

**ORDENANÇA FISCAL NÚM. 4**  
**IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE**  
**NATURALESIA URBANA**

---

**Capítol I: Fet Imposable**

**Article 1.-** 1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es manifesti 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 "mortis causa".
- b) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
- c) Negoci jurídic "inter vivos", sia de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

3. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles. En conseqüència amb això està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que hagin de tenir la consideració d'urbans a efectes de l'esmentat Impost sobre Béns Immobles, amb independència que es contemplin o no com a tals en el Cadastre o en el Padró d'aquell.

Està subjecte a l'impost l'increment del valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

4. No s'acreditarà aquest impost en els supòsits d'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.

5. Tampoc s'acreditarà l'impost en els supòsits de 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.

6. No s'acreditarà aquest impost en les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim especial de fusions, escissions, aportacions de branques d'activitat o aportacions no dineràries especials, a excepció dels terrenys que s'aportin a l'empara del que preveu l'article 94 del Text refós de la Llei de l'Impost sobre societats, quan no estiguin integrats en una branca d'activitat.

7. No s'acreditarà l'impost amb ocasió de les transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es realitzin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que

s'ajustin a les normes de la Llei 20/1990, de 15 d'octubre, de l'Esport i el Reial Decret 1251/1999, de 16 de juliol, sobre societats anònimes esportives.

8. En la posterior transmissió dels esmentats terrenys s'entendrà que el nombre d'anys a través dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió de les operacions citades en els apartats 6 i 7.

**Article 2.-** Tots els actes o contractes que comportin transmissió de domini de béns immobles situats al terme municipal, donaran lloc a l'acreditament de l'impost, qualsevol que sigui la causa o motiu de la transmissió. Per consegüent, queden compresos dins d'aquests actes o contractes: la compra-venda, la permuta, la constitució d'emfiteusi o establiment, la transmissió o redempció de censos amb domini, la donació, les successions testades i intestades, la constitució, la transmissió i l'extinció dels drets reals d'usdefruit, la superfície, l'ús i habitació, les aportacions socials, la cessió, l'adjudicació o dació en pagament, les adjudicacions socials, les agnicions de bona fe i qualsevol altra transmissió de naturalesa anàloga.

**Article 3.-** 1. També es consideraran transmissions de domini:

- a) Les aportacions de béns a una societat o persona jurídica, civil o mercantil.
- b) Les adjudicacions de béns als socis o terceres parts en els casos de separació o dissolució de societats.
- c) La fusió i transformació de societats quan impliquin canvi de personalitat jurídica d'acord amb la llei, com també la pròrroga atorgada després que hagi transcorregut el termini de durada de la societat.
- d) Les aportacions d'immobles per part de terceres persones a la societat conjugal.
- e) Les vendes amb pacte de retre o carta de gràcia.
- f) La transmissió de possessió en concepte d'amo.
- g) Excés de valor dels béns adjudicats que ultrapassin la participació que tingui l'adquirent en el condomini dels béns posseïts, en comú i proindivís.

2. A l'efecte d'aquest impost, l'hereu vitalici, l'usufructuari i el fiduciari amb facultat de disposar dels béns transmesos o usufructuats, es consideraran adquirents de la plena propietat.

## **Capítol II: Exempcions**

**Article 4.-** Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de:

- a) La constitució i la transmissió de qualsevol dret de servatge.

b) Les transmissions de béns que es trobin dintre del perímetre delimitat com a Conjunt Històric-Artístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons el que estableix la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació dels esmentats immobles.

**Article 5.-** També estan exempts d'aquest impost els increments de valor corresponent quan la condició de subjecte passiu recaigui sobre les persones o entitats següents:

a) L'Estat, la Comunitat Autònoma de Catalunya i la Província de Barcelona, així com els Organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de la Comunitat Autònoma de Catalunya i la Província de Barcelona.

b) El Municipi del Prat de Llobregat i les entitats locals que hi estiguin integrades o que en formin part, a més dels seus organismes autònoms de caràcter administratiu.

c) Les Entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió dels Segurs Privats.

d) Les entitats sense finalitat lucrativa en els termes de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge.

e) Les persones o entitats a favor de les quals hagi estat reconeguda l'exempció en tractats o convenis internacionals.

f) Els titulars de concessions administratives revertibles quant als terrenys destinats a aquestes.

g) La Creu Roja Espanyola.

### **Capítol III: Subjectes Passius**

**Article 6.-** 1. És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent:

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 que es refereix l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que adquireixi el terreny o al favor de la qual es constitueixi o 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 la entitat que es refereix l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que transmeti el terreny o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits que es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a que es refereix l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que adquireixi el

terreny o al favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti, quan el contribuent sigui una persona física no resident a Espanya.

#### **Capítol IV: Base Imposable**

**Article 7.-** 1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana manifestat en el moment de l'acreditament i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.

2. Per determinar l'import de l'increment real a què es refereix l'apartat anterior, hom aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de l'acreditament 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 en 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, el 3,7 per 100.

b) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys, el 3,5 per 100.

c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys, el 3,2 per 100.

d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys, el 3 per 100.

