



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

Article 1r.- FONAMENT LEGAL

L'Ajuntament d'Eivissa, 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 Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, establí l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de naturalesa urbana, previst a l'article 59.2 de dita Llei, l'exacció del qual s'efectuarà amb subjecció al que disposa aquesta ordenança.

Article 2n.- NATURALESA DEL TRIBUT

El tribut que es regula en aquesta ordenança té la naturalesa d'impost directe.

Article 3r.- FET IMPOSABLE

1. Aquest import grava l'increment de valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana i que 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. 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 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 està 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 dit impost sobre Béns Immobles, amb independència que estiguin o no contemplats com a tals al Cadastre o al Padró d'aquell.

Article 4t.- EXEMPCIONS I BONIFICACIONS

En aquest impost, la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, en el seu article 106, estableix exempcions:

1. Quan els increments de valor es manifestin a conseqüència dels actes següents:



- a)** Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que al seu favor i en pagament a elles es verifiquin, i les transmissions que es facin als cònjuges en pagament als seus havers comuns.
- b)** La constitució i transmissió de qualssevol drets de servitud.
- c)** Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència de l'acompliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.
- d)** Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-artístic, 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 dits 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 de caràcter administratiu.
- b)** El municipi de la imposició i altres entitats locals, a les quals pertanyi el municipi, així com els seus respectius organismes autònoms de caràcter administratiu.
- 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 5è.-

Gaudiran d'una bonificació de fins al 99% de les quotes que es meritin en les transmissions que es realitzin amb ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es refereix la Llei 76/1988, de 26 de desembre, sempre que així ho acordi l'Ajuntament.

Si els béns, la transmissió dels quals donà lloc a la referida bonificació fossin alienats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de dita bonificació haurà de ser satisfet a l'Ajuntament, sense perjudici del pagament de l'impost que correspongui per la citada alienació.

Aquesta obligació recaurà sobre la persona o entitat que adquirí els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

S'estableix el quadro de bonificacions de la quota de l'impost en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants, en la forma següent:

Supòsits:



AMB RELACIÓ AL ÚS					
	Immoble residència habitual del mort	Altres immobles	Immoble residència habitual del mort	Altres immobles	Altres
AMB RELACIÓ AL GRAU DE CONSANGUINITAT					
Coeficient de bonificació	1 i 2 grau 95%	1 i 2 grau 80%	Altres graus 40%	Altres graus 30%	Altres 10%

Article 6è.-

A més de les exempcions i bonificacions establertes en els dos articles anteriors, no es podran reconèixer altres beneficis fiscals que els expressament previstos a les normes amb rang de llei o els derivats de l'aplicació dels Tractats internacionals.

Article 7è.- 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 33 de la Llei General Tributària, que adquireix el terreny o a favor del 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 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 subjectes 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 8è. BASE IMPOSABLE

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment 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.

2. L'increment real s'obté aplicant, sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, el percentatge que resulti del quadre següent:



PERÍODE	%
a) d'1 fins a 5 anys	3,5
b) de fins a 10 anys	3,2
c) de fins a 15 anys	3
d) de fins a 20 anys	2,8

Aquests percentatges podran ser modificats per les Lleis de pressupostos generals de l'Estat.

3. Per determinar el percentatge a què es refereix l'anterior apartat 2, s'aplicaran les regles següents:

1a. L'increment de valor de cada operació gravada per aquest impost es determinarà de conformitat al percentatge anual fixat per l'Ajuntament per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest dit increment.

2a. El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en 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, conforme a la regla primera, i per determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar dit percentatge anual,, conforme a la regla segona, sols es consideraran els anys complets que integrin el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a tals efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys de dit període.

En el supòsit de període de generació inferior a un any, no es computarà cap increment real del valor dels terrenys i, conseqüentment la base imposable serà zero.

4. En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tingui fixat en dit moment a efectes de l'impost de Béns Immobles. Això no obstant, quan dit valor sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb aquest. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme al que s'assenyala als apartats 2 i 3 de l'article 71 de la Llei 39/1988, referit al moment de la meritació.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment de la meritació de l'impost, no tingui fixat valor cadastral en dit moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat.

De conformitat amb l'article 107 3. del Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals, aprovat pel R.D. Legislatiu 2/2004 de 5 de març i havent-se modificat els valors cadastrals per a l'exercici 2012, com a conseqüència de la valoració col·lectiva de caràcter general es fixa una reducció del 40 % per a cadascun dels cinc anys d'aplicació, del 2012 a 2016 ambdós inclosos. Dita reducció no serà d'aplicació als supòsits en els quals els valors cadastrals que resultin de la revisió fossin inferiors als fins aleshores vigents.

5. En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitadors de domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit



a l'apartat anterior que representi, respecte d'aquest, el valor dels referits drets calculat segons les següents regles:

A) En el cas de constituir-se en 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% de dit valor cadastral.

