

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SÓLLER

4617 *Ordenanza fiscal del impuesto sobre el incremento de valores de los terrenos de naturaleza urbana*

Por acuerdo del Pleno de fecha 14 de marzo de 2017, se aprobó inicialmente la modificación de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valores de los terrenos de naturaleza urbana. Finalizado el periodo de exposición pública y, no habiéndose presentado alegaciones, se aprueba definitivamente la mencionada ordenanza y por este motivo, se publica el texto íntegro del mencionado acuerdo, que es el siguiente:

ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALORES DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

CAPÍTULO I **Hecho imponible**

Artículo 1º.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto del 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 disfrute, limitativo del dominio, sobre los citados bienes.

2. El título a que se refiere el 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) Alineación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

Artículo 2º.

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 aprueba un Programa de Actuación Urbanística, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuentan 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 a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

CAPÍTULO II **Exenciones**

Artículo 4º.

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

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

Artículo 5º.

Están exentos de este impuesto, así mismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujetos pasivos recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:



- a) El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Provincia de Baleares y las entidades Locales en que se encuentra integrado este Municipio, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.
- c) El municipio de Sóller y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las instituciones que tengan la cualificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme lo previsto en la Ley 333/1984, de 2 de agosto.
- f) Las personas o Entidades a favor de las cuales se encuentra reconocida la exención en Tratados o Convenios internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto de los terrenos afectados a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

CAPÍTULO III

Sujetos pasivos

Artículo 6º.

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisiones de derechos reales de disfrute limitativo del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a favor de la cual se constituye o transmite el derecho real del cual se trate.
- b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisiones de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, a título oneroso, el transmisor del terreno o la persona que constituye o transmite el derecho real de que se trate.

CAPÍTULO IV

Base imponible

Artículo 7º.

1.- La base imponible de este impuesto esta constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesta de manifiesto en el momento de la acreditación y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años.

2.- Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento de la acreditación el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se haya generado el mencionado incremento.

3.- El porcentaje anteriormente mencionado sera el que resulte de multiplicar el número de años expresados en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que sera:

- a) Por los incrementos de valores generados en un periodo de tiempo comprendido entre uno y cinco años, 3,1%.
- b) Por los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta diez años: 2,8%.
- c) Por los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta los quince años: 2,7%.
- d) Por los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta los veinte años: 2,7%.

Artículo 8º.

A efectos de determinar el periodo en que se genera el incremento de valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trata o de la constitución o transmisión de un derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tenga en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 9º.

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos de la ganancia de este impuesto lo que tienen fijado en dicho momento a los efectos del impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 10º.

En la constitución y transmisión de derechos reales de disfrute, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que representa, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:





- A) En el caso de constituirse un derecho de usufructuario 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 usufructuario fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviera menos de 20 años, sera 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 usufructuario 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 aplicaran 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 este último según las reglas anteriores.
- F) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulta de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyen tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.
- G) En la constitución o transmisión de cualquier otros derechos reales de disfrute limitativos del dominio distinto a los mencionados en las letra 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 constituir-los si fueran 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 aquel fuese menor.

Artículo 11°.

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 porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulta de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a constituir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

Artículo 12°.

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

CAPÍTULO V Deuda tributaria

SECCIÓN PRIMERA Cuota Tributaria

Artículo 13°

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 10%.

En los expedientes de liquidación o auto-liquidación de plusvalías se les cobrará un mínimo de 45,40.

SECCIÓN SEGUNDA Bonificaciones en la cuota

Artículo 14°

A) Disfrutaran de una bonificación de hasta el 99 por ciento las cuotas que se ganan en las transmisiones que se realizan con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de Empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento.

Si los bienes, cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación, fueran alineados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecha al Ayuntamiento respectivo, sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda para la citada alineación.

Tal obligación recaerá sobre las personas o Entidades que adquirieron los bienes o consecuencia de la operación de fusión o escisión.



B) Disfrutarán de una bonificación del 50% las cuotas que se devenguen en las transmisiones a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendentes y adoptantes.

CAPÍTULO VI

La ganancia

Artículo 15º.

1. El impuesto se gana:

- 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 transmisión.
- b) Cuando se constituya o transmite cualquier derecho real de disfrute 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 de los documentos privados, la de su corporación o inscripción en un Registro o Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la de la muerte del causante.

Artículo 16º.

1. Cuando se declara o reconoce 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 disfrute sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifica que los interesados deberán 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 declarara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del Impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

2. 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. Con tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple avenirse a la demanda.

3. En los actos o contratos se hará de acuerdo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuera suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que esta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto, a reserva. Cuando la condición según la regla del apartado anterior.

CAPÍTULO VII

Gestión del impuesto

SECCIÓN PRIMERA

Obligaciones materiales y formales

Artículo 17º.

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar delante de este Ayuntamiento declaración, según el modelo determinado por el mismo, que contenga los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

2.- Esta declaración deberá ser presentada 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 por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3.- A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originen la imposición.

4.- Con carácter voluntario, los sujetos pasivos del impuesto podrán acogerse al sistema de auto-liquidación, el cual llevará el ingreso de la cuota resultante de la misma dentro de los plazos previstos en el apartado 2 de este artículo.

Respecto a estas auto-liquidaciones, el Ayuntamiento sólo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que se puedan atribuir valores, bases o cuotas deferentes de las resultantes de estas normas.

Artículo 18º.

Las liquidaciones del impuesto se notificaran íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Artículo 19º

Con independencia del que dispone el apartado primero del artículo 17 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos términos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6 de la presente Ordenanza, siempre que se se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituye o transmite el derecho real de que se trata.
- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a favor de la cual se constituye o transmite el derecho real de que se trata.

Artículo 20º.

Así mismo, 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 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. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

SECCIÓN SEGUNDA
Inspección y recaudación

Artículo 21.

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

SECCIÓN TERCERA
Infracciones y sanciones

En cuanto a la calificación de las infracciones tributarias así como 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 FINAL

Queda derogada la anterior ordenanza fiscal, publicada de manera definitiva en el Boib nº 43 de fecha 29 de marzo de 2014.

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y será de aplicación dentro del ejercicio 2017, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Sóller, 5 de maig de 2017

Alcalde
Jaume Servera Servera

