



(Text que es modifica en negreta)

ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST MUNICIPAL SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA (PLUSVÀLUA)

Capítol I

Disposició general

Article 1

Conformement als articles del 104 al 110 de l'RDL 2/2004, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, l'Ajuntament d'Inca estableix i exigirà l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, d'acord amb les normes d'aquesta ordenança.

Capítol II

Fet imposable

Article 2

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana, durant el període impositiu, i es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquells per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els dits terrenys.

2. El títol a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic per causa de mort.
- b) Negoci jurídic entre vius, ja sigui de caràcter oneros o gratuït.
- c) Alienació en subhasta pública.
- d) Expropiació forçosa.

Article 3

Tendran 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 què s'aprovi un programa d'actuació urbanística; els terrenys que disposin de vies pavimentades o que hagin posat vorades a les voravies i que disposin, a més, de clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic; i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

Article 4

No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a l'efecte de l'impost sobre béns immobles. En conseqüència, hi estan subjectes els increments de valors que experimentin els terrenys que hagin de tenir la condició d'urbans a l'efecte de l'impost sobre béns immobles, amb independència que estiguin o no contemplats com a tals en el cadastre o en el padró de l'impost. També hi estan subjectes els increments de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles.



No es produirà subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles es verifiquin, i transmissions que es realitzin als cònjuges en pagament dels seus havens comuns.

Tampoc es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills/filles que siguin conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

Capítol III Exempcions

Article 5

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

a) La constitució i transmissió de drets de servitud.

b) Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a conjunt historicoartístic, o s'hagin declarat individualment d'interès cultural, segons el que estableix la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, quan les seves persones propietàries o titulars de drets reals acreditin que han realitzat, al seu càrrec, obres de conservació, millora o rehabilitació en els immobles esmentats.

Per gaudir d'aquesta exempció caldrà reunir els següents requisits:

- **Les obres de conservació, millora o rehabilitació s'han de realitzar durant el període de generació del tribut.**
- **El cost de les obres haurà de representar com a mínim el 10 per 100 del valor cadastral de l'immoble.**
- **Si s'ha rebut qualsevol mena de subvenció o ajut destinat a finançar encara que parcialment el cost de les obres, l'import d'aquests ajuts minorarà el cost de les obres als efectes de la determinació del percentatge de l'apartat anterior.**

Amb la sol·licitud caldrà justificar la següent documentació:

- **Llicència municipal autoritzant les obres, declaració responsable o comunicació prèvia.**
- **Pagament de les taxes urbanístiques per a l'execució de les obres.**
- **Certificat final d'obra.**
- **Pagament de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.**

2. Així mateix, estan exempts de l'impost els increments de valor corresponents quan l'obligació de satisfer-lo recaigui sobre les següents persones o entitats:

- a) L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals a què 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 de les entitats locals dites.
- b) El municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en què s'integri el dit municipi, així com les 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 de mutualitats de previsió social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre.
- e) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- f) Les persones titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectes a aquestes.
- g) La Creu Roja Espanyola.

3. Estan exemptes de l'impost les transmissions no prescrites realitzades en ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant d'aquest, per la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre aquesta, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, d'una manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix, estaran exemptes les transmissions no prescrites de l'habitatge en què es donin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notarials.

No és d'aplicació l'exempció quan el deutor o garant transmissor o qualsevol altre membre de la 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 considerarà habitatge habitual aquell en què hagi figurat empadronada la persona contribuent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest termini fos inferior als dos.

Pel que fa al concepte d'unitat familiar, cal ajustar-se al que disposa la [Llei 35/2006, de 28 de novembre \(RCL 2006, 2123 i RCL 2007, 458\)](#), 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; supletòriament al que disposen les ordenances fiscals municipals. A aquests efectes, s'ha d'equiparar el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditarà per la persona transmetent davant l'administració tributària municipal.

Capítol IV

Subjectes passius i responsables

Article 6

1. Seran subjectes passius de l'impost, a títol de contribuent:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini a títol lucratiu, la persona adquirent del terreny o la persona a 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 transmetent del terreny o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits contemplats a la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït de la persona contribuent la persona física o jurídica, o l'entitat a la qual es refereix 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 del qual es tracti, quan la persona contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

3. Respondran solidàriament de les obligacions tributàries del subjecte passiu les persones físiques i jurídiques a les quals es refereixen els articles **41 i 42 de la Llei general tributària**.

Seràn responsables subsidiaris els administradors/ores de les societats i els síndics/síndiques, interventors/ores o liquidadors/ores de fallides, concursos, societats i entitats en general, en els supòsits i amb l'abast que assenyala l'article **43 de la Llei general tributària**.

Capítol V

Base imposable

Article 7

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

Als efectes de determinació de la base imposable, s'haurà de tenir en compte el valor del terreny en el moment de la meritació, d'acord amb el que preveuen els apartats 2 i 3 d'aquest article, i el percentatge que correspongui en funció del que preveu l'article 8 d'aquesta ordenança.

2. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà de l'aplicació de les regles següents:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tenguin fixat en aquell moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

No obstant això, quan el referit valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la citada ponència, es podrà liquidar provisionalment d'acord amb l'esmentat valor. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys una vegada que s'hagi obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referida a la data de meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, determinats a l'efecte en les lleis de pressuposts generals de l'Estat.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana o integrat en un immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost no tenguin determinat valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el dit valor cadastral sigui determinat, referint-lo en el moment de la meritació.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudiment, limitadors del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que representi, respecte d'aquest, el valor dels esmentats drets calculats segons les següents regles:

b.1) En 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 duració d'aquest, sense que pugui excedir del 70 % del referit valor cadastral.



b.2) Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que la persona usufructuària tengués menys de 20 anys, serà l'equivalent al 70 % del valor cadastral del terreny, i es reduirà aquesta quantitat en un 1 % per cada any que excedeixi de dita edat, fins al límit mínim del 10 % del referit valor cadastral.

b.3) 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 subjecta a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100 % del valor cadastral del terreny usufructuat.

b.4) Quan es tramita un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats en els apartats 1, 2 i 3 anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de la transmissió esmentada.

b.5) Quan es transmeti el dret de nua propietat, el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat aquest darrer segons les regles anteriors.

b.6) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que 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.

b.7) En la constitució o la transmissió de qualsevol altre dret real de gaudiment limitador del domini diferent dels enumerats en els apartats 1, 2, 3, 4 i 5 d'aquest article i en el següent, es considerarà com a valor d'aquest, als efectes del dit impost:

- El capital, preu o valor pactat en el moment de constituir-los, si fos igual o superior que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual.

- Aquest darrer, si aquell fos menor.

c) En la constitució o transmissió del dret d'elevant una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció per davall el sòl sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals, contingut a l'article 8 d'aquesta ordenança, s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat a) que representi, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, en defecte d'aquesta, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes a construir en vol o subsòl edificats una vegada construïdes aquelles.

d) En els supòsits d'expropiació forçosa, quan la part del preu just que correspongui al valor del terreny sigui inferior al definit a l'apartat a), el quadre de percentatges anuals, contingut a l'article 8 d'aquesta ordenança, s'aplicarà sobre la referida part del preu just que correspongui al valor del terreny.

3. Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, i durant els cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals, es considerarà com a valor del terreny, o de la part d'aquest que correspongui segons les regles contingudes a l'apartat anterior, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 50 %. Aquesta no serà d'aplicació als supòsits en què els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva a què es refereix siguin inferiors als que fins aleshores eren vigents.

En cap cas, el valor cadastral reduït podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

Article 8

Sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, derivat d'allò que es disposa en l'article anterior, s'aplicaran els percentatges anuals següents:

- Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: 2,7
- Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys: 2,5.



- c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys: 2,2.
- d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys: 2.

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

1ª L'increment de valor de cada operació gravada per l'impost es determinarà segons els percentatges anuals fixats en aquest article per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest el referit increment.

2ª 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.

3ª Per determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta segons la regla 1ª i per determinar el nombre d'anys pel qual s'ha de multiplicar el citat percentatge anual segons la regla 2ª, només es consideraran els anys complets que integren el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que amb aquest efecte es puguin computar les fraccions d'anys del període.

Capítol VI

Quota tributària

Article 9

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

Article 10

Sobre la base de l'article 108 de l'RD legislatiu 2/2004 (redactat segons RD llei 6/2012, de 9 de març), regulador de les hisendes locals, s'aplicarà una bonificació del 95 % de la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitador del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort de conformitat amb els termes descrits en l'article 11.b del Reial decret 1629/1991, de 8 de novembre, que aprova el Reglament de l'impost de successions i donacions, i en conseqüència gaudiran de tots els beneficis fiscals inherents a les adquisicions successòries en tant que li siguin aplicables. En concret són d'aplicació els articles 8, 10, 11, 50, 51 i 73 de la Compilació de Dret Civil de les Illes Balears reguladora de les hisendes locals, s'aplicarà una bonificació del 95 % de la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitadors del domini, realitzats a títol lucratiu per causa de mort a favor de les persones descendents i adoptades, els cònjuges i les persones ascendents i adoptants; així mateix, els realitzats entre avis/àvies i néts/nétes.

Capítol VII

Meritació i període impositiu

Article 11

L'impost es merita:

- a) Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de transmissió.



b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitador del domini, en la data en què tinguí lloc la constitució o transmissió.

Amb aquest efecte, es prendrà com a data de la transmissió:

1. En els actes o contractes entre vius, la de l'atorgament de l'instrument públic i, quan es tracti de documents privats, la d'incorporació o inscripció d'aquest en un registre públic o la del lliurament a un funcionari/ària públic/a per raó del seu ofici.
2. En les transmissions per causa de mort, la de la defunció de la persona causant.

Article 12

1. Quan es declari o reconegui judicialment o administrativament per resolució ferma que ha tengut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte terminant 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 satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i que reclami la devolució dins un termini de quatre anys des que la resolució va quedar ferma. S'entén que hi ha efecte lucratiu quan no es justifiqui que les persones interessades han de fer les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1.295 del Codi civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la resolució o rescissió es declarà per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no escaurà cap devolució.
2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no escaurà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. S'estimarà com a mutu acord l'avenença en acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.
3. En els actes o contractes en què hi hagi alguna condició, la seva classificació es farà conformement a les prescripcions contingudes al Codi civil. Si és suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició és resolutòria, s'exigirà l'impost, evidentment amb la reserva, quan es compleixi la condició, de realitzar la devolució oportuna segons la regla de l'apartat 1 anterior.

