

## Ordenanza fiscal n.º 1.3

### IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

**Artículo primero. Disposición general.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 60.2 en relación con el artículo 15.2, ambos de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, regulado por los artículos 105 a 111 de dicha Ley.

**Art. 2º. Hecho imponible.** 1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana manifestado a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre los bienes mencionados.

2. Tienen la consideración de terreno de naturaleza urbana el suelo urbano; el susceptible de urbanización y el urbanizable programado desde el momento en que se aprueba un programa de actuación urbanística; los terrenos que disponen de vías pavimentadas o encintado de aceras y que, además, dispongan de alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

De conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 6/1998, de 13 de abril, tienen la consideración de urbanizables los terrenos que así clasifica el planeamiento y están incluidos en sectores, así como el resto de suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolla.

3. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. En consecuencia, está sujeto a él el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos del citado impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que sean considerados o no como tales en el Catastro o en el Padrón de éste.

**Art. 3º. Exenciones.** 1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiestan a consecuencia de:

a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que se verifican a su favor y en su pago y las transmisiones que se hagan a los cónyuges como pago de sus haberes comunes. Salvo que sea de aplicación un régimen más favorable para el contribuyente, en los matrimonios sujetos al Derecho Civil Catalán se considerarán bienes integrantes de la sociedad conyugal los bienes que, en concepto de compensación económica o por la división del objeto común o por la liquidación del régimen económico matrimonial, se adjudiquen a los cónyuges de conformidad con los artículos 41, 43, 59, 63, 64, 65 o 75 del Código de Familia de Cataluña aprobado por la Ley 9/1998, de 15 de julio.

b) La constitución y la transmisión de cualquier derecho de servidumbre.

c) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos a consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

d) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico, o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural según lo que se establece en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, o en la Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del Patrimonio Cultural Catalán, cuando sus propietarios o los titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Primera. Que las obras se hayan llevado a cabo en los años durante los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, previa obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.

Segunda. Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto o los presupuestos presentados a efectos del otorgamiento de la licencia, cubran como mínimo el incremento de valor.

Tercera. Que las rentas brutas del inmueble por todos los conceptos y sin excepción no excedan de un porcentaje, con relación al valor catastral, igual al interés legal del dinero más un punto en el momento del devengo.

A la solicitud de exención debe adjuntarse la prueba documental acreditativa del cumplimiento de las condiciones indicadas y, en caso de que no exista o de ser insuficiente, la que se considere adecuada en sustitución o como complemento de la misma.

2. También están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recae sobre las personas o las entidades siguientes:

- a) El Estado y sus organismos autónomos de carácter administrativo.
- b) La Generalitat de Catalunya, la Diputación de Barcelona y los organismos autónomos de carácter administrativo de todas las entidades mencionadas.
- c) El Municipio de Barcelona y las entidades locales que están integradas en él o en las que se integre.
- d) Las instituciones que tienen la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- e) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o entidades en favor de las cuales se ha reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles en lo que se refiere a los terrenos afectos a estas concesiones.
- h) Cruz Roja Española.

3. No se devengará el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de esta naturaleza derivadas de operaciones en las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de

diciembre, a excepción de las previstas en el artículo 108 cuando no se integren en una rama de actividad.

En la posterior transmisión de dichos terrenos se entenderá que el número de años durante los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido a causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el capítulo VIII del título VIII.

4. No se devengará el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte, y al Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio, sobre Sociedades Anónimas Deportivas.

En la posterior transmisión de dichos terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido a causa de la transmisión derivada del proceso de adscripción.

**Art. 4º. Subvención.** Para coadyuvar a los fines del artículo 31.4, b) de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, podrá otorgarse a personas mayores de 65 años, previa solicitud, una subvención equivalente al importe de la cuota del presente impuesto en los casos de transmisión onerosa de su vivienda habitual a cambio de obtener una renta vitalicia.

**Art. 5º. Sujetos pasivos. 1.** Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, a título lucrativo, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que adquiera el terreno o aquella en favor de la cual se constituya o se transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título oneroso, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley general tributaria que transmite el terreno o aquella en favor de la cual se constituya o se transmita el derecho real de que se trate.

