



AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

## ORDENANÇA FISCAL NÚMERO 3

### **REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA.**

#### **Article 1r.- Fonament legal.**

A l'empara de l'article 106 en relació als 4.b) i 5.E.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i els articles 6.1 i 8.1.a) i b) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, seguint el que disposen els articles 15 a 19, i d'acord amb els articles 104 a 110 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, es regula l'aplicació de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

#### **Article 2n.- Fet imposable.**

1.- Constitueix el fet imposable de l'Impost, l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es posi de manifest com a conseqüència de la transmissió de la propietat dels terrenys per qualsevol títol, o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els esmentats terrenys.

2.- El títol a que fa referència l'apartat anterior podrà consistir, entre altres, en:

- a) Negoci jurídic "*mortis causa*".
- b) Declaració formal d'hereus "*ab intestato*".
- c) Negoci jurídic "*inter vius*", tant amb caràcter oneros com gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.
- f) Permuta.

3.- Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana aquells que la tinguin a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.



AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

### **Article 3r.- Supòsits de no subjecció.**

No estarà subjecte a l'Impost, l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústecs a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles, en els termes de l'article 104.2 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Tampoc es produirà la subjecció a l'Impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles es verifiquin, i transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

Tampoc es produirà la subjecció a l'Impost en els supòsits de transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic del matrimoni.

### **Article 4t.- Subjecte passiu.**

1.- Tindran la consideració de subjectes passius de l'Impost, a títol de contribuent:

En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini,

a) a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona a favor de la que es constitueixi o transmeti el corresponent dret real

b) a títol oneros, el transmetent del terreny o la persona que constitueixi o transmeti el corresponent dret real.

2.- Tindran la consideració de subjectes passius de l'Impost, a títol de substitut del contribuent, en els supòsits a què es refereix el paràgraf b) anterior, la persona física o jurídica, o entitat de l'article 35.4 de la Llei general tributària, que adquireixi el terreny o a favor del qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

### **Article 5è.- Exempcions.**

Estan exempts de l'Impost:

a) La constitució i transmissió de drets de servitud.





AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

b) Les transmissions realitzades per persones físiques en ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca constituïda sobre l'habitatge, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge habitual en que concorrin els requisits anteriors, realitzades com a conseqüència d'execucions hipotecàries, judicials o notarials.

No resultarà d'aplicació aquesta exempció quan el deutor o garant transmissor, o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar, disposi, en el moment de poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. Malgrat el contrari, si amb posterioritat es comprovés el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el que hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si l'esmentat termini fos inferior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al disposat a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment l'haurà d'acreditar el transmissor davant l'administració tributària municipal.

Aquesta exempció serà d'aplicació, amb efectes de l'1 de gener de 2014, així com pels fets imposables anteriors a l'esmentada data no prescrits.

c) També estan exempts d'aquest Impost, els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer-lo recaigui en les següents persones o ens:

a) L'Estat, la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Girona i el Consell Comarcal de la Selva, l'organisme autònom Residència Geriàtrica Sant Salvador d'Horta i els organismes autònoms de l'Estat i entitats de dret públic d'anàleg caràcter de la Generalitat de Catalunya, Diputació de Girona i Consell Comarcal de la Selva.

b) L'Ajuntament de Santa Coloma de Farners i demés entitats locals integrades o en les que s'integri aquest municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.



AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

- c) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfico-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) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes a les mateixes.
- f) La Creu Roja Espanyola.
- g) Les persones o entitats a favor de les que s'hagi reconegut l'exempció per Tractats o Convenis Internacionals.

**Article 6è.- Base imposable.**

1.- La base imposable de l'impost està constituïda per l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es manifesti en el moment de la meritació i que s'hagi produït en un període màxim de vint anys.

2.- Per a determinar l'import de l'increment, s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, derivat del disposat a l'apartat 2 de l'article 107 de la LHL i, a l'apartat 3 de l'article 11 d'aquesta ordenança, el percentatge que li correspongui en funció del número d'anys en els que s'hagués generat l'esmentat increment.

Sobre l'increment de valor resultant del càlcul no es practicarà cap disminució ni per contribucions especials, ni per a millores permanents, ni per a correccions monetàries, ni per cap altre concepte.

