



## **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

### **Artículo 1º.- FUNDAMENTO LEGAL**

El Ayuntamiento de Eivissa, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, del 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad reglamentaria que le atribuye el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, estableció el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 104 del citado TRHL, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza.

### **Artículo 2º.- NATURALEZA DEL TRIBUTO**

El tributo que se regula en esta Ordenanza tiene la naturaleza de impuesto directo.

### **Artículo 3º.- HECHO IMPONIBLE**

1. Este impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

3. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústico, a efectos del impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello esta sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél.

### **Artículo 4º.- EXENCIONES Y BONIFICACIONES**

En este impuesto, el Texto Refundido la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, R.D. Leg. 2/2004, de 5 de marzo, Reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 104, establece exenciones:

1. Cuando los incrementos de valor se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:



- a)** Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago a ellas se verifiquen, y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago a sus haberes comunes.
- b)** La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- c)** Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como 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 hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

**2.** Cuando la obligación de satisfacer el impuesto recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a)** El Estado, las Comunidades Autónomas y demás Entidades Locales, a las que pertenezca el Municipio, así como sus respectivos Organismos autónomos de carácter administrativo.
- b)** El Municipio de la imposición y demás Entidades Locales, a las que pertenezca el Municipio, así como sus respectivos Organismos autónomos de carácter administrativo.
- c)** Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico docentes.
- d)** 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.
- e)** Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- f)** Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- g)** La Cruz Roja Española.

#### **Artículo 5º.-**

Gozarán de una bonificación de hasta el 99 por ciento de las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a que se refiere la Ley 76/1988, de 26 de Diciembre, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Tal obligación recaerá sobre la persona o Entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

Se establece el cuadro de bonificaciones de la cuota del impuesto en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio,



realizadas a título lucrativo por muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges, los ascendientes y adoptantes, en la forma siguiente:

Supuestos:

CON RELACIÓN AL USO					
	Inmueble residencia habitual del fallecido	Otros inmuebles	Inmueble residencia habitual del fallecido	Otros inmuebles	Otros
CON RELACIÓN AL GRADO DE CONSANGUINIDAD					
Coefficiente de bonificación	1 y 2 grado 95%	1 y 2 grado 80%	Otros grados 40%	Otros grados 30%	Otros 10%

#### **Artículo 6º.-**

Además de las exenciones y bonificaciones establecidas en los dos artículos anteriores, no podrán reconocerse otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los Tratados Internacionales.

#### **Artículo 7º.- 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 goce, 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 a cuyo favor se constituya o 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 transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. En los supuesto 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 a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

#### **Artículo 8º.- BASE IMPONIBLE**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.



**2.** El incremento real se obtiene aplicando, sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

PERÍODO	%
a) De 1 hasta 5 años .....	3,5
b) De hasta 10 años .....	3,2
c) De hasta 15 años .....	3
d) De hasta 20 años .....	2,8

Estos porcentajes podrán ser modificados por la Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

**3.** Para determinar el porcentaje a que se refiere el anterior apartado 2, se aplicarán la reglas siguientes:

**1ª** El incremento de valor de cada operación gravada por este impuesto, se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento, para el periodo que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

**2ª** El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor.

**3ª** Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta, conforme a la regla primera, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, conforme a la regla segunda, solo se considerarán los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo.

En el supuesto de periodo de generación inferior a un año, no se computará ningún incremento real del valor de los terrenos, y, consecuentemente, la base imponible será cero.

**4.** En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una Ponencia de Valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 del T.R. del R.D. Leg. 2/2004, referido al momento del devengo.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.

De conformidad con el artículo 107.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por R.D. Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, y habiendo sido modificados los valores catastrales para el ejercicio 2012, como consecuencia de la valoración colectiva de carácter general, se fija una reducción del 40% para cada uno de los cinco años de aplicación, del 2012 al 2016, ambos incluidos. Dicha reducción no será de aplicación en los



supuestos que los que los valores catastrales que resulten de la revisión fueran inferiores a los hasta ahora vigentes.

**5.** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:

**A)** En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 % de dicho valor catastral.

**B)** Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.

**C)** Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.

**D)** Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

**E)** Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculando éste último según las reglas anteriores.

**F)** El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 % del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

**G)** En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos, a los efectos de este impuesto:

a) El capital, precio o valor pactado al constituirlos si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

b) Este último si aquél fuese menor.

**H)** En las liquidaciones de dominio útil o directo separadamente, se aplicará para su valoración el artículo 63 de la compilación de Derecho Civil de Baleares, referido al valor del terreno, sin incluir la edificaciones existente (Dominio útil: 94,67%, dominio directo: 5,33%).

**6.** En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 4 que represente, respecto del mismo el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en el



vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

7. En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado 4 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

### **Artículo 9º.- CUOTA TRIBUTARIA**

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo único del 17 por 100.

### **Artículo 10º.- DEVENGO**

1. El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:

- a) En los actos o contratos entre vivos la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

### **Artículo 11º.-**

Quando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno, o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del Impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

### **Artículo 12º.-**



Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho, y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación.

### **Artículo 13º.-**

En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto, desde luego a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución, según lo indicado en el artículo anterior.

### **Artículo 14º.- NORMAS DE GESTIÓN**

1. Se establece como obligatorio el sistema de auto-liquidación, debiendo los sujetos pasivos auto-liquidar el impuesto mediante el modelo establecido por la administración municipal.

2. Los sujetos pasivos deberán acompañar el documento en el que consten los actos y contratos que originen la imposición; al cual unirán una copia simple visada por Notario y el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antes Contribución Territorial Urbana) del último ejercicio devengado o del inmediatamente anterior, a los solos efectos de la correcta identificación del inmueble transmitido.

3. Previo al ingreso de la cuota resultante de la auto-liquidación en la Caja municipal, se comprobará que la auto-liquidación se ha efectuado mediante la correcta aplicación de las normas reguladoras, sin que, en ningún caso, puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas. No obstante, en el caso de que se comprobase la existencia de error material en los datos consignados en la auto-liquidación, se advertirá del mismo al declarante para su subsanación; de no efectuarse, se procederá por la Administración Municipal a la práctica de la liquidación complementaria que proceda y a la notificación en el mismo momento al interesado.

4. La auto-liquidación e ingreso de la cuota resultante deberá realizarse en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

**a)** Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.

**b)** Cuando se trate de actos mortis causa, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo.

### **Artículo 15º.-**

Con independencia de lo dispuesto en los Apartados 1 y 2 del artículo anterior, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

**a)** En los supuestos contemplados en el apartado a) del artículo 7º de esta Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.



b) En los supuestos contemplados en la letra b) del mismo artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### **Artículo 16º.-**

1. Los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

2. Conocida por la Administración Municipal la realización del hecho imponible que implique el devengo del presente impuesto, y previa comprobación que respecto del mismo no se ha procedido por el sujeto pasivo a la presentación de la preceptiva auto-liquidación en forma y plazos señalados en el artículo 14, se procederá a la liquidación de oficio del impuesto, con las sanciones e intereses de demora legalmente aplicables.

### **Artículo 17º.- INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN**

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **Artículo 18º.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributaria así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

La presente Ordenanza deroga íntegramente la vigente.

### **VIGENCIA**

1. Las modificaciones de la presente Ordenanza Fiscal, aprobadas por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2016, publicada la aprobación definitiva en el BOIB de día 22 de diciembre de 2016 número 160, entrarán en vigor a partir del día 1 de enero de 2017, continuando su vigencia hasta su modificación o derogación expresa.