2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que adquiera el terreno o aquella en favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

**Art. 6º. Base imponible. 1.** La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, manifestado en el momento de la acreditación experimentada en el periodo de tiempo transcurrido entre la adquisición del terreno o del derecho por parte del transmitente y la nueva transmisión o, en su caso, la constitución del derecho real de disfrute, con un periodo máximo de veinte años. Si el transmitente es una persona jurídica, se considera que la fecha de adquisición es el 31 de diciembre de 1989, siempre que la adquisición sea anterior a esta fecha.



2. De acuerdo con lo que prevé el artículo 108.7 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y dada la revisión catastral general en el municipio llevada a cabo durante el año 2001, a efectos de la determinación de la base imponible se considerará como valor del terreno para las transmisiones realizadas a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 50%.

3. Para determinar el importe del incremento a que se refiere el apartado anterior, debe aplicarse sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que acto seguido se indica por el número de años a lo largo de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

	<i>Porcentaje anual a aplicar</i>
Periodo hasta 5 años	3,5%
Periodo hasta 10 años	3,3%
Periodo hasta 15 años	3,0%
Periodo hasta 20 años	2,8%

4. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y el número de años por los que hay que multiplicar dicho porcentaje anual, sólo se consideran los años completos que integran el periodo impositivo, sin que proceda considerar, a este efecto, las fracciones de años de este periodo.

5. En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tenga fijado en aquel momento a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Sin embargo, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, el impuesto se liquidará provisionalmente de acuerdo con éste. En estos casos, se aplicará en la liquidación definitiva el valor de los terrenos obtenido de acuerdo con lo que se señala en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley 39/1988, referido al momento del devengo.

En el caso de que el terreno, aunque sea de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado el valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento practicará la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.

6. En la constitución y la transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, para determinar el importe del incremento de valor es necesario tomar la parte del valor del terreno proporcional al valor de dichos derechos, calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en particular, de los preceptos siguientes:

A) USUFRUCTO

a) Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% por cada periodo de un año, sin que pueda exceder el 70%.

b) En los usufructos vitalicios, se considera que el valor es igual al 70% del valor total del terreno si el usufructuario tiene menos de veinte años. Este valor minorará a medida que la edad aumenta en la proporción del 1% menos por cada año de más, con el límite mínimo del 10% del valor total.

c) Si el usufructo constituido en favor de una persona jurídica se establece por un plazo superior a treinta años o por un tiempo indeterminado, fiscalmente debe considerarse una transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

d) En caso de que existan varios usufructuarios vitalicios que adquieran simultáneamente el derecho indiviso, se valorará el derecho de usufructo teniendo en cuenta la edad del usufructuario menor.

e) En caso de que haya dos o más usufructuarios vitalicios sucesivos, habrá que valorar cada usufructo sucesivo teniendo en cuenta la edad del usufructuario respectivo.

#### B) USO Y HABITACIÓN

El valor de los derechos reales de uso y habitación es el que resulta de aplicar el 75% del valor del terreno sobre el que fue impuesto, de acuerdo con las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

#### C) NUDA PROPIEDAD

El valor del derecho de la nuda propiedad debe fijarse de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o habitación y el valor total del terreno. En los usufructos vitalicios que, al mismo tiempo, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menos valor.

En el usufructo a que se refieren las letras d) y e), la nuda propiedad debe valorarse según la edad del más joven de los usufructuarios instituidos.

#### D) DOMINIO ÚTIL, DIRECTO Y MEDIO

a) El valor del dominio útil es la diferencia entre el valor del dominio directo o medio y el del terreno.

b) El valor del dominio directo o medio con derecho a laudemio se calculará de conformidad con los preceptos establecidos en la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de Censos, aprobada por el Parlamento de Cataluña.

7. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o un terreno o del derecho a construir bajo el suelo, sin que eso presuponga la existencia de un derecho real de superficie, hay que aplicar el porcentaje correspondiente sobre la parte del valor catastral que representa, con respecto a este valor, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, si no hay, el que resulta de establecer la proporción correspondiente entre la superficie o volumen de las plantas que se han de construir en el suelo o el subsuelo y la totalidad de superficie o volumen edificadas una vez construidas dichas plantas. En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, habrá que atenerse, con el fin de establecer su proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.