**Article 8.-** A l'efecte de determinar el període de temps en què es generi l'increment de valor, hom prendrà només els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició dels terrenys 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 9.-** En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps d'acreditament d'aquest impost, el que tinguin fixat en aquest moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

No obstant, quan el valor sigui conseqüència d'una Ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb anterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb el mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïssin, referit al moment de l'acreditament. Quan aquesta data no coincideixi amb la data d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte en les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment de l'acreditament de l'impost o integrat en un bé immoble de característiques especials, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui fixat, referint l'esmentat valor al moment de l'acreditació.

**Article 10.-** En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre la part del valor del terreny proporcional als valors dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2 per cent del valor cadastral del terreny per cada any de la seva durada, i no podrà excedir del 70 per cent d'aquest valor cadastral.

B) Si l'usdefruit fos vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tingués menys de vint anys, serà equivalent al 70 per cent del valor cadastral del terreny, i aquesta quantitat minvarà en un 1 per cent per cada any que passi d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10 per cent 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 seu valor equivaldrà al 100 per cent 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 en el moment d'aquesta transmissió.

E) Quan es transmeti el dret de nova propietat, el seu 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 per cent del valor cadastral dels terrenys sobre els que es constitueixin aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

G) El valor del domini útil és la diferència entre el valor del domini directe o mitjà i el del terreny.

El valor del domini directe o mitjà amb dret a llúisme es calcularà d'acord amb el preceptes que estableix la Llei 6/1990, de 16 de març, de censos, aprovada pel Parlament de Catalunya.

H) Els drets reals no inclosos en apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat al constituir-los, si fos igual o major que el que resulti de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor.

**Article 11.-** En la constitució o transmissió del dret d'elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció sota terra sense que això impliqui l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, amb relació a aquest, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió, o en el seu defecte, 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 subsòl i la superfície total o el volum edificats una vegada que aquelles s'han construït.

**Article 12.-** En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que correspongui al valor dels terrenys, excepte si el valor cadastral assignat al terreny, conforme a l'article 9.1 d'aquesta ordenança, fos inferior, cas en què el percentatge s'aplicarà sobre aquest últim.

**Article 13.-** En les substitucions fideïcomissàries, en morir el fideïcomitent, es liquidarà a l'hereu fiduciari la quota corresponent a la constitució de l'usdefruit sobre els immobles relictos, d'acord amb les normes establertes a l'article 10; es procedirà de forma anàloga quan entri en possessió dels béns, si s'escau, cada un dels successius fiduciaris, i només es liquidarà la transmissió de la plena propietat quan la successió tingui lloc a favor de l'hereu fideïcomissari.

**Article 14.-** El valor del dret de superfície si és per temps determinat, es liquidarà segons l'escala de l'usdefruit temporal de l'article 10. Si és per temps indefinit s'aplicarà el màxim de l'escala.

## **Capítol V: Tipus de gravamen i quota. Bonificacions.**

**Article 15.-** 1. La quota de l'impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el tipus del 30 per cent.

2. Es concedirà una bonificació del 95 per cent de la quota de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitatiu del domini que afectin a l'habitatge habitual del causant realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels seus descendents i adoptats, els cònjuges i els seus ascendents i adoptants, sempre i quan hagin conviscut amb el causant durant els dos anys anteriors a la defunció d'aquest. També, si no hi ha la relació de parentiu esmentada, la bonificació afectarà també els qui rebin de l'ordenament jurídic un tracte anàleg per a la continuació en l'ús de l'habitatge per raó de conivència amb el causant.

El concepte de habitatge habitual serà el definit segons la normativa de l'Impost sobre la renda de les persones físiques.

En qualsevol cas, per tenir dret a l'esmentada bonificació caldrà que l'adquirent mantingui la propietat o el dret real de gaudiment sobre l'immoble durant els deu anys següents a la mort del causant, llevat que l'adquirent mori dintre d'aquest termini.

El no-compliment del requisit previst al paràgraf anterior determinarà que el subjecte passiu hagi de satisfer la part de l'impost que hagués deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada i els interessos de demora, en el termini d'un

mes a partir de la transmissió de l'immoble, presentant a l'efecte la corresponent autoliquidació.

Els subjectes passius hauran de sol·licitar la bonificació a què es refereix aquest apartat, juntament amb la documentació que ho justifiqui, dins del termini establert per a presentar l'autoliquidació o declaració a l'apartat 2 de l'article 19 d'aquesta Ordenança.

## **Capítol VI: Acreditament**

**Article 16.-** 1. L'impost s'acreditarà:

a) Quan es transmeti la propietat del terreny, sia a títol oneros 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 es disposa en 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 seva incorporació o inscripció en un registre públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.

b) En les transmissions per causa de mort, la defunció del causant.

**Article 17.-** 1. En els casos de transmissió de terrenys adjudicats en reparcel·lació conforme als preceptes de la Llei del sòl, com que suposa la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les, la data inicial del període impositiu serà la de l'adquisició dels terrenys aportats a la reparcel·lació.

