

**ORDENANÇA FISCAL NÚM. 2.5**  
**IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA**  
**URBANA**

**Capítol I: Fet imposable**

Article 1r.

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesta a conseqüència de la transmissió de la propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els béns esmentats.

2. El títol a què es refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic per causa de mort.
- b) Declaració formal d'hereus intestats.
- c) Negoci jurídic entre vius, sia de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

Article 2n.

Està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans, a efectes de l'impost de béns immobles, amb independència de que estiguin o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el padró d'aquell.

Als efectes d'aquest impost, també estarà subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'impost de béns immobles.

Article 3r.

No es troba subjecte a aquest impost:

- L'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.
- Les aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquin al seu favor i en el seu pagament i les transmissions que hom faci als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.
- Les 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, amb independència del règim econòmic matrimonial.
- Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària regulada en la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

- Les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària a entitats participades directament o indirectament per aquesta Societat en almenys el 50% del capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada en el moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència de la mateixa.
- Les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, o per les entitats constituïdes per aquesta per complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris, a què es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.
- Les aportacions o transmissions que es produeixin entre els esmentats Fons durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària als Fons, previst en l'apartat 10 de la disposició addicional desena.
- En la posterior transmissió dels immobles s'entendrà que el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions previstes en aquest apartat.

## **Capítol II: Exempcions i Bonificacions**

### Article 4t. Exempcions

1. Els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de la constitució i la transmissió de qualssevol drets de servatge.
2. Els increments corresponents de valor quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:
  - a) L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
  - b) La Generalitat de Catalunya, la Diputació Provincial, les entitats locals a les quals pertanyi el municipi de Sabadell i els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats esmentades.
  - c) Aquest municipi i les entitats que hi estan integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
  - d) Les institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de benefico-docents.
  - e) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de mutualitats de previsió social regulades per el Real Decret legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.
  - f) Les persones o entitats a favor de les quals se'ls hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
  - g) Els titulars de concessions administratives revertibles quant als terrenys afectes a aquestes.
  - h) La Creu Roja espanyola.
3. Amb efectes des del 1 de gener de 2014, així com per als fets imposables anteriors a aquesta data no prescrits, estaran exempts els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació

en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant d'aquest, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, 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 realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales, en què concorrin els requisits anteriors.

Per tenir dret a l'exempció, es requereix que el deutor o garant transmetent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar no disposi, en el moment de poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumeix el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si posteriorment es comprova el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

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

Pel que fa al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que disposa 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'ha d'equiparar el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

#### Article 5è. Bonificacions

Les transmissions de l'habitatge habitual realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents, ascendents, per naturalesa o adopció, el cònjuge i la parella de fet del causant, que acreditin la convivència del darrer any amb el causant, gaudiran de les bonificacions següents en la quota de l'impost:

- a) El 95 per 100 si el valor cadastral del sòl de l'habitatge, al temps del meritament d'aquest impost, és inferior a 44.000,00 €
- b) El 30 per 100 si el valor cadastral del sòl de l'habitatge, al temps del meritament d'aquest impost, és de 44.000,00 € o superior.

S'entendrà que s'acredita la convivència del darrer any amb el causant encara que el difunt figurés empadronat en un centre assistencial en el moment de la defunció. En aquest cas, per tal de tenir dret a la bonificació, caldrà acreditar la convivència amb el causant durant l'any immediatament anterior al de l'empadronament a l'indicat centre.

També podran gaudir de la bonificació del 95% o del 30% les transmissions mortis causa a favor de descendents, ascendents, per naturalesa o adopció, el cònjuge i la parella de fet del causant, d'elements patrimonials afectes a una empresa individual o activitat professional del causant.

El gaudi definitiu d'aquesta bonificació queda condicionat al manteniment per part de l'adquirent de l'exercici de l'activitat, i la titularitat i afectació dels béns durant el termini de 5 anys.

Les activitats d'arrendament no gaudiran d'aquesta bonificació.

### **Capítol III: Subjectes passius**

#### Article 6è.

Tenen la condició de subjectes passius d'aquest impost:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini, a títol lucratiu, la persona física o jurídica o l'entitat a la qual es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireixi el terreny, o aquell a favor del qual es constitueixi o es 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 limitatiu del domini, a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a la qual es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que transmeti o que constitueixi el dret real de què es tracti.

### **Capítol IV: Base imposable**

#### Article 7è.

1. La base imposable de l'impost la constitueix el valor dels terrenys manifestat en el moment que recaigui l'impost i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.
2. Per determinar l'import a què es refereix l'apartat anterior, hom aplicarà, sobre el valor del terreny en el moment que recaigui l'impost, el percentatge que correspongui en funció del nombre d'anys durant els quals s'hagi generat aquest increment.
3. El percentatge esmentat anteriorment serà el que resulti de multiplicar el nombre d'anys expressat a l'apartat 2 d'aquest article pel percentatge anual corresponent, que serà:
  - a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre un i cinc anys: 3,54.
  - b) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre sis i deu anys: 3,33.
  - c) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre onze i quinze anys: 3,03.
  - d) Per als increments de valor generats en un període de temps comprès entre setze i vint anys: 2,93.

