



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE ESCORCA

12505 *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto Municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía)*

Aprobada definitivamente la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto Municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía) se publica íntegra a los efectos oportunos:

“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)

CAPÍTULO I

Disposición general

Artículo 1

Conforme al artículo 59.2 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley de haciendas locales, el Ayuntamiento de Escorca continuará exigiendo el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, de acuerdo con las normas de esta ordenanza.

CAPÍTULO II

Hecho imponible

Artículo 2

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, durante el periodo impositivo, y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de aquellos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute, que limite el dominio, sobre los nombrados terrenos.

2. El título a qué se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico por causa de muerte
- b) Negocio jurídico inter vivos, ya sea de carácter oneroso o gratuito
- c) Alienación en subasta pública
- d) Expropiación forzosa

Artículo 3

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 que se apruebe un programa de actuación urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y que cuenten, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Artículo 4

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. En consecuencia, están sujetos los incrementos de valor que experimenten los terrenos que deban tener la condición de urbanos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el catastro o en el padrón del impuesto. También están sujetos los incrementos de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

No se producirá sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad





conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos que sean consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

CAPÍTULO III

Exenciones

Artículo 5

1. Están exentas de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-artístico, o se hayan declarado individualmente de interés cultural, según lo que establece la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado, a su cargo, obras de conservación, mejora o rehabilitación en los citados inmuebles.

2. Igualmente, están exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer este Impuesto recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El estado, las comunidades autónomas y las entidades locales a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del estado y las entidades de derecho público de carácter análogo de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales.
- b) El municipio de la imposición y otras entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como las entidades de derecho público de carácter análogo a los organismos autónomos del estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéficas-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y de mutualidades de previsión social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a estas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a favor de las cuales se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

CAPÍTULO IV

Sujetos pasivos y responsables

Artículo 6

1. Serán sujetos pasivos del impuesto, a título de contribuyente:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute que limiten el dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona 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 disfrute que limiten el dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. En los supuestos contemplados en la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a la cual se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o que a su favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

3. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refiere el artículo 42 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General tributaria.

Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.



CAPÍTULO V

Base imponible

Artículo 7

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto en el momento de la meritación y experimente a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

A los efectos de determinación de la base imponible, deberá tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento de la meritación, de acuerdo con el que prevén los apartados 2 y 3 de este artículo y el porcentaje que corresponda en función del que prevea el artículo 8 de esta ordenanza.

2. El valor del terreno en el momento de la meritación resultará de la aplicación de las reglas siguientes:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento de la meritación será el que tengan fijado en aquel momento a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente de acuerdo con dicho valor. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referida a la fecha de meritación. Cuando esta fecha no coincida con la efectiva de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, determinados al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno, aún que sea de naturaleza urbana o integrado en un inmueble de características especiales, en el momento de la meritación del impuesto no tenga determinado el valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando dicho valor catastral sea determinado, citando dicho valor en el momento de la meritación.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de disfrute, que limiten el dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, los porcentajes anuales especificados en el artículo 8 de la presente ordenanza fiscal se aplicaran sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto a este, el valor de los citados derechos calculados según las siguientes reglas:

1a. En el supuesto de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2 por ciento del valor catastral del terreno por cada año de duración de este, sin que pueda exceder del 70 por ciento de dicho valor catastral.

2a. Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será el equivalente al 70 por ciento del valor catastral del terreno, y se reducirá esta cantidad en un 1 por ciento por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento del citado valor catastral.

3a. Si el usufructo 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 por ciento del valor catastral del terreno usufructuado.

4a. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los apartados 1, 2, y 3 anteriores, se aplicarán sobre el valor catastral del terreno en el momento de dicha transmisión.

5a. 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, calculado este último según las reglas anteriores.

