



ORDENANÇA NÚM. 3

**IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE
NATURALES A URBANA**

CAPÍTOL I

Fet imposable

Article 1r

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es posa de manifest a conseqüència de la transmissió de la seva propietat per qualsevol dret real de possessió limitador del domini sobre els béns.
2. El títol al què 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 onerós o gratuït.
 - d) Alienació en subhasta pública.
 - e) Expropiació forçosa.

Article 2n

Tenen la consideració de terrenys de natura 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 encintat de voreres i comptin endemés amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic; i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

Article 3r

No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tenguin la consideració de rústics a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.



CAPÍTOL II

Exempcions

Article 4t

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 conjugal; les adjudicacions que al seu favor i com a pagament d'aquelles es verifiquin i les transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus béns comuns.
- b) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servitud.

Article 5è

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

- a) L'estat i els seus organismes autonòmics de caràcter administratiu.
- b) La comunitat autònoma de les Illes Balears, la província de Balears i les entitats locals en què estigui integrat aquest municipi, i també els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats expressades.
- c) El municipi de Son Servera i les entitats que hi estiguin integrades o que en formin part, i també els seus respectius organismes autònoms de caràcter administratiu.
- d) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfic - docents.
- e) Les entitats gestores de la seguretat social i de mutualitats i 'Montepios' constituïdes segons la Llei 33/1984, de 2 d'agost.
- f) Les persones o entitats a favor de les quals es reconeix l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- g) La Creu Roja espanyola.

CAPÍTOL III

Subjectes passius

Article 6è

1.- És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent:



Ajuntament de **Son Servera** (ILLES BALEARS)

- 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, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 33 de la Llei general tributària, que adquireix el terreny 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 oneros, el transmetent del terreny o la persona que constitueixi o transmeti 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 què es refereix l'article 33 de la Llei general tributària, que adquireixi el terreny o a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

CAPÍTOL IV

Base imposable

Article 7è

1. La base imposable d'aquest impost, la constitueix l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana posat de manifest en el moment de l'acreditació i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys.
2. Per determinar l'impost de l'increment real al qual es refereix l'apartat anterior s'aplica sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditació, el percentatge que correspongui en funció del número d'anys durant els quals s'ha generat l'esmentat increment.
3. El percentatge anteriorment esmentat és el que resulta de multiplicar el número d'anys expressat a l'apartat 2 del present article pel corresponent percentatge anual, i és:
 - a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: 3,2 %.
 - b) Per als increments de valor generats en un període de temps fins de deu anys: 3,0 %.
 - c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys: 2,0 %.
 - d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys: 1,8 %.



Ajuntament de **Son Servera** (ILLES BALEARS)

Article 8è

A l'efecte de determinar el període de temps dins el qual es genera l'increment de valor, es prenen només els anys complerts transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny esmentat o de la constitució o transmissió d'ús limitatiu del domini sobre aquest terreny i la producció del fet imposable d'aquest impost, sense que es tinguin en consideració les fraccions d'any.

En cap cas, el període de generació pot ser inferior a un any.

Article 9è

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com a valor d'aquest, en el moment de la meritació d'aquest impost, el que tenen fixat en aquest mateix moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

No obstant això, que dit valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de plantejament 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 del terreny obtingut conforme a l'assenyalat als apartats 2 i 3 de l'article 71 de la Llei reguladora de les hisendes locals, referit al moment de la meritació. Quan els terrenys, encara essent de naturalesa urbana en el moment de la meritació de l'impost, no tinguin fixat valor cadastral en dit moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el valor cadastral sigui fixat.

Article 10è

En la constitució i transmissió de drets reals d'ús limitatius del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplica sobre la part del valor definit en l'article anterior que representi el valor dels esmentats drets calculats segons les regles següents:

- a) Si es constitueix un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equival a un 2% del valor cadastral del terreny per cada any de durada d'aquest, sense que pugui excedir el 70% del valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit és vitalici, el seu valor, si l'usufructuari té menys de 20 anys, és equivalent al 70% del valor cadastral del terreny. Aquesta quantitat es minora en un 1% per cada any que excedeixi de la citada edat, fins al límit mínim del 10% de l'esmentat valor cadastral.
- c) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a 30 anys, es considera com una transmissió de la propietat plena del terreny,



Ajuntament de **Son Servera** (ILLES BALEARS)

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

d) Quan es transmet un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats en les lletres a), b) i c) anterior s'apliquen al valor cadastral del terreny en el moment de la citada transmissió.

e) Quan es transmet el dret d'una propietat, el seu valor és igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit calculat aquest darrer segons les regles anteriors.

f) El valor dels drets d'ús i estatge, és el que resulta d'aplicar el 75% del valor cadastral dels terrenys sobre els quals es constitueixin els esmentats drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis segons els casos.

g) En la constitució o transmissió de qualssevol altres drets d'ús limitatius del domini diferents dels enumerats en les lletres a), b), c), d), i f) d'aquest article i en el següent, es considera com a valor d'aquests als efectes de l'impost:

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

g.b) Aquest darrer si aquell fos menor.

Article 11è

A la constitució o transmissió del dret d'edificar una o més plantes damunt un edifici o terreny o del dret a realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, respecte d'aquest, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, al seu defecte, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a constituir o la total superfície o volum edificats un vegada construïdes aquelles.

