

IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA**Art. 1r. Disposició general.**

D'acord amb allò que preveu l'article 59è.2 en relació amb l'article 15è, tots dos del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, s'estableix l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, regulat pels articles 104è a 110è de l'esmentat text refós, d'acord amb el RD Llei 26/2021, de 8 de novembre, pel què s'adapta el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel RD Legislatiu 2/2004, de 5 de març, a la jurisprudència del Tribunal Constitucional respecte a l'impost.

Art. 2n. Fet imposable.

1. Constitueix el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana manifestat 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 terrenys esmentats.

2. Té la consideració de terreny de naturalesa urbana el definit com a tal a l'article 7è.2 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, amb independència que estiguin considerats o no com a tals en el Cadastre o en el padró d'aquell.

3. També hi està subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys en els béns immobles classificats com de característiques especials a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

Art. 3r. Actes no subjectes.

No estan subjectes a aquest impost:

1. Les transmissions de terrenys respecte dels quals es constati la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i d'adquisició.

Per això, la persona interessada en acreditar la inexistència d'increment de valor haurà de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició, entenent-se per persones interessades, a aquests efectes, les persones o entitats a què es refereix l'article 106 del Reial Decret Legislatiu 2/2004.

Per constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà en cada cas el major dels següents valors, sense que a aquests efectes puguin computar-se les despeses o tributs que graven les referides operacions: el que figuri al títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en el que hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquests efectes el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data de meritació de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al d'adquisició.

Si en el moment de l'adquisició, es tractava d'un solar sense edificar, el valor de transmissió del sòl s'obindrà conforme al què s'indica en el paràgraf anterior i si la transmissió es refereix a una entitat individualitzada resultant de la declaració d'obra nova i constitució del règim en propietat horitzontal de l'edificació construïda, el valor d'adquisició del sol que figuri al títol que documenti l'adquisició es reduirà proporcionalment aplicant a aquest valor el coeficient de propietat assignat a l'entitat transmesa respecte al total immoble.

Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu s'aplicaran les regles dels paràgrafs anteriors prenent, en el seu cas, pel primer dels dos valor a comparar assenyalats anteriorment, el declarat a l'Impost sobre Successions i Donacions.

En la posterior transmissió dels immobles als que es refereix aquest apartat, per al còmput dels nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys, no es tindrà en compte el període anterior a la seva adquisició. El que es disposa en aquest paràgraf no serà d'aplicació als supòsits d'aportacions o transmissions de béns immobles que resultin no subjectes en virtut del que es disposa als apartats 2, 3 i 4 d'aquest article o en la disposició addicional segona de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats.

2. L'extinció del dret d'usdefruit per mort de la persona usufructuària o per la finalització del termini pel qual va ser constituït.

3. L'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

4. Les aportacions de béns i drets fetes pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que es verifiquen a favor seu i en el seu pagament i les transmissions que es facin als cònjuges com a pagament dels seus havers comuns. Llevat que sigui d'aplicació un règim més favorable per a la persona contribuent, en els matrimonis subjectes al Dret Civil Català es consideren béns integrants de la societat conjugal els béns que, en concepte de compensació econòmica o per a la divisió de l'objecte comú o per a la liquidació del règim econòmic matrimonial, s'adjudiquen als cònjuges de conformitat

amb els articles 232.5, 232.12, 232.22, 232.28, 232.29, 232.38 o 233.17 del Llibre Segon del Codi Civil de Catalunya, aprovat per Llei 25/2010, de 29 de juliol.

5. Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills/es a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial o mitjançant escriptura pública de separació matrimonial o divorci de mutu acord. Així mateix, no es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles a títol lucratiu en benefici de les filles, fills, menors o persones amb discapacitat subjectes a pàtria potestat, tutela o amb mitjans de suport per a l'adient exercici de la seva capacitat jurídica, l'exercici de la qual es dugués a terme per les dones mortes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes en què es defineix per la llei o pels instruments internacionals ratificats per l'Estat, quan aquestes transmissions lucratives portin causa de la referida mort.

6. Les transmissions de béns relacionades als apartats 4t i 5è d'aquest article, fetes pels membres d'unions estables de parella, constituïdes d'acord amb les lleis que regulen les unions d'aquest tipus, sempre que hagin regulat en document públic les seves relacions patrimonials.

7. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions de fusió o escissió d'empreses, així com de les aportacions d'immobles integrats en branques d'activitat, a les quals resulti aplicable el règim especial regulat en el capítol VII del Títol VII de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre Societats, a excepció de les previstes en l'article 87è del mateix text legal quan no s'integrin en una branca d'activitat.

8. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es facin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que s'ajustin plenament a les normes previstes en la Llei 10/1990, de 15 d'octubre, de l'esport, i al Reial Decret 1084/1991, de 5 de juliol, sobre les societats anònimes esportives.

9. Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues per aportació de les persones propietàries inclosos en l'actuació de transformació urbanística, ja sigui feta de manera voluntària o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor de les esmentades persones propietàries en proporció als terrenys que hagin aportat, en els termes establerts a l'article 23.7 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que es va aprovar el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Quan el valor de les parcel·les adjudicades a una persona propietària excedeixi del que proporcionalment correspongui als terrenys aportats pel mateix, l'excés d'adjudicació estarà subjecte a aquest impost.

10. 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.

11. Les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària a entitats participades directament o indirectament per la mateixa Societat en almenys el 50 per cent 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 transmissió.

12. 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 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.

13. Les aportacions o transmissions que es produeixin entre els fons esmentats durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària als fons, previst a l'apartat 10 de la mateixa disposició addicional desena.

14. En la posterior transmissió dels terrenys esmentats, s'entendrà que el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions no subjectes a aquest impost.

Art. 4t. Subjectes passius.

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 limitatius del domini, a títol lucratiu, la persona física o jurídica o l'entitat a què es refereix l'article 35è.4 de la Llei general tributària que adquireixi el terreny o aquella a favor de la 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 limitatius del domini, a títol oneros, la persona física o jurídica o l'entitat a què es refereix l'article 35è.4 de la Llei general tributària que transmet el terreny o aquella que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

2. En els supòsits a què es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, té la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent la persona física o jurídica o l'entitat a què es refereix l'article 35è.4 de la Llei general tributària que adquireixi el terreny o aquella a 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.

Art. 5è. Base imposable.

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment del valor dels terrenys manifestat en el moment de la meritació i experimentat en el període de temps transcorregut entre l'adquisició del terreny o del dret per part de la persona transmissió i la nova transmissió o, si s'escau, la constitució del dret real de gaudi, amb un període màxim de vint anys.

Per determinar l'import de l'increment a què es refereix l'apartat anterior i sense perjudici del que s'estableix a l'apartat 4 d'aquest article, es multiplicarà el valor del terreny en el moment de la meritació, calculat d'acord amb allò establert a l'apartat següent, pel coeficient que correspongui al període de generació d'acord amb allò previst a l'apartat 3.

2. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà d'allò establert a les següents regles:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tinguin determinat en el referit moment a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

Això no obstant, quan el valor esmentat sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat, l'impost es liquidarà provisionalment d'acord amb el valor inicial d'aquest planejament. En aquests casos, s'aplicarà a la liquidació definitiva el valor dels terrenys obtingut d'acord als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïssin, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb l'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests valors 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 sent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de meritació de l'impost, no tingui determinat el valor cadastral en el referit moment, l'ajuntament podrà practicar la liquidació quan el referit valor cadastral sigui determinat, referint l'esmentat valor al moment de la meritació.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, els percentatges anuals continguts a l'apartat 3 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a) anterior que representi, respecte d'aquell, el valor dels referits drets calculats mitjançant l'aplicació de les normes fixades a efectes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i, en particular, de la forma que s'indica a continuació:

Usdefruit

1. El valor de l'usdefruit temporal és proporcional al valor del terreny, a raó del 2% per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70%.
2. En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70% del valor total del terreny si la persona usufructuària té menys de vint anys. Aquest valor minora a mesura que l'edat augmenta en la proporció de l'1% menys per cada any més, amb el límit mínim del 10% del valor total.
3. Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per a un termini superior a trenta anys o per a un temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.
4. En cas que hi hagi dues o més persones usufructuàries vitalícies successives, cal valorar cada usdefruit successiu tenint en compte l'edat de la persona usufructuària respectiva.
5. En cas que es produeixi la transmissió del dret d'usdefruit o de la nua propietat de l'immoble, s'haurà de calcular el valor del dret transmès tenint en compte l'edat de la persona usufructuària en el moment de la transmissió.