6a. El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75 por ciento del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan estos derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

7a. En la constitución o transmisión de cualquier otro derecho real de disfrute que limite el dominio, diferente de los enumerados en los apartados 1, 2, 3, 4 i 5 de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de este, a los efectos de este impuesto:

– El capital, precio o valor pactado en el momento de constituirlos si fuese igual o superior que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

– Este último si aquel fuera menor.

c) En la constitución o transmisión del derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a realizar la construcción por debajo del suelo sin que ello implique la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, contenidos en el artículo 8 de esta ordenanza, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en defecto de este, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o el volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo edificadas una vez construidas aquellas.

d) En los supuestos de expropiación forzosa, cuando la parte del precio justo que corresponda al valor del terreno sea inferior al definido en el apartado a), el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el artículo 8 de esta ordenanza, se aplicará sobre la citada





parte del precio justo que corresponda al valor del terreno.

3. Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, y durante los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales, se considerará como valor del terreno, o de la parte de este que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción de los siguientes porcentajes:

- Durante el primer año de efectividad de los nuevos valores catastrales: 60%
- Durante el segundo año de efectividad de los nuevos valores catastrales: 50%
- Durante el tercer, cuarto y quinto año de efectividad de los nuevos valores catastrales: 40%

Las reducciones anteriores no serán de aplicación a los supuestos en que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que se refiera sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

En ningún caso, el valor catastral reducido podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

Artículo 8

Sobre el valor del terreno en el momento de la meritación, derivado de lo dispuesto en el artículo anterior, se aplicarán los porcentajes anuales siguientes:

Periodo de generación de los incrementos de valor	años	%
Para los incrementos de valor generados en un periodo comprendido entre:	1 y 5	2,4
Para los incrementos de valor generados en un periodo comprendido entre:	5 y 10	2,2
Para los incrementos de valor generados en un periodo comprendido entre:	10 y 15	2,0
Para los incrementos de valor generados en un periodo comprendido entre:	15 y 20	2,0

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1ª. El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará según los porcentajes anuales fijados en este artículo para el periodo que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el citado incremento.

2ª. El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento de la meritación será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso en concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor.

3ª. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta según la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se tiene que multiplicar el citado porcentaje anual según la regla 2ª, solo se consideraran los años completos que integren el periodo manifestado del incremento de valor, sin que, con este efecto se puedan computar las fracciones de años del periodo.

CAPÍTULO VI

Cuota tributaria

Artículo 9

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 20 %.

Artículo 10

En base al artículo 108.4 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, se aplicará una bonificación del 75 % de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de disfrute que limiten el dominio, realizados a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, hasta el tercer grado, en ambos supuestos, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, hasta el tercer grado, en ambos supuestos.

La bonificación anterior será del 95% en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de disfrute que limiten el dominio, realizados a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, de primer grado, en ambos supuestos, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, de primer grado, en ambos supuestos.



CAPÍTULO VII

Meritación y periodo impositivo

Artículo 11

El impuesto se merita:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, inter vivos o por causa de muerte, en la fecha de transmisión.
- b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de disfrute que limite el dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

Con este efecto, se tomará como fecha de la transmisión:

1. En los actos o contratos inter vivos, la del otorgamiento del instrumento público, y, cuando se trate de documentos privados, la de incorporación o inscripción de este en un registro público o la del libramiento a un funcionario público por razón de su oficio.
2. En las transmisiones por causa de muerte, la de la defunción del causante.

Artículo 12

1. Cuando se declare o reconozca judicialmente o administrativamente por resolución firme que haya 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 este, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que este acto o contrato no le haya producido efectos lucrativos y que reclame la devolución dentro de un plazo de cuatro años desde que la resolución va quedó firme. Se entiende que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban hacer las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aún que el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la resolución o rescisión se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no procederá ninguna devolución.
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 nuevo acto sujeto a tributación. Se estimará como mutuo acuerdo la avenencia en acto de conciliación y el simple asentimiento a la demanda.
3. En los actos o contratos en que exista alguna condición, su clasificación se hará conforme a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que esta se cumpla. Si la condición fuese resolutive se exigirá el impuesto, evidentemente, con la reserva, cuando se cumpla la condición, de hacer la devolución oportuna según la regla del apartado 1 anterior.

