

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

4840 *Aprovació definitiva modificació OF reguladora impost sobre IVTNU*

Acord del Ple de data 31/03/2022 de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, pel qual s'aprova definitivament la modificació de l'Ordenança Fiscal Reguladora de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels terrenys de Naturalesa Urbana.

En no haver-se presentat reclamacions durant el termini d'exposició al públic, queda automàticament elevat a definitiu l'Acord plenari provisional de modificació de l'Ordenança Fiscal Reguladora de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, el text íntegre del qual es fa públic, per al seu general coneixement i en compliment de l'article 17.4 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

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

Article 1r. FONAMENT LEGAL

L'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, 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 Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, ha establert l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, previst a l'article 59.2 de l'esmentada Llei, l'exacció del qual s'efectuarà amb subjecció al que disposa aquesta ordenança.

Article 2n. NATURALESA I FET IMPOSABLE.

1.- L'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimentin els esmentats terrenys i es posi de manifest com a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquests per qualsevol títol, o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els referits terrenys.

2.- 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 encintat de voravies i que comptin, a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

3.- No estan subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústic, 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 a efectes de l'esmentat impost sobre béns immobles, amb independència que estiguin o no prevists com a tals al Cadastre o al Padró d'aquest.

4.- Als efectes d'aquest impost, estarà així mateix subjecte a aquest, l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles.

5.- No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal o a favor dels fills, com a conseqüència de l'acompliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui el que sigui el règim econòmic matrimonial.

6.- Supòsits d'inexistència d'increment de valor

1. No es produirà la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys respecte dels quals es constati la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels terrenys en les dates de transmissió i adquisició.

2. L'interessat a acreditar la inexistència d'increment de valor haurà de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició, entenent per interessats, a aquests efectes, les persones o entitats a què es refereix article 4 d'aquesta ordenança, aplicant les següents regles:

Per constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny, es prendrà en cada cas el major dels valors següents, sense que a aquests efectes es puguin computar les despeses o els tributs que graven aquestes operacions: el que consti al títol que documenti l'operació o el comprovat, si escau, per l'Administració tributària.

Quan es tracti de la transmissió d'un immoble on hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquests efectes el que





resulti d'aplicar la proporció que representi a la data de meritació de l'impost, el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total i aquesta proporció s'aplicarà tant, al valor de transmissió com, si escau, al d'adquisició.

3. Si l'adquisició o la transmissió ha estat a títol lucratiu, s'apliquen les regles dels paràgrafs anteriors prenent, si escau, com el primer dels dos valors a comparar, el declarat a l'impost sobre successions i donacions.

4. En la posterior transmissió dels immobles, per al còmput 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. El que disposa aquest article no és aplicable en els supòsits d'aportacions o transmissions de béns immobles que resultin no subjectes en virtut del que disposa article 4.1 c) y d), així com la disposició addicional segona de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats.

Article 3r. EXEMPCIONS.

En aquest impost, el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 març, pel qual s'aprova el TRLRHL, en el seu article 105, estableix exempcions:

1.- Quan els increments de valor 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 Historicartístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el que estableix la Llei 16/1985, de 25 de juny, de 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 els esmentats immobles.

2.- Quan l'obligació de satisfer l'impost recaigui sobre les següents persones o entitats:

- a) L'Estat, les comunitats autònomes i altres entitats locals, a les quals pertanyi el municipi, així com els seus respectius organismes autònoms i les entitats de dret públic anàlogues.
- b) El municipi i altres entitats locals, a les quals pertanyi el municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benefico-docents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.
- e) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- f) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectes a aquestes.
- g) La Creu Roja Espanyola.

Article 4t. SUBJECTES PASSIUS

1.- És subjecte passiu 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 física o jurídica, o l'entitat a què 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 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 onerós, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 33 de la Llei general tributària que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2.- En els supòsits a què 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 del qual es constitueixi o transmeti el dret real del qual es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

Article 5è. BASE IMPOSABLE

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.- Determinació de l'increment de valor del terreny

- a. Per determinar la base imposable de l'impost, mitjançant el mètode d'estimació objectiva, es multiplicarà sense perjudici del que determina l'apartat 3 d'aquest article, el valor del terreny en el moment de la meritació, determinat segons el que estableix la secció segona d'aquest capítol, pel coeficient que correspongui al període de generació segons la taula següent:





Període de generació	Coefficient
Inferior a 1 any	0,14
1 any	0,13
2 anys	0.15
3 anys	0.16
4 anys	0.17
5 anys	0.17
6 anys	0.16
7 anys	0.12
8 anys	0,10
9 anys	0.09
10 anys	0.08
11 anys	0.08
12 anys	0.08
13 anys	0.08
14 anys	0.10
15 anys	0.12
16 anys	0.16
17 anys	0.20
18 anys	0.26
19 anys	0.36
Igual a 20 anys	0.45

b. Per a la selecció dels coeficients esmentats cal tenir en compte les següents regles:

El període de generació serà el nombre d'anys, i fraccions d'aquests, al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment del valor del terreny.

