



ORDENANZA Nº 3

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

CAPÍTULO I

Hecho imponible

Artículo 1º

1. Constituye el hecho imponible del impuesto, el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y que se pone de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier derecho real de posesión limitativo del dominio sobre los citados bienes.
2. El título a que se refiere al apartado anterior podrá consistir en:
 - a) Negocio jurídico “mortis causa”.
 - b) Declaración formal de herederos “ab intestato”
 - c) Negocio jurídico “inter vivos”, sea de carácter oneroso o gratuito.
 - d) Enajenación en subasta pública.
 - e) Expropiación forzosa.

Artículo 2º

Tienen 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 el 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.

Artículo 3º

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos al efecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



CAPÍTULO II

Exenciones

Artículo 4º

Está exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de aquéllas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus bienes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualquier derecho de servidumbre.

Artículo 5º

Están exentos de este impuesto, igualmente, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El estado y sus Organismos Autonómicos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de las Illes Balears, la Provincia de Baleares y las Entidades locales en las que esté integrado este municipio, y también los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las entidades expresadas.
- c) El municipio de Son Servera y las Entidades que estén integradas en ella o que formen parte de ella y también sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y “Montepíos” constituidas según la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- f) Las personas o entidades a favor de las cuales se reconoce la exención en tratados o convenios internacionales.
- g) La Cruz Roja Española.

CAPÍTULO III

Sujetos pasivos

Artículo 6º



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

- 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 disfrute limitativos del dominio a título lucrativo, la persona, la persona física o jurídica, o las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno a favor de la cual 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 disfrutes limitativos del dominio a título oneroso, el transmisor del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- 2.- En el 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 adquiere el terreno o a favor del que se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

CAPÍTULO IV

Base imponible

Artículo 7º

1. La base imponible de este impuesto, la constituye 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 20 años.
2. Para determinar el impuesto del incremento real al que se refiere el apartado anterior se aplica sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se ha generado el citado incremento.
3. El porcentaje anteriormente citado es el que resulta de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, y es:
 - a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3'2 %.
 - b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta de diez años: 3'0 %.
 - c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2'0 %.
 - d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 1'8 %.



Ajuntament de **Son Servera** (ILLES BALEARS)

Artículo 8º

Al efecto de determinar el período de tiempo en el cual se genera el incremento de valor, se toman sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno citado o de la constitución o transmisión de un derecho real de uso limitativo del dominio sobre este terreno y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el período de generación puede ser inferior a un año.

Artículo 9º

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de este en el momento del devengo de este impuesto, el que tienen fijado en este mismo momento al efecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, que dicho valor sea consecuencia de una Ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto de acuerdo con el mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor del terreno obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, referido al momento del devengo.

Cuando los terrenos, aún siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tengan fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.

Artículo 10º

En la constitución y transmisión de derechos reales de uso limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplica sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente el valor de los citados derechos calculados según las siguientes reglas:

- a) Si se constituye un derecho de usufructo temporal su valor equivale a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración de éste, sin que pueda exceder del 70% del citado valor catastral.
- b) Si el usufructo es vitalicio, su valor si el usufructuario tiene menos de 20 años, es equivalente al 70% del valor catastral del terreno. Esta cantidad se minorará en un 1% por cada año que exceda de la citada edad, hasta el límite mínimo del 10% del citado valor catastral.
- c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

superior a 30 años se considera 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 transmite un derecho de usufructo ya existente los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) anterior se aplican el valor catastral del terreno en el momento de la citada transmisión.
- e) Cuando se transmite el derecho de una propiedad su valor es igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo calculado este último según las reglas anteriores.
- f) El valor de los derechos de uso y estancia, es el que resulta de aplicar el 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyen los citados 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 de uso limitativos del dominio diferentes a los enumerados en las letras a), b), c), d), y f) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de estos a los efectos de este impuesto:

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

g.b) Este último si aquel fuera menor.

Artículo 11º

En la constitución o transmisión del derecho a edificar 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 porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto de éste, 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 constituir o la total superficie o volumen edificados una vez construídas aquellas.

Artículo 12º

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del precio justo del que corresponda al valor del terreno.



CAPÍTULO V

Deuda tributaria

SECCIÓN PRIMERA

Cuota tributaria

Artículo 13º

La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo del 12%.

SECCIÓN SEGUNDA **Bonificaciones a la cuota**

Artículo 14º

Disfrutan de una bonificación de hasta el 99 por ciento las cuotas que se devengan en las transmisiones realizadas con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a las cuales se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento.