Article 13

1. Quan es transmeti la propietat de terrenys o es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi, limitador de domini, a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, l'impost gravarà l'increment de valor que s'hagi produït dins el període de temps transcorregut entre l'adquisició del terreny o del dret per la persona transmetent i la nova transmissió o, si s'escau, la constitució del dret real de gaudi.
2. En casos de transmissió de terrenys adjudicats en reparcel·lació, conformement als preceptes de la Llei del sòl, com que suposa la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les, el període impositiu es comptarà a partir de la data d'adquisició dels terrenys aportats a la reparcel·lació.
3. En cap cas el període de generació de l'impost no podrà ser inferior a un any.

Capítol VIII Gestió de l'impost

Article 14



1. Els subjectes passius estan obligats a presentar davant aquest ajuntament declaració-liquidació del tribut, segons el model oficial que facilitarà l'Administració municipal i que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per comprovar la correcta aplicació de les normes reguladores de l'impost.

2. En les transmissions en ocasió de la dació en pagament del seu habitatge, els transmissors estan obligats a presentar davant aquest Ajuntament declaració del tribut, segons el model oficial que facilitarà l'Administració municipal i que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per comprovar la correcta aplicació de les normes reguladores de l'impost.

3. Amb la declaració-liquidació es presentarà inexcusablement el document degudament autèntic en què constin els actes o contractes que originen la imposició, i qualsevol altre de justificatiu, si s'escau, de les exempcions o bonificacions que el subjecte passiu reclami com a beneficiari/ària, com també el darrer rebut de l'impost sobre béns immobles o, subsidiàriament, en aquest darrer cas, la referència cadastral de l'immoble.

Article 15

Aquesta declaració-liquidació haurà de ser presentada en els següents terminis, comptats des de la data en què es produeixi la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracti d'actes entre vius, trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, sis mesos, prorrogables fins a un any, a requesta del subjecte passiu.

Article 16

Simultàniament a la presentació de la declaració-liquidació a què es refereix l'article 14, el subjecte passiu ingressarà l'import de la quota de l'impost que en resulti.

Article 17

Respecte de les dites declaracions-liquidacions, l'Administració municipal no podrà atribuir valors, bases o quotes diferents de les que resultin de les normes reguladores de l'impost.

Article 18

Les liquidacions complementàries, derivades de la comprovació, sense perjudici de les sancions, interessos de demora o recàrrecs que escaiguin, es notificaran íntegrament als subjectes passius, als quals s'indicaran els terminis d'ingrés i els recursos corresponents.

Article 19

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

- a) En els supòsits prevists a la lletra a) de l'article 6 d'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el/la donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits prevists a la lletra b) de l'article 6 d'aquesta ordenança, la persona adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.



L'esmentada comunicació, per part dels obligats/ades al·ludits/ides anteriorment, es formalitzarà per escrit, segons el model establert amb aquest efecte, adjuntant una fotocòpia del document que origini el fet imposable.

Article 20

Així mateix, els notaris/àries estan obligats/ades a trametre a l'Ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents que hagin autoritzat dins el trimestre anterior, en què es continguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable del referit impost, de conformitat amb l'article 111.7 de la Llei 39/1988 (modificada per la Llei 24/2001, de 27 de desembre). També estan obligats a trametre, dins el mateix termini, una relació dels documents privats, comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que preveu aquest article s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració que estableix la Llei general tributària.

Article 21

L'Administració municipal podrà requerir les persones interessades perquè aportin dins el termini de trenta dies, prorrogables per quinze més a petició de la persona interessada, altres documents que estimin necessaris per efectuar la comprovació de la declaració/liquidació de l'impost. Els qui no atenguin els requeriments formulats dins aquests terminis incorreran en les infraccions tributàries que preveu l'article 23 d'aquesta ordenança, si aquests documents fossin necessaris per comprovar-la.

Si els dits documents només constitueixen el mitjà de provar circumstàncies al·legades per la persona interessada en benefici exclusivament d'ella mateixa, l'incompliment del requeriment es tindrà com decaïment en el seu dret al dit tràmit i s'aplicarà la liquidació corresponent sense fer cas de les circumstàncies no justificades.

Article 22

La inspecció i recaptació d'aquest Impost es realitzarà conformement amb la Llei general tributària i amb les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com les disposicions dictades per desenvolupar-les.

Article 23

Per a tot el que es refereix a la qualificació de les infraccions tributàries i també per a la determinació de les sancions que per aquelles escaiguin en cada cas, hom s'ajustarà a la Llei general tributària i les disposicions que la complementin i desenvolupin, i al contingut de l'Ordenança fiscal general.

Disposició final

La present Ordenança fiscal entrarà en vigor a partir del dia 1 de gener de 2017 i continuarà la seva vigència fins que no sigui derogada.