3.- El percentatge esmentat serà aquell que resulti de multiplicar el número d'anys pel percentatge anual següent:

<b><u>Base imposable</u></b>	<b><u>%</u></b>
a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys	2,60%
b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys	2,40%
c) Pels increments de valor generats en un període de temps	





AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

fins a quinze anys	2,50%
d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys	2,60%

#### **Article 7è.- Període de generació de l'increment de valor.**

A efectes de determinar el període de temps en que es generi l'increment de valor, es tindrà en consideració únicament els anys sencers transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny, o de la constitució o transmissió anterior d'un dret real de gaudi limitatiu de domini, i la producció del fet imposable d'impost, sense considerar les fraccions d'any.

En cap cas el període de generació de l'impost podrà ser inferior a un any.

#### **Article 8è.- Valor del terreny en el moment de la meritació.**

1.- En la transmissió de la propietat del terreny, per qualsevol títol o negoci jurídic, es considerarà com a valor del terreny aquell que tingui fixat a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

En aquells supòsits de terrenys que en el moment de la meritació no tinguin fixat el corresponent valor a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles, s'utilitzaran per la determinació del valor, les declaracions o documents presentats o dades consignades en llibres i registres comprovats administrativament.

2.- En la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per qualsevol títol, el valor del terreny, en el moment de la meritació es calcularà:

1) Determinant la part de valor que el dret representa en el conjunt del bé immoble de que es tracti. Per això, s'aplicaran les normes de valoració establertes a efectes de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

2) Aplicant la proporció resultant al valor assignat al terreny en el moment del meritament, fixat a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

En els següents supòsits, les normes de valoració esmentades seran:



**AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS**

a) El valor de la constitució d'un usdefruit temporal s'entendrà proporcional al valor del bé immoble a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que pugui sobrepassar del 70 per 100.

b) El valor de la constitució d'un usdefruit vitalici s'estimarà que és igual al 70 per 100 del valor del bé immoble quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys. L'esmentat percentatge disminuirà a raó de l'1 per 100 per cada any en que augmenti l'edat de l'usufructuari. En qualsevol cas, el valor mínim a considerar serà el del 10 per 100 del valor cadastral corresponent.

c) El valor d'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys serà el 100 per 100 del valor del bé immoble, al considerar-se com a una transmissió de la plena propietat del terreny subjecte a condició resolutòria.

d) El valor en la transmissió d'un dret d'usdefruit ja existent serà aquell que resulti d'aplicar les normes a), b) o c) sobre el valor del bé immoble en el moment de la transmissió.

e) El valor de la transmissió del dret de nova propietat serà igual a la diferència en el valor del bé immoble i el valor de la constitució de l'usdefruit, calculat segons les normes anteriors.

f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar el 75 per 100 del valor del bé immoble sobre el que es constitueixin les normes corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis.

g) El valor en la constitució o transmissió de qualsevol altre dret real de gaudi limitatiu de domini diferent dels anomenats en els apartats a), b), c), d) i f) d'aquest apartat i del següent d'aquest article, es considerarà que és:

El capital, preu o valor pactat al constituir-lo, si fos igual o superior del que resulti de la capitalització en l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seva renda o pensió anual, i en supòsit de ser inferior, serà aquest últim.

3.- El valor del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o el de realitzar la construcció sota el seu sòl, sense suposar l'existència d'un dret real de superfície, es calcularà aplicant sobre la part dels valors dels béns immobles que representi, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes per construir en volada o en el subsòl, i la superfície total o el volum edificat quan s'hagin construït.





AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

4.- En els supòsits d'expropiació forçosa, els percentatges anuals continguts en l'article 6è s'aplicaran sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny, excepte que el valor cadastral del terreny fos inferior, en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el justipreu.

**Article 9è.- Quota tributària.**

La quota de l'impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable els següents tipus segons el període de generació de l'increment de valor:

<b>Quota tributària</b>	<b>%</b>
- Període d'1 fins 5 anys	25%
- Període fins a 10 anys	25%
- Període fins a 15 anys	25%
- Període fins a 20 anys	25%

**Article 10è.- Bonificacions i reduccions.**

1.- La transmissió de l'habitatge habitual del causant i la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius del domini, sobre el mateix, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i els qui adoptin, gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota de l'impost.