Artículo 13

1. Cuando se transmita la propiedad de terrenos o se constituya o transmita cualquier derecho real de disfrute que limite el dominio, a título oneroso o gratuito, inter vivos o por causa de muerte, El impuesto gravará el incremento de valor que se produzca dentro del periodo de tiempo transcurrido entre la adquisición del terreno o del derecho por el transmitente y la nueva transmisión o, si cabe, la constitución del derecho real de disfrute.
2. En casos de transmisión de terrenos adjudicados en reparcelaciones, conforme a los preceptos de la Ley del suelo, ya que supone la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por les nuevas parcelas, el periodo impositivo se contará a partir de la fecha de adquisición de los terrenos aportados a la reparcelación.
3. En ningún caso, el periodo de generación del impuesto no podrá ser inferior a un año.

CAPÍTULO VIII

Gestión del impuesto

Artículo 14

1. Los sujetos pasivos están obligados a presentar, ante este Ayuntamiento, el documento, público o privado, debidamente autenticado, de la transmisión de terrenos o constitución de derechos reales de disfrute que limiten el dominio, en que consten los actos o contratos que originen la imposición, y cualquier otro justificante, si cabe, de las exenciones o bonificaciones que el sujeto pasivo reclame como beneficiario, así como el último recibo del Impuesto sobre bienes inmuebles, o subsidiariamente, en este último caso, la referencia catastral del inmueble.



2. La documentación señalada en el punto anterior deberá ser presentada en los siguientes plazos, contados desde la fecha en que se produzca la meritación del Impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter vivos, treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, seis meses, prorrogables hasta un año, a requerimiento del sujeto pasivo.

3. Atendiendo a la documentación que disponga el Ayuntamiento, se procederá a liquidar el impuesto, notificando, íntegramente, la liquidación a los sujetos pasivos, con indicación de los plazos de pago y recursos procedentes.

Artículo 15

Estarán igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, en los mismos términos que los sujetos pasivos:

1. 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.
2. En los supuestos previstos en la letra b) del artículo 6 de esta Ordenanza, el adquirente o la persona a favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Dicha comunicación, por parte de los obligados aludidos anteriormente, se formalizará por escrito, según el modelo establecido con este efecto, adjuntando una fotocopia del documento que origine el hecho imponible.

Artículo 16

De la misma manera, los notarios están obligados a transmitir al Ayuntamiento, en la primera quincena de cada trimestre, una relación o índice con todos los documentos que hayan autorizado en el trimestre anterior, que contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, de conformidad con el artículo 110.7 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. También están obligados a transmitir, dentro del mismo plazo, una relación de los documentos privados, conforme de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. El que prevé este artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración que establece la Ley general tributaria.

En la relación o índice que transmitan los notarios al Ayuntamiento, deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles transmitidos.

Artículo 17

La Administración municipal podrá requerir a las personas interesadas que aporten dentro del plazo de treinta días, prorrogables por quince más a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para realizar la liquidación del impuesto. Los que no atiendan los requerimientos formulados en dichos plazos incurrirán en las infracciones tributarias que prevé el artículo 19 de esta ordenanza, si estos documentos fuesen necesarios para realizar aquella.

Si estos documentos sólo constituyen el medio para probar circunstancias alegadas por el interesado exclusivamente en beneficio propio, el incumplimiento del requerimiento se tendrá como decaído en su derecho a dicho trámite y se liquidará sin tener en cuenta las circunstancias no justificadas.

Artículo 18

La inspección y recaptación de este Impuesto se realizará conforme con la Ley General Tributaria y con las otras leyes del Estado reguladoras de la materia, así como las disposiciones dictadas para desarrollarlas.

Artículo 19

Por lo que se refiere a la calificación de las infracciones tributarias y también para la determinación de las sanciones que per aquellas correspondan en cada caso, se atenderá a la Ley General Tributaria y a las disposiciones que la complementen y desarrollen.





DISPOSICIÓ FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, y se aplicará a partir del día 1 de enero de 2019. Se mantendrá en vigor hasta su modificación o derogación.”

Escorca, 30 de noviembre de 2018

El alcalde

Antoni Solivellas Estrany

