



## Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE SÓLLER

### 4617 *Ordenança fiscal de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana*

Per acord de Ple de data 14 de març de 2017 es va aprovar inicialment la modificació de l'ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana. Finalitzat el període d'exposició pública i, atès que no s'han presentat al·legacions, s'aprova definitivament l'esmentada modificació i per aquest motiu, es publica el text íntegre de l'esmentat acord, que és el següent:

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

##### CAPÍTOL I Fet Imposable

Article 1è.-

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que se posa de manifest a conseqüència de la transmissió de la seva propietat per qualsevol dret real de gaudiment, limitatiu del domini, sobre els referits béns.

2. El títol a que se refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic "mortis causa".
- b) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
- c) Negoci jurídic "inter vivos", sigui de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alineació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

Article 2on.

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 que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys que disposin de vies pavimentades o encintat d'aceres i conten a més amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

Article 3er.

No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

##### CAPÍTOL II Exempcions

Article 4t.

Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que se manifesten com a conseqüència de:

- a) Les aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles se verifiquen i les transmissions que se fassin als cònjuges en pagament de les seves pertinences comuns.
- b) La constitució i transmissió de qualsevol dret de servei.

Article 5è.

Estan exempts d'aquest impost, així mateix, els increments de valor corresponent quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les següents persones o Entitats:

- a) L'Estat i els seus Organismes Autònoms de caràcter administratiu.
- b) La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la Província de Balears i les Entitats Locals en que se troba integrat aquest Municipi,





així com els Organismes Autònoms de caràcter administratiu de totes les Entitats expressades.

- c) El Municipi de Sóller i les Entitats Locals integrades en el mateix o que formen part d'ell, així com els seus respectius Organismes Autònoms de caràcter administratiu.
- d) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o benèfic - docents.
- e) Les Entitats gestores de la Seguretat Social i de Mutualitats i Montepios constituïdes conforme al previst en la Llei 333/1984, de 2 d'agost.
- f) Les persones o Entitats a favor de les quals se troba reconeguda l'exempció en Tractats o Convenis internacionals.
- g) Els titulars de concessions administratives reversibles respecte dels terrenys afectats a les mateixes.
- h) La Creu Roja Espanyola.

### **CAPÍTOL III**

#### **Subjectes passius**

Article 6.è

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 gaudiment limitatius del domini, a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona a favor de la qual es constitueix o transmet el dret real de que se tracti.
- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini, a títol oneros, el transmissor del terreny o la persona que constitueix o transmet el dret real de que se tracti.

### **CAPÍTOL IV**

#### **Base Imposable**

Article 7.è.

1.- La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana posat de manifest en el moment de l'acreditament i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys.

2.- Per determinar l'import de l'increment real a que es refereix l'apartat anterior s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament el percentatge que correspongui en funció del número d'anys durant el quals s'hagués generat l'esmentat increment.

3.- El percentatge anteriorment esmentat serà el que resulti de multiplicar el número d'anys expressat en l'apartat 2 del present article pel corresponent percentatge anual, que serà:

- a) Pels increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys, 3,1 %.
- b) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a deu anys: 2,8%.
- c) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a quinze anys: 2,7%.
- d) Pels increments de valor generats en un període de temps fins a vint anys: 2,7%.

Article 8è

Als efectes de determinar el període de temps en que se genera l'increment de valor, se prendran tan sols els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de que se tracta o de la constitució o transmissió d'un dret real de gaudiment limitatiu del domini sobre el mateix i la producció del fet imposable d'aquest impost, sense que se tinguin en consideració les fraccions d'any.

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

Article 9è

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana se considerarà com valor dels mateixos del guany d'aquest impost el que tenen fixats en dit moment als efectes de l'impost sobre Béns Immobles.

Article 10è

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudiment, limitatius del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que representa, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat segons les següents regles:

- A) En el cas de constituir-se un dret d'usufructuari temporal el seu valor equivaldrà a un 2% del valor cadastral del terreny per cada



any de duració del mateix, sense que pugui excedir del 70% de dit valor cadastral.

B) Si l'usufructuari fos vitalici el seu valor, en el cas de 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 excedeix de dita edat, fins el límit mínim del 10% de l'expressat valor cadastral.

C) Si l'usufructuari s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a 30 anys se 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 usufructuat.

D) Quan se transmeti un dret d'usufructe ja existent, els percentatges expressats en les lletres a), b) i c) anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de dita transmissió.

E) Quan se transmeti el dret de nua propietat el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usufructua, calculat aquest darrer segons les regles anteriors.

F) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulta d'aplicar al 75% del valor cadastral dels terrenys sobre els que se constitueixen tals drets les regles corresponents a la valoració dels usufructes temporals o vitalicis segons els casos.