Per a l'efectivitat d'aquest benefici, l'adquirent haurà de mantenir la propietat de l'immoble o la titularitat del dret, durant quatre anys, com a mínim. En cas d'incompliment d'aquest requisit, es practicarà una nova liquidació complementària de la bonificada, pel total de la quota.

Gaudiran del mateix dret a la bonificació, les transmissions de propietat o les transmissions i constitució de drets reals de gaudi, limitatius del domini, a títol lucratiu, entre persones que hagin constituït, amb el causant, una unió estable de parella i puguin acreditar, tal com es regula per la Llei 25/2010, de 29 de juliol, la convivència durant, almenys, els dos anys anteriors a la mort.

2.- S'estableix una bonificació del 75% de la quota, en les transmissions d'immobles i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi, limitatius de domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort, a favor del cònjuge, els ascendents o descendents d'aquell en primer grau, de la finca o finques vinculades amb el negoci familiar, sempre que l'hereu li doni continuïtat, durant els quatre anys següents a la mort del causant.



AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

3.- Les bonificacions recollides en els dos apartats anteriors, solament es concediran a sol·licitud expressa del subjecte passiu, que haurà de ser presentada junt amb la documentació acreditativa del fet imposable i on figuraran els aspectes determinants per a l'atorgament de la bonificació.

Si la transmissió, per l'adquirent, es realitza dins dels quatre anys següents, per actes intervius, l'interessat haurà de realitzar l'autoliquidació en què es contempli la bonificació de la que va gaudir en el seu dia.

4.- Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, es prendrà, com a valor del terreny, o de la part d'aquest que correspongui, segons les regles de l'apartat 2 de l'article 107 de la Llei d'Hisendes Locals, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 40%. Aquesta reducció s'aplicarà respecte de cadascun dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals.

La reducció prevista no serà d'aplicació als supòsits en que els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva siguin inferiors als fins aleshores vigents.

El valor cadastral reduït en cap cas podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

### **Article 11è.- Meritament de l'impost.**

1.- L'impost es merita:

a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol onerós o gratuït, "*inter vius*" o per causa de mort, a la data de transmissió.

b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu de domini, a la data en que es produeixi l'esmentada constitució o transmissió.

2.- A aital efecte, es considerarà com a data de la transmissió o constitució:

a) En les actes o contractes "*inter vius*", la de l'atorgament del domini 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 defunció del causant.

3.- En els actes o contractes que existeixi alguna condició, serà qualificada d'acord amb les normes del Codi Civil.

En aquests supòsits:





AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS

- a) Si la condició fos suspensiva, no es liquidarà l'impost fins que es compleixi.
- b) Si la condició fos resolutòria, s'exigirà l'impost sense perjudici de que quan la condició es compleixi, es procedeixi a la seva devolució.

**Article 12è.- Dret de devolució.**

1.- Quan es declari o reconegui judicial o administrativament, per resolució ferma, haver tingut lloc de nul·litat, rescissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el terreny, el contribuent tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre i quan aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i reclami la devolució en el termini de cinc anys, complerts des que la resolució va quedar ferma.

S'entén que existeix efecte lucratiu, quan no es justifica que els interessats han de realitzar les recíproques devolucions a que es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Tot i 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 cap mena de devolució.

2.- Si el contracte queda sense efecte de comú acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet, i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Aquest comú acord s'estimarà efectiu en l'avenença en acte de conciliació i el simple desestiment a la demanda.

**Article 13è.- Obligacions dels subjectes passius.**

1.- Els subjectes passius estaran obligats a presentar de forma completa i correcta les declaracions o documents necessaris per tal que l'Ajuntament pugui practicar l'adequada liquidació de l'impost.

Als efectes d'aquest impost, es considera document necessari la còpia íntegra d'un document públic o privat que demostrï l'efectiva transmissió del dret. La presentació d'aquest document necessari es farà mitjançant instància al registre d'entrada.

Així mateix, en el cas que no es disposi del document necessari, als efectes d'aquest impost es considera declaració suficient la presentació d'una instància al registre d'entrada de l'Ajuntament, on s'indiqui el següent: el dret objecte de transmissió, si es tracta d'una transmissió mortis causa o inter vius, el subjecte passiu, la data d'adquisició d'aquest dret, la data de la seva transmissió i el fedatari públic davant el qual s'ha celebrat la transmissió.



**AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS**

L'incompliment de l'obligació de presentar aquestes declaracions o documents necessaris pot constituir una infracció tributària, sens perjudici del recàrrecs per manca de presentació dins els terminis establerts.

**2.-** Els terminis per a presentar la declaració o documents necessaris a comptar des de la data en que es produeix la meritació de l'impost són els següents:

- a) Quan es tracti d'actes inter vius, el termini serà de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes mortis causa, el termini serà de sis mesos comptats des de la data de defunció, prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

**Article 14è.- Obligacions dels altres interessats.**

Estaran igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol lucratiu, sempre que es produeixin per negoci jurídic "*inter vius*", serà el donant o la persona que constitueixi o transmeti el dret real.
- b) En les transmissions de terreny o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, a títol oneros, serà l'adquirent o la persona a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real.

**Article 15è.- Règim de liquidació de l'impost.**

Aquest impost es gestiona exclusivament per liquidació, per aquest motiu, l'Ajuntament practicarà la liquidació de l'impost amb les declaracions o documents necessaris aportats pels interessats, o amb les dades facilitades pels notaris, o administracions. La liquidació es notificarà íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés fixat per la Llei General Tributària i l'expressió dels recursos procedents.

En el supòsit de la delegació de la gestió tributària de l'impost, el règim de liquidació serà l'establert en l'ordenança fiscal de l'òrgan que tingui atribuïda la competència delegada.

**Article 16è.- Obligacions dels Notaris.**





**AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS**

Els Notaris estaran obligats a trametre a l'Ajuntament, durant la primera quinzena de cada trimestre, la relació o un índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells durant el trimestre anterior, en el que es continguin els fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable de l'impost, exceptuant els actes d'última voluntat. Així mateix, estaran obligats a trametre en el mateix termini, la relació dels documents privats comprensius dels esmentats fets, actes o negocis jurídics que els hi siguin presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

**Article 17è.- Deure general de col·laboració.**

Les Administracions Tributàries de l'Estat, de la Generalitat i d'altres Ens Locals, tenen el deure de col·laborar en la gestió, inspecció i recaptació d'aquest impost, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei 39/1988, de 20 de desembre. A aital efectes, l'Administració Tributària competent per a la liquidació dels Impostos de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics, Documentats, Successions i Donacions, facilitaràn periòdicament la informació necessària de tots els actes que posin de manifest la realització del fet imposable en el terme municipal.

**Article 18è.- Inspecció i recaptació.**

La inspecció i recaptació de l'impost, es realitzarà d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària i en les altres lleis reguladores, així com en les disposicions dictades pel seu desenvolupament i en l'Ordenança General de Gestió, Inspecció i Recaptació.

**Article 19è.- Infraccions i sancions.**

Tot el que faci referència a la qualificació de les infraccions tributàries, així com la determinació de les sancions que els hi corresponguin en cada supòsit, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i la desenvolupen.

**DISPOSICIÓ FINAL.**

La present Ordenança Fiscal entra en vigor el dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Girona, i començarà a aplicar-se a partir del



**AJUNTAMENT  
DE  
SANTA COLOMA DE FARNERS**

dia 1 de gener de 2012 i seguirà vigent fins a la seva modificació o derogació expressa.

Aquesta Ordenança fou aprovada inicialment pel Ple del dia 21 d'octubre de 2011, publicada al BOPG número 202 de 21/10/2011, al Diari de Girona del dia 19 d'octubre de 2011, al Diari El Punt del dia 20 d'octubre de 2011, a la pàgina web municipal, i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, i, aprovada definitivament en data 01/12/2011, segons publicació al BOPG número 234 de 09/12/2011.

**DILIGÈNCIA:**

La redacció d'aquesta Ordenança resulta de la modificació aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament el dia 23/10/2017, publicada al BOPG número 206 de 27/10/2017, al Diari El Punt Avui del dia 02/11/2017, a la pàgina web municipal, i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament. Al no presentar-se cap reclamació, l'acord inicial ha esdevingut definitiu. S'ha publicat el text íntegre de les modificacions al BOPG número 246 de 29/12/2017.

D'acord amb l'anterior, aquest text entrarà en vigor l'1 de gener de 2018 i seguirà vigent fins a la seva modificació o derogació expressa.