2. En les transmissions d'immobles en exercici del dret de retracte, es considerarà data inicial del període impositiu la que es va prendre com a tal en la transmissió verificada a favor del primer adquirent.

**Article 18.-** 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 contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o 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 hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució va ser ferma, i s'entén que existeix efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratius, si la rescissió o la resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, tampoc 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 mutu acord, 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 seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si és suspensiva, l'impost no es liquidarà fins que aquesta no es compleixi. Si la condició és resolutòria, no cal dir que l'impost s'exigirà, a reserva, quan la condició es compleixi, 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 19.-** 1. S'estableix l'autoliquidació com a forma de gestió general del tribut, que suposa l'obligació del subjecte passiu de declarar les dades i determinar el deute tributari, les quals han de ser comunicades a l'Ajuntament en els terminis establerts a l'apartat 6 d'aquest article, excepte en el supòsit a què es refereix el paràgraf tercer de l'article 9è d'aquesta ordenança. En aquest cas el contribuent ha de presentar la declaració corresponent per a la liquidació de l'impost per part de l'Administració.

2. En cas que l'Administració no faciliti, en ser-li sol·licitada, la valoració imprescindible per practicar l'autoliquidació, el subjecte passiu ha de presentar la declaració corresponent per a la liquidació de l'impost per part de l'Administració.

3. Tant l'autoliquidació com, si escau, la declaració, s'han de formalitzar segons el model que l'Ajuntament ha determinat, on s'hi contindran els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar o comprovar la liquidació corresponent.

4. Cal presentar una declaració o autoliquidació per a cadascuna de les finques o drets transferits, fins i tot en el cas que s'hagi formalitzat la transmissió en un sol instrument, fent-hi constar expressament la referència cadastral.

5. A l'autoliquidació o declaració esmentada s'hi adjuntaran els documents on hi constin els actes o els contractes que originin la imposició, com també els justificants dels elements tributaris necessaris per practicar la liquidació corresponent i els que acreditin les exempcions i bonificacions que es sol·licitin.

6. L'autoliquidació o declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, des de la data en què es produeixi l'acreditament 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 a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

7. Els òrgans gestors giraran, si escau, una liquidació complementària d'acord amb les dades consignades en l'autoliquidació, els documents que l'acompanyen i els antecedents que hi hagi a l'Administració.

8. Independentment del que es disposa en l'apartat primer d'aquest article, 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 contemplats en la lletra a) de l'article 6.1 d'aquesta ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueix o que transmet el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) de l'article 6.1, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

9. Els notaris també estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els que s'hi continguin els fets, els actes o els negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estaran 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 legitimació de firmes. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

Els notaris advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzin sobre el termini dins el qual estan obligats a presentar declaració per l'impost, i sobre les responsabilitats per la manca de presentació de declaracions.

**Article 20.-** 1. Si l'ingrés o la presentació de la declaració s'efectua dins dels tres, sis o dotze mesos següents al final del termini voluntari de presentació i ingrés, s'aplicarà un recàrrec únic del 5, 10 o 15 per cent respectivament amb exclusió de l'interès de demora i de les sancions.

2. Si l'ingrés o la presentació de la declaració s'efectua després dels 12 mesos següents al venciment del termini legal per a fer-ho, s'exigirà el recàrrec del 20 per cent i els interessos de demora pel període transcorregut des del dia següent al termini dels 12 mesos posteriors a la finalització del termini establert per a la presentació fins al moment en que es practiqui l'autoliquidació.

3. La manca d'ingrés en els terminis establerts en aquesta Ordenança del deute tributari que resultaria de l'autoliquidació correcta de l'impost constitueix una infracció tributària tipificada a l'article 191 de la Llei General Tributària, que es qualificarà i sancionarà segons disposa l'esmentat article.

4. La manca de presentació de forma completa i correcta de les declaracions i documents necessaris perquè es pugui practicar la liquidació d'aquest impost constitueix una infracció tributària tipificada a l'article 192 de la Llei General Tributària, que es qualificarà i sancionarà segons disposa l'esmentat article.

5. La sanció mínima és del 50 per 100 de les quantitats que hagueren deixat d'ingressar-se. No obstant això, l'esmentada sanció es reduirà en un 30 per 100 quan el

subjecte infractor manifesti la seva conformitat amb la proposta de regularització que se li formuli.

6. La sanció imposada es reduirà, també, en un 25 % si es realitza l'ingrés total de la sanció dins del període de pagament voluntari, sempre no es presenti sol·licitud de fraccionament o ajornament de pagament i que no s'interposi recurs o reclamació contra la liquidació o la sanció.

La resta d'infraccions tributaries que es puguin cometre en els procediments de gestió, inspecció i recaptació d'aquest impost es tipificaran i sancionaran d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària.

### **Disposició final**

Aquesta Ordenança, aprovada pel Ple en sessió ordinària celebrada el 9 d'octubre de 2002, començà a regir el dia 1 de gener de 2003, i ha sofert successives modificacions segons acords plenaris de 5 de febrer de 2003, de 22 d'octubre de 2003, 22 de desembre de 2004 i 9 de novembre de 2005.