En el còmput del nombre d'anys transcorreguts s'han de prendre anys complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions d'any. En 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.

En els supòsits de no subjecció, llevat que per llei s'indiqui una altra cosa, per al càlcul del període de generació de l'increment de valor posat de manifest en una posterior transmissió del terreny, es prendrà com a data d'adquisició, als efectes del que disposa en el paràgraf anterior, aquella en què es va produir la meritació anterior de l'impost.

c. A instància del subjecte passiu, es podrà determinar la base imposable de l'impost, mitjançant el mètode d'estimació directa conforme al procediment recollit als apartats 6 de l'article 2 d'aquesta ordenança.

Quan es constati que l'import de l'increment de valor es inferior a l'import de la base imposable determinada tal com estableix l'apartat 1 del present article, es prendrà com a base imposable l'import de dit increment de valor.

3.- Adquisició del terreny per quotes o en dates diferents i casos de pluralitat de transmissions.

a. Quan el terreny hagi estat adquirit per un transmissor per quotes o porcions en dates diferents, cal considerar tantes bases imposables com dates d'adquisició, i s'ha d'establir cada base en la forma següent:

S'ha de distribuir el valor del terreny proporcionalment a la porció o quota adquirida en cada data.

A cada part proporcional, s'ha d'aplicar el percentatge d'increment corresponent al període respectiu de generació de l'increment de valor d'acord amb les regles contingudes en aquesta ordenança.

b. Quan amb motiu de la transmissió d'un terreny, resultin diverses transmissions de propietat per existir diversos adquirents, es considerarà que ha tants subjectes passius com transmissions s'hagin originat.

Es considera que s'han produït diverses transmissions quan distintes persones transmeten o adquireixen parts alíquotes, perfectament individualitzades, del bé.

c. En els casos de diverses transmissions, estan obligats a presentar l'autoliquidació per aquest impost tots els subjectes passius.

4.- Valor del terreny

a. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà del que estableixen les regles següents:

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

No obstant això, quan aquest valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la ponència esmentada, es pot liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb



aquell. En aquests casos, a la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys una vegada s'hagi obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a aquest efecte a les lleis de pressupostos generals de l'Estat[1].

Quan el terreny, tot i ser de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost, no tingui determinat valor cadastral en aquest moment, l'ajuntament podrà practicar la liquidació quan el valor cadastral referit sigui determinat, referint aquest valor al moment de la meritació.

b. Per el que fa a la constitució de determinats drets cal tenir present:

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, els percentatges anuals continguts a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicaran sobre la part del valor definit al paràgraf a) anterior que representi, respecte d'aquell, el valor dels drets esmentats calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a efectes de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de fer la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicaran sobre la part del valor definit al paràgraf a) que representi, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, si no, 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.

c. Per el que fa a la transmissió de determinats terrenys cal tenir present:

Que en les transmissions de parts indivises de terrenys o edificis, el seu valor serà proporcional a la porció o quota transmesa.

Que en les transmissions de pisos o locals en règim de propietat horitzontal, el valor serà l'específic del sòl que cada finca o local tingui determinat a l'impost sobre béns immobles, i si no el tingui encara determinat el seu valor s'estimarà proporcional a la quota de copropietat que tinguin atribuïda al valor de l'immoble i els seus elements comuns.

d. En els supòsits d'expropiació forçosa, els percentatges anuals continguts a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicaran sobre la part del justí preu corresponent al terreny, llevat que el valor definit a l'apartat 1 a) anterior fos inferior, cas en què prevaldrà aquest últim sobre el justí preu.

e. En la constitució o la transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, el seu valor està determinat, al seu torn, per aplicació, sobre el valor definit en els apartats anteriors, dels percentatges que resultin de les regles següents:

El dret d'usdefruit temporal, es reputarà proporcionalment al valor total del terreny a raó del 2% per cada període d'un any, sense excedir del 70%.

Per al còmput del valor del dret d'usdefruit temporal no es tindran en compte les fraccions de temps inferiors a l'any, si bé l'usdefruit per temps inferior a un any, es computarà en el 2% del valor del terreny.

El dret d'usdefruit vitalici, es reputarà proporcionalment al valor total del terreny, al 70% quan l'usufructuari té menys de vint anys, i es minorarà, a mesura que augmenti l'edat, en la proporció d'un 1% menys per cada any més, amb el límit mínim del 10%.

