



ORDENANÇA FISCAL NÚM. 4

**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 a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic "mortis causa".
- b) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
- c) Negoci jurídic "intervivos", sia de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en 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 què 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.

S'aclareix la subjecció a l'impost dels terrenys urbans, tot i que no figurin al cadastre o al padró de l'IBI com a tals.

ARTICLE 3

No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics als efectes que 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 realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquin al seu favor i en el seu pagament i les transmissions que hom faci als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.
- b) La constitució i la transmissió de qualsevol dret 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:

L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.

- b) La Comunitat Autònoma de Catalunya, la província de Girona i els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats esmentades.
- c) El municipi de Cassà de la Selva i les entitats locals que hi estan 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 de benèfic 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 33/1984, de 2 d'agost.
- 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 revertibles quant als terrenys afectes a aquestes.
- h) La Creu Roja Espanyola.



CAPÍTOL III SUBJECTES PASSIUS

ARTICLE 6

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 limitatius del domini, a títol lucratiu, el qui adquireix el terreny o el qui a favor del qual es constitueixi o es 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 limitatius del domini, a títol oneros, el qui transmet el terreny o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.
- c) En les transmissions oneroses, quan el transmissor sigui una persona física no resident, l'adquirent tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent.

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 manifest en el moment de l'acreditació i experimental 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 aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditació 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 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 **3.7**

Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys **3.5**.

Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys **3.2**.

Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys **3**.
4. El valor cadastral del sòl base per a la liquidació d'aquest impost es reduirà un **50 %**.



Tanmateix, aquesta reducció no serà d'aplicació en el supòsit que el valor cadastral del sòl sense reduir ja fos inferior al valor cadastral del sòl de l'any 2010.

Així mateix, el valor cadastral del sòl reduït no podrà ser inferior al valor cadastral del sòl de l'any 2010.

ARTICLE 8

Als efectes de determinar el període de temps en què es generi l'increment del 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'acreditació d'aquest impost, el que tinguin fixats en aquest moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

ARTICLE 10

En la constitució i tramitació de drets reals de gaudi, limitatius del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que representi, quant al mateix, el valor dels drets esmentats, calculat segons les regles següents:

- 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%** d'aquest valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de vint 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 trenta anys, es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició decidida, i el seu valor equivaldrà al 100 per cent 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'aplicaran 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 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 qualssevol altres drets reals de gaudi 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:

1. 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.
2. 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 a aquest, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en el seu defecte, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el 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 **30%**.

Secció segona **Bonificacions en 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 dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'impost d'aquesta bonificació s'hauria de pagar a l'Ajuntament corresponent, i això sense perjudici del pagament de l'impost que s'hagués de pagar per l'esmentada alienació.

Aquesta obligació recauria sobre la persona o entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

En les transmissions de terrenys realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents de primer grau i adoptats, els cònjuges i els ascendents de primer grau i adoptants, s'aplicaran les següents bonificacions: si s'adquireix l'habitatge familiar, el 50 %; i, si el bé adquirit no és l'habitatge familiar, el 25%.

CAPÍTOL VI ACREDITACIÓ

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 constitueixi o es transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o la transmissió.

2. Als efectes del que es disposa en l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:

a) En els actes o els 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 del 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 que la resolució va ser ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article



1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratiu, si la rescissió o la resolució es declara 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 acord mutu 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 liquidaria fins que aquesta no es complís. Si la condició fos decidida, no cal dir que l'impost s'exigiria, a reserva, quan la condició es complís, 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 es 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'acreditació de l'impost:

a) Quan es tracti d'actes "intervivos", 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 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 es 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 de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els quals es 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.

Secció segona **Inspecció i recaptació**

ARTICLE 21

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzaran d'acord amb el que es 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.

Podrà efectuar-se una liquidació provisional (i posteriorment una definitiva) quan el valor cadastral no reflexi la realitat urbanística de la finca. Si el terreny no té fixat valor cadastral en el moment de meritació de l'impost, podrà efectuar-se la liquidació en el moment que es determini aquest valor (amb el límit general de 4 anys de prescripció).

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 la desenvolupen.



DISPOSICIÓ FINAL ENTRADA EN VIGOR

La modificació d'aquesta ordenança fiscal començarà a regir a partir del dia 1 de gener de 2012 i continuarà en vigor fins a la seva modificació o derogació.

Cassà de la Selva, 19 de desembre de 2011.

L'ALCALDE.

EL SECRETARI,

Sr. Enric Bagué i Vila

Sr. Pablo Fernández Fernández