B) Si l'usdefruit fos vitalici el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de 20 anys, serà equivalent al 70% del valor cadastral del terreny, minorant-se aquesta quantitat en un 1% per cada any que excedeixi de dita edat, fins al límit mínim del 10% de l'expressat valor cadastral.

C) 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 usufruat.

D) Quan es transmeti un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats a les lletres A, B i C anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de dita 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, calculant aquest darrer segons les regles anteriors.

F) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar al 75% del valor cadastrals dels terrenys sobre els que es constitueixin tals 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 reals de gaudi limitadors del domini distints dels enumerats a les lletres A, B, C, D i F d'aquest article i en el següent es considerarà com a valor d'aquests, als efectes d'aquest impost:

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.

b) Aquest darrer si aquell fos menor.

H) En les liquidacions de domini útil o directe separatament, s'aplicarà per a la seva valoració l'article 63 de la compilació de Dret Civil de Balears, referit al valor del terreny, sense incloure les edificacions existents (Domini útil: 94,67% domini directe: 5,33%)

6. 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 baix sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals, contingut a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del valor definit a l'apartat 4 que representi, respecte d'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 volum de les plantes a construir en el vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

7. En els supòsits d'expropiació forçosa, el quadre de percentatges anuals, contingut a l'apartat 2 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, salvat que el valor definit a l'apartat 4 anterior fos inferior, i en aquest cas prevaldrà aquest darrer sobre el preu just.

Article 9è.- QUOTA TRIBUTÀRIA



La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus impositiu únic del 17 per cent

Article 10è.- MERITACIÓ

1. L'impost es merita:

- a)** Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros 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 tingui 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 seva incorporació o inscripció en un Registre Públic o la de la seva entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b)** En les transmissions per causa de mort, la del finament del causant.

Article 11è.-

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 de gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que dit acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució quedà ferma; i s'entendrà que hi ha efecte lucratiu quan no es justifiqui que les persones interessades 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 declarés per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc a cap devolució.

Article 12è.-

Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet, i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació.

Article 13è.-

En els actes o contractes en què hi hagi alguna condició, la seua qualificació es farà de conformitat a les prescripcions contingudes al Codi Civil. Si fos suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que aquesta es compleixi. Si la condició fos resolutòria, s'exigirà l'impost, naturalment a



reserva, quan la condició es compleixi, de fer l'oportuna devolució, segons el que indica l'article anterior.

Article 14è.- NORMES DE GESTIÓ

1. S'estableix com a obligatori el sistema d'auto-liquidació i els subjectes passius hauran d'auto-liquidar l'impost mitjançant el model establert per l'administració municipal.

2. Els subjectes passius hauran d'acompanyar el document en el qual consten els actes i contractes que originin la imposició; al qual uniran una còpia simple visada per Notari i el rebut de l'Impost sobre Béns Immobles (abans Contribució Territorial Urbana) del darrer exercici meritat o de l'immediat anterior, als sols efectes de la correcta identificació de l'immoble transmès.

3. Prèviament a l'ingrés de la quota que resulti de l'auto-liquidació a la Caixa municipal, es comprovarà que l'auto-liquidació s'ha efectuat mitjançant la correcta aplicació de les normes reguladores, sense que,, en cap cas, es puguin atribuir valors, bases o quotes diferents de les resultants de tals normes. Això no obstant, en el cas que es comprovés l'existència d'error material en les dades consignades en l'auto-liquidació, se n'advertirà al declarant perquè ho esmeni; si no s'efectua, l'Administració municipal procedirà a la pràctica de la liquidació complementària que pertoqui i a la notificació en el mateix moment a la persona interessada.

4. L'auto-liquidació i ingrés de la quota resultant 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 15è.-

Amb independència del que disposen els apartats 1 i 2 de l'article anterior, 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 contemplats a l'apartat a) de l'article 7è d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

b) En els supòsits contemplats a la lletra b) del mateix article, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

Article 16è.-

1. Els notaris estaran obligats a trametre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació i índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els quals es contenguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a trametre, dins els mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels

mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per a coneixements o legitimació de firmes.

2. Coneguda per l'Administració Municipal la realització del fet imposable que impliqui la meritació del present impost, i amb la comprovació prèvia que pel que fa a aquest el subjecte passiu no ha procedit a la presentació de la preceptiva auto-liquidació en forma i terminis assenyalats a l'art. 14, es procedirà a la liquidació d'ofici de l'impost, amb les sancions i interessos de demora legalment aplicables.

Article 17è.- INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ

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

Article 18è.- INFRACCIONS I SANCIONS

En tot el 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

La present Ordenança deroga íntegrament la vigent.

VIGÈNCIA

Les modificacions de la present Ordenança Fiscal, aprovades inicialment pel Ple de la Corporació en sessió celebrada el dia 27 d'octubre de 2016, publicada l'aprovació definitiva en el BOIB de dia 22 de desembre de 2016, núm.160, entraran en vigor a partir del dia 1 de gener de 2017 i romandrà en vigor fins a la seva modificació o derogació expressa.