El dret d'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica, si s'estableix per a un termini superior a 30 anys o per temps indeterminat, es considerarà fiscalment com una transmissió de la plena propietat subjecta a condició resolutorià, i se reputarà, per tant, al 100% del valor del terreny

Els drets reals d'ús i habitació s'han d'estimar al 75% dels percentatges que corresponguin als usdefruits temporals o vitalicis segons les regles precedents.

El valor de la nua propietat s'obtindrà per la diferència del valor corresponent al ple domini, una vegada deduït el valor corresponent de drets reals de gaudi limitadors del domini.

f. Els drets reals no inclosos a apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat en constituir-los, si fos igual o més gran que el que resulti de la capitalització a l'interès legal del diners de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor. En cap cas el valor així imputat serà superior al definit als apartats anteriors, i, quan sigui factible, quedarà automàticament limitat al producte de multiplicar aquest últim per una fracció el numerador del qual seria el valor imputat al dret, i el denominador el valor atribuït a la finca a l'escriptura de constitució del mateix.

g. 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, s'aplicarà, sobre el valor definit a aquest article, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, si no, el percentatge que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

Article 6è. TIPUS DE GRAVAMEN, QUOTA ÍNTEGRA I QUOTA LÍQUIDA. BONIFICACIONS.

1.- La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus impositiu únic del 20 per 100.

2.- La quota líquida de l'impost serà el resultat d'aplicar sobre la quota íntegra, si és el cas, la bonificació a què es refereix l' apartat següent:

a) Tindran una bonificació del 95% de la quota de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals d'ús i gaudi limitatius del domini, fetes a títol lucratiu per causa de mort, a favor dels descendents i adoptats, el cònjuge i els ascendents o adoptants.



Article 7è. MERITACIÓ

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

2.- Als efectes del que disposa 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 seua incorporació o inscripció en un Registre Públic o la de la seua entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la del decés del causant.

Article 8è. NORMES DE GESTIÓ

1.- Quan es declari o reconeixi judicialment o administrativament per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució del contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que l'esmentat 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. S'entendrà que hi ha efecte lucratiu quan no es justifiqui que les persones interessades hagin d'efectuar les recíproques devolucions a les quals fa referència l'article 1295 del Codi Civil. Malgrat que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declaràs per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'Impost, no pertocarà cap devolució.

2.- Si el contracte queda sense efecte per acord mutu de les parts contractants no serà procedent la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com a tal mutu acord s'estimarà l'avinença en acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.

3.- En els actes o contractes en els quals hi hagi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb 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 que la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució, segons la regla de l'apartat anterior.

Article 9è. GESTIÓ TRIBUTÀRIA DE L'IMPOST.

1.- Els subjectes passius estaran obligats a presentar davant aquest Ajuntament una declaració segons el model determinat per aquest, la qual contengui els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació que sigui procedent.

2.- L'esmentada declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, que s'han de comptar des de la data en la qual es produeixi la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracti d'actes 'entre vius', 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 adjuntarà el document en el qual constin els actes o contractes que originen la imposició.

Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos que siguin procedents. Amb independència del que ha estat disposat a l'apartat 1, 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 prevists a la lletra a) de l'article 4t. de la present ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o trameti el dret real que pertoqui.
- b) En els supòsits prevists a la lletra b) de l'esmentat article, l'adquiridor o la persona a favor de la qual es constitueixi o trameti el dret real que pertoqui.

Així mateix, els notaris estaran obligats a trametre l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, la relació o l'índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells en el trimestre anterior, en els quals es contenguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per al coneixement o la legitimació de signatures. El que ha estat previngut 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 han estat objecte de transmissió.

Els notaris advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins el qual estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost i, així mateix, les responsabilitats en què incorrin per la falta de presentació de les declaracions.

4.- Els models de declaració-autoliquidació de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana podran ser utilitzats com a mitjà de presentació de les declaracions cadastrals per alteració de la titularitat així com per variació de la quota de participació en béns immobles.

Article 10è. INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ.

La inspecció i recaptació de l'impost es realitzarà d'acord amb el previst a la Llei general tributària, en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

Article 11è. INFRACCIONS I SANCIONS

En tot allò relatiu a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que per aquestes corresponguin en cada cas, s'aplicarà el règim regulat a la Llei general tributària i en les disposicions que la complementen i desenvolupen.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Aquesta Ordenança fiscal modifica l'anterior publicada en el BOIB núm. 189, de 29/12/2009.

DISPOSICIÓ FINAL

La present Ordenança fiscal aprovada pel Ple en sessió celebrada el dia 31/03/2022 entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el BOIB i continuarà la seva vigència metre no sigui derogada o modificada.”

Contra el present Acord, conforme a l'article 19 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, els interessats podran interposar recurs contenciós-administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà a la publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Document signat electrònicament (6 de juny de 2022)

L'alcalde

(*Ángel Luis Guerrero Domínguez*)

