi l'incompliment. Així mateix, hauran de complir-se, a més, els següents requisits:

- a) Els hereus hauran de complir el requisit de parentiu amb el causant exigint en l'apartat anterior.
- b) El Requisit de la convivència amb el causant en els dos anys anteriors a la seva defunció únicament és exigible als parents col·laterals majors de 65 anys.
- c) La reducció afectarà cada causahavent en la part proporcional al valor de l'habitatge habitual que s'integri en la seva base imposable.
- d) Si, com a conseqüència de les disposicions testamentàries, l'adjudicació de l'Habitatge habitual es realitzés a un sol dels drethavents, la reducció únicament afectarà a ell.
- e) Quan, com a conseqüència de la transmissió per causa de mort es desmembri el domini de l'habitatge habitual, la reducció es practicarà tant respecte al nus propietari com quant a l'usufructuari, observant les següents regles:
 - 1^a) La Reducció respecte a l'usufructuari s'aplicarà respecte al valor de l'usdefruit sobre l'Habitatge habitual.
 - 2^a) La Reducció per al nu propietari s'aplicarà respecte al valor de la nua Propietat de l'habitatge habitual. Pel càlcul del tipus mitjà efectiu de gravamen aplicable a la base de liquidable del nus propietari es tindrà en compte la Reducció que correspondria a la transmissió del ple domini de l'esmentat habitatge, segons s'estableix a l'article 51.2 del Reglament de l'Impost sobre Successions i Donacions, aprovat pel Reial Decret 1629/1991, de 8 de novembre.
 - 3^a) Quan es procedeixi a la consolidació del Domini per extinció de l'usdefruit, s'aplicarà al nu propietari la reducció practicada sobre el valor de la quota usufructuària.
- f) Quan tingui l'Habitatge el caràcter de bé de copropietat dels cònjuges, la reducció de la base imposable s'entendrà referida a la meitat que formi part del cabal hereditari. En cas que el règim econòmic matrimonial sigui distint de la separació de béns, caldrà estar a les regles fixades a aquest règim per determinar la part de l'habitatge susceptible de reducció.
- g) S'entendrà per habitatge habitual la que s'ajusti a la definició i requisits establerts en cada moment per la normativa reguladora de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Capítol VI. Meritació

Article 15

1. L'impost s'acredita:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sia a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueix o es transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tenguí lloc la constitució o transmissió.

2. Als efectes del que es disposa a 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 del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció de causant.

Article 16

1. Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament que ha tingut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o el contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost pagat, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des de que la resolució va ser ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi Civil.

Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius, si la rescissió o la resolució es declarava per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc per a cap devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants no s'escaurà la devolució de l'impost pagat i es considerarà com un acte nou sotmès a tributació. Com a tal mutu acord, s'estimarà l'avinença en acte de conciliació i assentiment de la demanda.

3. En els actes o els contractes entre els quals existeixi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fos suspensiva, l'impost no es liquidarà fins que aquesta no es compleixi. Si la condició fos resolutòria, no cal dir que l'impost s'exigirà, a reserva, quan la condició es compleixi, en el cas de fer-se la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat 1 anterior.

Capítol VII. Gestió de l'Impost

Secció Primera. Obligacions materials i formals

Article 17

1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar davant d'aquest Ajuntament una declaració segons el

model que aquest ha determinat, on s'hi contindran els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació corresponent.

2. Aquesta liquidació haurà de ser presentada en els següents terminis, des de la data en què es produeixi l'acreditament 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.

3. A la declaració s'hi adjuntaran els documents on hi constin els actes o els contractes que originen la imposició.

Article 18

Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius, indicant el termini d'ingrés i els recursos corresponents.

Article 19

Independentment del que es disposa en l'apartat primer de l'article 17, també estan 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 la lletra a) de l'article 6è d'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o que transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) d'aquest article, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

Article 20

Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de 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 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 la col·laboració establert en la Llei General Tributària.

Secció Segona. Inspecció i recaptació

Article 21

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzaran d'acord amb el que preveu en la Llei General tributària, en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria i en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

Secció Tercera. Infraccions i sancions

Article 22

En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que els corresponguin en cada cas, hom aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i desenvolupen.

Disposició Final

Aquesta ordenança fiscal entrarà en vigor el dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província i serà aplicable a partir del dia 1 de gener de 1994. El seu període de vigència es mantindrà fins que s'esdevinguin la seva modificació o derogació expresses.

Diligència

Per fer constar que aquesta ordenança, que consta de 22 articles i una disposició final, va ser aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió de dia 26 d'octubre de 1993.

PUBLICACIÓ BOCAIB 161	29/12/1989
DEROGACIÓ BOCAIB 142	24/11/1992
PUBLICACIÓ BOCAIB 154	21/12/1993
MODIFICACIÓ BOIB 148	11/12/2001
MODIFICACIÓ BOIB 12	25/01/2018