G) En la constitució o transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudiment limitatiu del domini distints dels enumerats en les lletres A), B), C), D) i F) d'aquest article i en el següent se considerarà com valor dels mateixos, als efectes d'aquest impost:

a) El capital, preu o valor pactat al constituir-los si fossin 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.

Article 11è.

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 percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representa, respecte del mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en el seu defecte, el que resulta d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a constituir en vol o en subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

Article 12è.

En els supòsits d'expropiació forçosa el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del justipreu que correspongui al valor del terreny.

## **CAPÍTOL V** **Deute Tributari**

### **SECCIÓ PRIMERA** **Quota Tributària**

Article 13è.

La quota d'aquest impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus del 10%.

- En els expedients de liquidació o autoliquidació de Plus-Vàlues s'els cobrarà un mínim de 45,40.

### **SECCIÓ SEGONA** **Bonificacions en la quota**

Article 14è.

A) Gaudiran d'una bonificació de fins el 99 per cent les quotes que se guanyen en les transmissions que se realitzen amb ocasió de les operacions de fusió o escissió d'Empreses a que se refereix la Llei 76/1980, de 26 de desembre, sempre que així s'acordi per l'Ajuntament.

Si els béns, la transmissió dels quals va donar lloc a la referida bonificació, fossin alineats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de dita bonificació haurà de ser satisfeta a l'Ajuntament respectiu, sense perjudici del pagament de l'impost que correspongui per la citada alineació.

Tal obligació recaurà sobre les persones o Entitats que van adquirir els béns o conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

B) Gaudiran d'una bonificació del 50 % les quotes que es meritin en les transmissions a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.



## **CAPÍTOL VI** **El Guany**

Article 15è.

1. L'impost se guanya:

- a) Quan se transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- b) Quan se constitueix o transmeteixi qualsevol dret real de gaudiment limitatiu del domini, en la data en que tenguí lloc la constitució o transmissió.

2. Als efectes del dispost en l'apartat anterior se considerarà com a data de la transmissió:

- a) En el actes o contractes entre vius la de l'atorgament del documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un Registre o 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 de la mort del causant.

Article 16è.

1. Quan se declara o reconeix judicial 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 gaudiment sobre el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que dit acte o contracte no l'hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució quedà ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no se justifica que els interessats hauran d'efectuar les recíproques devolucions a que se refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució se declares per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc a devolució alguna.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants no procedirà la devolució de l'impost satisfet i se considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Amb tal mutu acord s'estimarà l'avinenci en acte de conciliació i el simple avenir-se a la demanda.

3. En els actes o contractes se farà d'acord a les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fos suspensiva no se liquidarà l'impost fins que aquesta se compleixi. Si la condició fos resolutòria s'exigirà l'impost, a reserva. Quan la condició segons la regla de l'apartat anterior.

## **CAPÍTOL VII** **Gestió de l'impost**

### **SECCIÓ PRIMERA** **Obligacions materials i formals**

Article 17é.

1.- Els subjectes passius vendran obligats a presentar davant d'aquest Ajuntament declaració, segons el model determinat pel mateix, que contingui els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació procedent.

2.- Aquesta declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, a comptar des de la data en que 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 per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins un any a sol·licitud del subjecte passiu.

3.- A la declaració s'acompanyarà el document en el que constin els actes o contractes que originen la imposició.

4.- Amb caràcter voluntari, els subjectes passius de l'impost podran acollir-se al sistema d'autoliquidació, el qual durà l'ingrés de la quota resultant de la mateixa dins dels terminis prevists a l'apartat 2 d'aquest article.

Respecte d'aquestes autoliquidacions, l'Ajuntament sols podrà comprovar que s'han efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost, sense que es puguin atribuir valors, bases o quotes deferents de les resultants d'aquestes normes.



Article 18è.

Les liquidacions de l'impost se notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.

Article 19è.

Amb independència del que disposa l'apartat primer de l'article 17 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 en la lletra a) de l'article 6 de la present Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueix o transmeti el dret real de que se tracta.
- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) de dit article, l'adquirent o la persona a favor de la qual se constitueix o transmeti el dret real de que se tracta.

Article 20è.

Així mateix, els Notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els que se continguin 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 remetre, dins del mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El previngut 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 21è

La inspecció i recaptació de l'impost se realitzarà d'acord amb el previst en la Llei General Tributària i en les demés lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades pel seu desenvolupament.

**SECCIÓ TERCERA**  
Infraccions i sancions

Pel que fa a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que per les mateixes corresponguin en cada cas, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i desenvolupen.

**DISPOSICIÓ FINAL**

Queda derogada l'anterior ordenança fiscal, publicada de manera definitiva al Boib núm. 43 de data 29 de març de 2014.

La present Ordenança fiscal entrarà en vigor al mateix dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i serà d'aplicació dins l'exercici 2017, romanent en vigor fins a la seva modificació o derogació expresses.

Sóller, 5 de maig de 2017

**Batle**  
Jaume Servera Servera