Article 12è

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



CAPÍTOL V

Deute tributari

Secció primera Quota tributària

Article 13è

La quota d'aquest impost és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus del 12%.

Secció segona Bonificacions a la quota

Article 14è

Gaudeixen d'una bonificació de fins al 99 per cent les quotes que es meriten en les transmissions realitzades amb ocasió de les operacions de fusió, escissió d'empreses a les quals es refereix la Llei 76/1980, de 26 de desembre, sempre que així ho acordi l'Ajuntament.

Si els béns, transmissió dels quals dona lloc a l'esmentada bonificació són alienats en els cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'impost de l'esmentada bonificació ha de ser satisfeta a l'ajuntament respectiu, sense perjudici de pagament de l'impost que correspongui per la citada alienació.

Aquesta obligació recau sobre la persona o entitat que hagi adquirit els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

D'acord amb el que estableix l'article 108.4 del RDL 2/2004, regulador de les hisendes locals, s'ha s'aplicarà una bonificació del 50 per cent de la quota de l'impost en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius del domini, realitzats a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptats.

CAPÍTOL VI

Meritació

Article 15è

1. L'impost es merita:



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

- a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- b) Quan es constitueix o transmet qualsevol dret real d'ús limitatiu del domini, en la data en què es produeixi la constitució o transmissió.

2. A l'efecte del que disposa l'apartat anterior es considera com a data de transmissió:

- a) En els actes o contractes entre vius, la d'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un registre públic o la de la presentació a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

Article 16è

1. Quan es declari o reconegui judicialment 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 d'ús sobre aquest terreny, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost pagat, sempre que l'esmentat acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i que reclami la devolució dins del termini de cinc anys des que la resolució va restar ferma.

S'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que als interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1295 del codi civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declara per incompliment del subjecte passiu de l'impost, aquest no tindrà dret a cap devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no correspon la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte no subjecte a tributació. L'avinença en acte de conciliació es considera també de mutu acord.

3. En els actes o contractes en els quals hi hagi alguna condició, la seva qualificació es fa segons les prescripcions contingudes en el codi civil. Si és suspensiva, no es liquida l'impost fins que aquella condició no es compleixi. Si la condició és resolutòria s'exigeix l'impost a reserva de, quan la condició es compleixi, fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

CAPÍTOL VII

Gestió de l'impost



Secció primera

Obligacions materials i formals

Article 17è

1. S'estableix com obligatori el sistema d'autoliquidació, i els subjectes passius hauran d'autoliquidar l'impost mitjançant el model de declaració/liquidació establert per l'Administració municipal.
2. Els subjectes passius hauran d'acompanyar el document en què consten els actes i contractes que originen la imposició, al qual adjuntaran una còpia simple amb el vistiplau del notari i el rebut de l'impost sobre béns immobles del darrer exercici meritat o de l'immediat anterior, als sols efectes de la correcta identificació de l'immoble transmès.
3. Previ a l'ingrés de la quota resultant de l'autoliquidació en la caixa municipal, es comprovarà que l'autoliquidació s'hagi 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 d'aquestes normes. No obstant això, en el cas que es comprovés l'existència d'error material en les dades consignades en l'autoliquidació, s'advertirà d'això al declarant per a la seva esmena; de no efectuar-se, l'administració municipal procedirà a la pràctica de la liquidació complementària que procedeixi i a la notificació en el mateix moment a l'interessat.
4. La declaració/liquidació haurà de realitzar-se en els següents terminis, a comptar des 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 *mortis causa*, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any, a sol·licitud del subjecte passiu.

Article 18è

1. Simultàniament a la presentació de la declaració/liquidació, el subjecte passiu ha d'ingressar l'import de la quota de l'impost que resulti.
2. Les liquidacions complementàries derivades de la comprovació, es notificaràn íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

Article 19è

Amb independència del que disposa l'apartat primer de l'article 17, estan igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- 1a) En els supòsits prevists en la lletra a) de l'article 6 d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic *Inter Vivos*, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real pertinent.
- 2b) En els supòsits prevists en la lletra b) del mateix article, l'adquiridor o la persona a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real pertinent.

Article 20è

Igualment, els notaris han de remetre a l'Ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex que ha d'incloure tots els documents autoritzats per ells durant el trimestre anterior, en els quals hi hagi fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb l'excepció dels actes d'última voluntat; també han de remetre en el mateix termini la relació de documents privats amb indicació dels fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures.

Tot quant es preveu en aquest apartat és sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei general tributària.

Secció segona
Inspecció i recaptació

Article 21è

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

Secció tercera
Infraccions i sancions

Article 22è



VIGÈNCIA 14/06/2012

Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

En tot quant fa referència a la qualificació de les infraccions tributàries i també a la determinació de les sancions que corresponen a cada cas, s'aplica el règim regulat en la Llei general tributària i en les disposicions que la complementen i desenvolupen.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Ordenança fiscal la redacció de la qual ha estat aprovada inicialment pel Ple extraordinari de la corporació en sessió celebrada el 19 d'abril de 2012, entra en vigor el mateix dia de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB núm.85 del 14 de juny de 2012). El seu període de vigència es mantén mentre que no es modifiqui o derogui expressament.