8. En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente debe aplicarse sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, a menos que el valor catastral asignado a dicho terreno sea inferior, en cuyo caso, prevalecerá éste último sobre el justiprecio.

9. En caso de sustituciones, reservas, fideicomiso e instituciones sucesorias forales, hay que aplicar las normas de tributación del derecho de usufructo, a

menos que el adquirente tenga la facultad de disponer de los bienes, en cuyo caso habrá que liquidar el impuesto en el dominio pleno.

**Art. 7º. Cuota tributaria.** La cuota será el resultado de aplicar el tipo impositivo a la base imponible.

**Art. 8º. Tipo impositivo.** El tipo impositivo es del 29%.

**Art. 9º. Correcciones de la cuota.** 1. Las transmisiones *mortis causa* referentes a la vivienda habitual del causante, siempre que los adquirentes sean el cónyuge, los descendientes o los ascendientes por naturaleza o adopción, disfrutarán de las siguientes bonificaciones en la cuota:

a) El 95% si el valor catastral del suelo correspondiente a la vivienda no excede de 27.045,54 €

b) El 25% si el valor catastral del suelo es superior a 27.045,55 €

2. Si no existe la relación de parentesco mencionada en el apartado 1 de este artículo, la bonificación afectará también a quienes reciban del ordenamiento jurídico un trato análogo para la continuación en el uso de la vivienda por convivir con el causante.

3. En lo que concierne a las transmisiones *mortis causa* de locales afectos a actividades empresariales o profesionales siempre que los adquirentes sean el cónyuge, los descendientes o los ascendientes por naturaleza o adopción, para determinar el importe del incremento sobre el valor del terreno a que se refiere el apartado 1 del artículo 6, debe aplicarse sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, siempre que se presenten las autoliquidaciones y/o declaraciones dentro los plazos legales establecidos, el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que se indica por el número de años a lo largo de los cuales se ha producido el incremento de valor.

*Porcentaje anual  
a aplicar*

Periodo hasta 5 años	3,0%
Periodo hasta 10 años	2,8%
Periodo hasta 15 años	2,5%
Periodo hasta 20 años	2,3%

**Art. 10º. Devengo.** 1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmite la propiedad del terreno, sea a título oneroso o a título gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituye o se transmite cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio, en la fecha de la constitución o de la transmisión.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior, se considera fecha de la transmisión:

a) En los actos o en los contratos *inter vivos*, la del otorgamiento del documento público y, si se trata de documentos privados, la de la incorporación o inscripción en un registro público o la de la entrega a un funcionario público en razón de su oficio.

b) En las transmisiones *mortis causa*, la de la defunción del causante.

3. En caso de que se declare o se reconozca judicialmente o administrativamente que ha tenido lugar la nulidad, la rescisión o la resolución del acto o del contrato que determina la transmisión del derecho real de disfrute sobre este contrato, el sujeto pasivo tiene derecho a la devolución del impuesto pagado siempre que dicho acto o contrato no le haya comportado ningún efecto lucrativo y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución fue firme. Se entiende que hay efecto lucrativo cuando no se justifica que los interesados deban realizar las devoluciones recíprocas a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o el contrato no hayan producido efectos lucrativos, si la rescisión o la resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no le corresponderá ninguna devolución.

4. Si el contrato queda sin efecto por acuerdo mutuo de las partes contratantes, no procede la devolución del impuesto pagado, y será preciso considerarlo como un acto nuevo sometido a tributación. En esta calidad de mutuo acuerdo, tiene que considerarse la avenencia en acto de conciliación y asentimiento de la demanda.

5. La calificación de los actos o contratos entre los cuales se ha establecido alguna condición debe realizarse de acuerdo con las prescripciones del Código Civil. En caso de que sea suspensiva, el impuesto no tiene que liquidarse hasta que ésta no se cumpla. Si la condición es resolutoria, el impuesto se exige, salvo en el caso de que, cuando la condición se cumpla, se realice la oportuna devolución, según la regla del apartado 3 anterior. Se considera que la condición suspensiva se ha cumplido cuando el adquirente ha entrado en posesión del terreno.

**Art. 11º. Gestión del impuesto.** 1. El sujeto pasivo debe practicar la autoliquidación de acuerdo con la forma y los efectos establecidos en la Ordenanza Fiscal General, excepto en el supuesto a que se refiere el párrafo tercero del apartado 5 del artículo 6 de esta Ordenanza.