#### Article 8è.

Als efectes de determinar el període en què es generi l'increment del valor, hom prendrà només els anys complets transcorreguts entre la data de l'adquisició anterior del terreny de què es tracti o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitatiu del domini sobre aquest i la producció del fet imposable d'aquest impost, sense tenir en consideració les fraccions d'any.

El període de generació no podrà ser inferior a un any en cap cas.

#### Article 9è.

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps de meritació d'aquest impost, el que tinguin fixats en aquest moment als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Tanmateix, quan el valor esmentat sigui conseqüència d'una Ponència de Valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment l'impost de conformitat amb aquest. En aquests casos, a la liquidació definitiva s'ha d'aplicar el valor dels terrenys obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que es formalitzin, referits a la data de meritament.

Quan el terreny, malgrat ser de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el temps que recau l'impost, no té en aquest moment fixat valor cadastral, es podrà practicar la liquidació quan el valor cadastral esmentat sigui fixat, referit l'indicat valor al moment del meritament.

#### Article 10è.

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

- A) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el valor equivaldrà a un 2% del valor cadastral del terreny per cada any que duri i no pot excedir del 70% d'aquest valor cadastral.
- B) Si l'usdefruit és vitalici, el valor, en el cas que l'usufructuari tingui menys de vint anys, serà equivalent al 70% del valor cadastral del terreny, i aquesta quantitat disminuirà en un 1% per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10% del valor cadastral esmentat.
- C) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys, es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició resolutòria, i el valor equivaldrà al 100% del valor cadastral del terreny usufructuat.
- D) Quan es transmeti un dret d'usdefruit que ja existeix, els percentatges expressats en les lletres A), B) i C) anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps d'aquesta transmissió.
- E) Quan es transmeti el dret de nua propietat, el valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat segons les regles anteriors.
- F) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulti d'aplicar al 75% del valor cadastral dels terrenys sobre els quals es constitueixin aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

- G) En la constitució o la transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudi limitatius del domini, diferents dels que estan enumerats a les lletres A, B), C), D) i F) d'aquest article i en el següent, es considerarà com el valor, als efectes d'aquest impost:
- a) El capital, preu o valor pactat quan es constitueixen, si era 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 la transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny o del dret a realitzar la construcció sota terra sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, en relació amb aquest, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no hi és, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes que s'han de construir en alçada o en el subsòl i la superfície total o el volum edificats una vegada que aquelles s'han construït.

#### Article 12è.

En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, excepte si el valor cadastral assignat al terreny fos menor. En aquest cas, prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

### **Capítol V: Deute tributari**

Secció primera: Quota tributària

#### Article 13è.

La quota d'aquest impost és la que resulta d'aplicar a la base imposable el tipus del 30 %.

### **Capítol VI: Meritació**

#### Article 14è.

1. L'impost es merita:
  - a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sia a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
  - b) Quan es constitueixi o es transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tingui lloc la constitució o la transmissió.
2. Als efectes del que disposa l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:

- a) En els actes o els contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la incorporació o inscripció en un registre públic, des de la mort de qualsevol dels signants o la del lliurament a un funcionari públic per raó de l'ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

#### Article 15è.

1. Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament que ha tingut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o el contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o la transmissió del dret real de gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost pagat, sempre que aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va ser ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius, si la rescissió o la resolució es declarava per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc per a cap devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte per acord mutu de les parts contractants no s'escaurà la devolució de l'impost pagat i es considerarà com un acte nou sotmès a tributació. Com a tal acord mutu, s'estimarà l'avinença en acte de conciliació i assentiment de la demanda.

3. En els actes o els contractes entre els quals existeixi alguna condició, la qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fos suspensiva, l'impost no es liquidaria fins que aquesta no es complís. Si la condició fos resolutòria, no cal dir que l'impost s'exigiria, a reserva, quan la condició es complís, en el cas de fer-se la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat 1 anterior.

### **Capítol VII: Gestió de l'impost**

#### Secció primera: Obligacions materials i formals

#### Article. 16è.

1. Els subjectes passius estan obligats a presentar davant d'aquest Ajuntament una autoliquidació o declaració segons el model que aquest ha determinat, en què es contindran els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació corresponent. A la declaració s'hi adjuntaran els documents en què constin els actes o els contractes que originen la imposició i els que acreditin les exempcions i bonificacions que se sol·licitin. Amb caràcter general la presentació es farà amb autoliquidació i haurà de contenir el corresponent justificant del pagament degudament ingressat. Només en el cas que no sigui possible practicar l'autoliquidació per impossibilitat de l'Administració de facilitar la valoració, s'admetrà la presentació de la corresponent declaració per a la liquidació de l'impost per part de l'Administració.