Si los bienes, cuya transmisión da lugar a la citada bonificación son enajenados en los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el impuesto de la citada bonificación tendrá que ser satisfecha al ayuntamiento respectivo, sin perjuicio de pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Esta obligación recae sobre la persona o Entidad que haya adquirido los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 108.4 del R.D.L. 2/2004 Regulator de las haciendas locales, se aplicará una bonificación del 50 % de la cuota del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, realizados a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

CAPÍTULO VI

Devengo



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

Artículo 15º

1. El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmite 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 uso limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. Al efecto de lo dispuesto en el apartado anterior se considera como fecha de transmisión:

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

Artículo 16º

1. Cuando se declare o reconozca judicialmente 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 uso sobre ese terreno, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto pagado, siempre que el citado acto o contrato no le haya producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución resultó firme.

Se entiende que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados hayan de efectuar las recíprocas devoluciones a las 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 declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, éste no tiene derecho a ninguna devolución.

2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no corresponde la devolución del impuesto satisfecho y se considera como un acto no sujeto a tributación. La avenencia en acto de conciliación se considera también mutuo acuerdo.

3. En los actos o contratos en los que haya alguna condición, su calificación se hace según las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si es suspensiva no se liquida el impuesto hasta que aquella condición no se cumpla. Si la condición es resolutoria se exige el



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

impuesto a reserva de, cuando la condición se cumpla, hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

CAPÍTULO VII

Gestión del Impuesto

SECCIÓN PRIMERA

Obligaciones materiales y formales

Artículo 17º

- 1.** Se establece como obligatorio el sistema de autoliquidación, y los sujetos pasivos tendrán que auto liquidar el impuesto mediante el modelo de declaración-liquidación establecido por la administración municipal.
- 2.** Los sujetos pasivos tendrán que acompañar el documento en el cual consten los actos y contratos que originan la imposición, al cual adjuntarán una copia simple con el visto-bueno del notario y el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del último ejercicio devengado o del inmediato anterior, a los efectos de la correcta identificación del inmueble transmitido.
- 3.** Previo al ingreso de la cuota resultante de la autoliquidación en la caja municipal, se comprobará que la auto liquidación se haya efectuado mediante la correcta aplicación de las normas reguladoras, sin que, en ningún caso, se puedan atribuir valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de estas normas. No obstante, en el caso de que se comprobara la existencia de error material en los datos consignados en la auto liquidación, se advertirá de ello al declarante para su corrección; de no efectuarse, la administración municipal procederá a la práctica de la liquidación complementaria que proceda y a la notificación en el mismo momento al interesado.
- 4.** La declaración-liquidación tendrá que 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.



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

Artículo 18º

1. Simultáneamente a la presentación de la declaración-liquidación, el sujeto pasivo ingresará el importe de la cuota del impuesto que resulte.
2. Las liquidaciones complementarias derivadas de la comprobación, se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Artículo 19º

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 17, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos previstos en la letra a) del artículo 6 de esta ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico Inter. Vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuestos previstos en la letra b) del mismo artículo, el adquirente o la persona a favor de la que se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Artículo 20º

Igualmente, los notarios tienen que remitir al ayuntamiento, en la primera quincena de cada trimestre, una relación o índice que tiene que incluir todos los documentos autorizados por ellos durante el trimestre anterior, en los cuales haya hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con la excepción de los actos de última voluntad, también han de remitir en el mismo plazo, la relación de documentos privados con indicación de los hechos, actos o negocios jurídicos que les haya sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

Todo cuando se prevé en este apartado es sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

SECCIÓN SEGUNDA
Inspección y recaudación



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

Artículo 21º

La inspección y la recaudación del impuesto se realiza de acuerdo con lo que prevé la Ley General tributaria y las otras leyes del Estado reguladoras de la materia y las disposiciones dictadas para su desarrollo.

SECCIÓN TERCERA

Infracciones y sanciones

Artículo 22º

En todo cuanto hace referencia a la calificación de las infracciones tributarias y también a la determinación de las sanciones que corresponden a cada caso, se aplica el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza fiscal, cuya redacción ha sido aprobada inicialmente por el Pleno extraordinario de la Corporación en sesión celebrada el 19 de abril de 2012, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm.85 del 14 de junio de 2012). Su período de vigencia se mantendrá hasta que tenga lugar su modificación o derogación expresas.