En caso de que la Administración no facilite, al serle solicitada, la valoración imprescindible para practicar la autoliquidación, el sujeto pasivo debe presentar la declaración correspondiente para la liquidación del impuesto por parte de la Administración.

2. Tanto la autoliquidación como, en su caso, la declaración deben ajustarse a lo que los apartados siguientes prevén en todo aquello que les sea aplicable, y tienen que formalizarse en el impreso oficial, debiendo consignar en él los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar o comprobar la liquidación correspondiente.

3. Hay que presentar una declaración o autoliquidación por cada una de las fincas o derechos transferidos, incluso en el caso de que se haya formalizado la transmisión en un solo instrumento, haciendo constar expresamente la referencia catastral.

Debe adjuntarse a dicha declaración o a la autoliquidación el documento en que estén consignados los actos o los contratos que originen la imposición, así como también los justificantes de los elementos tributarios necesarios para practicar la liquidación correspondiente y los que acrediten las exenciones y bonificaciones que el sujeto pasivo haya solicitado.

En caso de que el terreno esté situado en una vía sin denominación oficial o número de policía, deberá aportarse un plano o un croquis de la situación de la finca que indique su localización exacta.

4. Hay que presentar la autoliquidación o declaración en los plazos siguientes, a contar desde la fecha en que tenga lugar el devengo del impuesto:

- a) Si se trata de actos *inter vivos*, el plazo es de treinta días hábiles.
- b) Si se trata de actos *mortis causa*, el plazo es de seis meses, prorrogables hasta un año si así lo solicita el sujeto pasivo.

**Art. 12º. Notificaciones.** 1. El negociado gestor debe practicar las liquidaciones de este impuesto, si no procede su autoliquidación, y deben notificarse íntegramente al sujeto pasivo, indicando los plazos de pago y los recursos procedentes.

2. Las notificaciones deben practicarse en el domicilio señalado en la declaración. No obstante, la notificación puede entregarse en mano, con carácter general, al mandatario portador de la declaración.

3. Cualquier notificación que se haya intentado hacer en el último domicilio declarado por el contribuyente (siempre que no se haya justificado el cambio) es eficaz en derecho con carácter general.

4. Cuando haya diversas personas obligadas al pago del impuesto, la liquidación debe notificarse a la persona a cuyo nombre se haya presentado la declaración. Dicha persona está obligada a satisfacerla, y sólo procederá la división de la cuota devengada por un acto o negocio jurídico en caso de que se presente una declaración por cada uno de los sujetos pasivos obligados al pago.

**Art. 13º.** Igualmente, están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los supuestos previstos por la letra a) del artículo 5 de esta Ordenanza, siempre que se haya constituido por negocio jurídico *inter vivos*, el donante o la persona que constituya o que transmita el derecho real de que se trate.

b) En los supuestos previstos por la letra b) del citado artículo, el adquirente o la persona en favor de la cual se constituya o se transmita el derecho real de que se trate.

**Art. 14º.** Los notarios también están obligados a enviar al Ayuntamiento, durante la primera quincena de cada trimestre, una lista o un índice que incluyan todos los documentos que han autorizado que pongan de relieve la relación del hecho imponible de este impuesto, a excepción de los actos de última voluntad. También están obligados a enviar, en el mismo plazo, una lista de documentos privados que comprendan los mismos hechos, actos o negocios jurídicos que les hayan sido presentados para el conocimiento y legitimación de firmas. Se entiende que lo que prevé este apartado es independiente del deber general de colaboración establecido por la Ley General Tributaria.

**Art. 15º. Infracciones y sanciones.** En todo lo que se refiere a la calificación de las infracciones tributarias y a la determinación de las sanciones que les corresponden en cada caso, debe aplicarse el régimen regulado por la Ley General Tributaria y las disposiciones que la complementan y desarrollan.

**Art. 16º. Fecha de aprobación y vigencia.** Esta Ordenanza, aprobada definitivamente por el Consejo Plenario con fecha 21 de diciembre de 2001, empezará a regir a partir del 1 de enero del 2002 y continuará vigente mientras no se acuerde su modificación o derogación.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Las modificaciones producidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado o cualquier otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento del presente impuesto serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.