Cal presentar autoliquidació o declaració per cadascuna de les finques o drets transferits, fins i tot en el cas d'haver formalitzat la transmissió en un sol document.

2. Tant l'autoliquidació com, si s'escau, la declaració s'haurà de presentar dins els terminis Següents, des de la data en què es produeixi la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracti d'actes entre vius, 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 a un any a sol·licitud del subjecte passiu. Pels dies transcorreguts des de la finalització del termini dels sis mesos fins el dia en què es presenti el document es meritaran interessos de demora. La pròrroga haurà de sol·licitar-se abans del termini dels sis mesos des de la defunció del causant.

3. L'Ajuntament girarà, si escau, una liquidació complementària en vista de les dades consignades en la declaració, els documents adjunts i els antecedents existents a l'administració, amb la meritació dels interessos i sancions que puguin correspondre.

4.- En els supòsits en que el subjecte passiu consideri que no s'ha produït increment de valor del terreny haurà de presentar, dins dels terminis establerts a l'apartat segon, declaració en la qual es posi de manifest aquesta circumstància, aportant la documentació acreditativa corresponent.

Si s'acredita la inexistència d'increment de valor declararà la no subjecció a l'impost per part de l'Alcalde o regidor en qui tingui delegades les competències en matèria tributària.

En els casos en que l'òrgan gestor comprovi l'existència d'increment de valor, es liquidarà l'impost amb els efectes previstos a l'apartat tercer d'aquest article.

#### Article 17è. Presentació extemporània d'autoliquidacions

1.- Les quotes resultants d'autoliquidacions presentades després d'haver transcorregut els terminis previstos en aquesta Ordenança, s'incrementaran amb els recàrrecs següents:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| a) fins els 3 mesos   | recàrrec del 5%  |
| b) entre 3 i 6 mesos  | recàrrec del 10% |
| c) entre 6 i 12 mesos | recàrrec del 15% |

2.- Si la presentació de l'autoliquidació o declaració s'efectua una cop transcorreguts els 12 mesos des del termini establert per la presentació, el recàrrec serà del 20% i s'exigiran els interessos de demora.

3.- Quan els obligats tributaris no efectuïn l'ingrés al temps de la presentació extemporània, a més dels recàrrecs previstos en els punt anteriors, s'exigiran els recàrrecs i interessos del període executiu que corresponguin sobre l'import de l'autoliquidació.

#### Article 18è.

Independentment del que disposa l'apartat primer de l'article 16, també estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:



- a) En els supòsits establerts a la lletra a) de l'article 6è d'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueixi o que transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits establerts a la lletra b) d'aquest article, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

#### Article 19è.

Els notaris també estan obligats a remetre a l'Ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o un índex que compregui tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en què contingui els fets, els actes o els negocis jurídics que posin en relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció feta dels actes d'última voluntat.

També estan obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement i legitimitació de firmes. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert per la Llei general tributària.

#### Article 20è.

L'incompliment del que disposen els articles 16 i 18 determina l'aplicació de les sancions corresponents.

#### Article 21è.

L'Ajuntament pot requerir a les persones interessades que presentin, en el termini de trenta dies, prorrogables per quinze més a petició de l'interessat, altres documents que consideri necessaris per portar a terme la liquidació de l'impost. Aquells que no facin cas al requeriment formulat dins aquests terminis incorreran en les infraccions previstes per la Llei general tributària, si aquests documents fossin necessaris per comprovar la declaració i establir la liquidació.

Si aquests documents tan sols constitueixen el mitjà de provocar circumstàncies al·legades per l'interessat en benefici seu, l'incompliment del requeriment es tindrà per dcaigut del dret al tràmit referit i es farà la liquidació sense tenir en compte les circumstàncies no justificades.

### **Secció segona: Inspecció i recaptació**

#### Article 22è.

La inspecció i la recaptació de l'impost es faran d'acord amb el que preveu la Llei general tributària, les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria i les disposicions dictades per a la realització.

### **Secció tercera: Infraccions i sancions**

#### Article 23è.

Per tot el que es refereix a la qualificació d'infraccions tributàries com també a la imposició de sancions que corresponguin en cada cas, s'aplicarà el que disposa la Llei general tributària, el Real Decret 2063/2004, de 15 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de règim sancionador tributari la normativa vigent d'aplicació i l'Ordenança fiscal general.

La imposició de sancions no impedirà, en cap cas, la liquidació i cobrament de les quotes acreditades no prescrites.

#### **Disposició final**

Aquesta ordenança, que va ser aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 21 d'octubre de 2019 i finalment el 20 de desembre del mateix any, començarà a regir l'1 de gener de 2020 i es mantindrà en vigor mentre no s'acordi de modificar-la o derogar-la.