Ús i habitació

El valor dels drets reals d'ús i habitació és el que resulta d'aplicar el 75% del valor del terreny sobre el qual s'ha imposat, d'acord amb les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

Nua propietat

El valor del dret de la nua propietat s'ha de fixar d'acord amb la diferència entre el valor de l'usdefruit, ús o estatge i el valor total del terreny.

En els usdefruits vitalicis que, alhora, siguin temporals, la nua propietat es valora aplicant-hi, de les regles anteriors, aquella que li atribueixi menys valor.

En l'usdefruit a què es refereix el seu apartat 4, la nua propietat s'ha de valorar segons l'edat de la més jove de les persones usufructuàries instituïdes.

Domini útil, directe i mitjà

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 lluïme es calcula d'acord amb els preceptes de l'article 565è del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya aprovat per la Llei 5/2006, de 10 de maig.

- c) En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret a realitzar la construcció sota terra sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts a l'apartat 3 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a) que representi, respecte d'aquell, 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 volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.
- d) En el supòsit d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts a l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor definit en el paràgraf a) de l'apartat 2 anterior fos inferior, supòsit en el qual prevaldrà aquest últim sobre el preu just.
- e) Els drets reals de superfície s'imputen pel capital, preu o valor que les parts hagin pactat en constituir-los, si és igual o superior que el que resulti de la capitalització a l'interès legal dels diners de la renda o pensió anual; o aquest si aquell fos menor. En cap cas el valor així imputat ha de ser superior al que tinguin determinat en el moment de la transmissió a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.
- f) En cas de substitucions, reserves, fideïcomisos i institucions successòries forals, cal aplicar les normes de tributació del dret d'usdefruit, llevat que la persona adquirent tingui la facultat de disposar dels béns; en aquest supòsit, s'ha de liquidar l'impost pel domini ple.

3. El període de generació de l'increment de valor serà el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest el referit increment. En els supòsits de no subjecció, llevat que per llei s'indiqui un altra cosa, per al càlcul del període de generació de l'increment de valor posada de manifest en una posterior transmissió del terreny, es prendrà com a data d'adquisició, als efectes d'allò disposa en el paràgraf anterior, aquella en la que es va produir l'anterior meritació de l'impost.

En el còmput del nombre d'anys transcorreguts es prendran anys complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions d'any. En el cas de què el període de generació sigui inferior a un any, a excepció de les transmissions gratuïtes per causa de mort, en les quals només es consideren els anys complets que integren el període impositiu, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions del mes.

El coeficient a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, calculat d'acord amb allò establert als apartats anteriors, serà el següent:

Període de generació	Coefficient
Inferior a 1 any (excloses les transmissions gratuïtes mortis causa)	0,05
1 any	0,15
2 anys	0,14
3 anys	0,14
4 anys	0,16
5 anys	0,18
6 anys	0,19
7 anys	0,20
8 anys	0,19
9 anys	0,15
10 anys	0,12

Període de generació	Coefficient
11 anys	0,10
12 anys	0,09
13 anys	0,09
14 anys	0,09
15 anys	0,09
16 anys	0,10
17 anys	0,13
18 anys	0,17
19 anys	0,23
Igual o superior a 20 anys	0,40

4. Quan, a instància del subjecte passiu, d'acord amb allò establert a l'article 3.1 d'aquesta ordenança, es constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada d'acord amb els apartats precedents d'aquest article, es prendrà com a base imposable l'import del referit increment de valor.

Art. 6è. Quota tributària.

La quota tributària és el resultat d'aplicar el tipus impositiu a la base imposable.

Art. 7è. Tipus impositiu.

El tipus impositiu és del 30%.

Art. 8è. Exempcions.

1. Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifesten a conseqüència de:

a) La constitució i la transmissió de qualsevol dret de servitud.

b) Les transmissions de béns que es trobin dins el perímetre delimitat com a conjunt historicoartístic, o que hagin estat declarats individualment d'interès cultural segons allò que s'estableix en la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, o en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, quan les persones propietàries o titulars de drets reals acreditin que han fet, al seu càrrec, obres de conservació, millora o rehabilitació en els immobles esmentats, sempre que es compleixin les condicions següents:

Primera. Que les obres s'hagin executat en els anys en el transcurs dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor, després de l'obtenció de la corresponent llicència municipal i de conformitat amb les normes reguladores del règim de protecció d'aquesta classe de béns.

L'execució de les obres s'acreditarà mitjançant certificat final de l'obra signat pel/a tècnic/a competent i visat si s'escau, pel col·legi professional que correspongui.

Segona. Que l'import total de les obres, d'acord amb el pressupost o els pressupostos presentats a l'efecte de l'atorgament de la llicència, cobreixin com a mínim l'increment de valor.

Tercera. Que les rendes brutes de l'immoble per tots els conceptes i sense excepció no excedeixin del percentatge, en relació al valor cadastral, igual a l'interès legal del diner més un punt en el moment de la meritació.

A la sol·licitud d'exempció, s'hi ha d'adjuntar la prova documental acreditativa del compliment de les condicions assenyalades i, si no n'hi ha o si aquesta prova és insuficient, la que es consideri adequada en substitució o com a complement d'aquesta prova.

c) Les transmissions realitzades per persones físiques com a resultat de la dació en pagament de l'habitatge habitual de la persona deutora hipotecària o de la seva garant, per a la cancel·lació de deutes garantides amb hipoteca que recau sobre ella mateixa, contretes 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 en què concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales.

Per tenir dret a l'exempció cal que la persona deutora o garant transmissor 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 amb posterioritat es comprova el contrari, s'ha de procedir a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en què hi hagi figurat empadronada la persona contribuent de manera ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest termini fos inferior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar, se seguirà allò disposat a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renta de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renta de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

2. També estan exempts d'aquest impost els increments de valor corresponents quan la condició de subjecte passiu recau sobre les persones o les entitats següents:

- a) L'Estat i els seus organismes autònoms.
- b) Les Comunitats Autònomes i les seves entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
- c) El municipi de Barcelona i les entitats locals que hi estan integrades o en les quals s'integri, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter als organismes autònoms de l'Estat.
- d) Les entitats sense finalitats lucratives que compleixin els requisits establerts en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge. En el supòsit de transmissions de terrenys o de constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini sobre els mateixos, efectuades a títol onerosos per una entitat sense finalitats lucratives, l'exempció de l'impost està condicionada al fet que els esmentats terrenys compleixin els requisits establerts per aplicar l'exempció a l'impost sobre els béns immobles. Aquelles entitats que tinguin l'obligació d'efectuar la comunicació a l'Ajuntament de Barcelona de l'exercici de l'opció del règim fiscal especial, hauran de presentar, juntament amb l'autoliquidació o declaració de l'impost, amb aplicació provisional de l'exempció, el certificat actualitzat, emès per l'Agència Estatal d'Administració Tributària, acreditatiu de l'exercici de l'opció del règim fiscal especial i de que no n'han renunciat.
- e) Les institucions que tenen la qualificació de benèfiques o de benèfic docents.
- f) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social regulades pel text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, Reial Decret Legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre.
- g) Les persones o entitats a favor de les quals s'ha reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- h) Els/les titulars de concessions administratives reversibles respecte als terrenys afectes a aquestes concessions.
- i) La Creu Roja Espanyola.

Art. 9è. Bonificacions en la quota.

1. En les transmissions *mortis causa* referents a l'habitatge habitual de la persona causant, es considerarà com a tal, llevat de prova en contrari, el que hi figuri al Padró d'Habitants i es podrà gaudir d'un 95% de bonificació en la quota, quan les persones adquirents siguin el/la cònjuge, els/les descendents o adoptats/es o els/les ascendents o adoptants.

Si no hi ha la relació de parentiu esmentada, la bonificació es pot aplicar també als qui rebien de l'ordenament jurídic un tracte anàleg per a la continuació en l'ús de l'habitatge per raó de conviure amb la persona causant, durant els dos anys anteriors a la seva mort.

El gaudi definitiu d'aquesta bonificació resta condicionat al manteniment de l'adquisició en el patrimoni de l'adquirent, durant els tres anys següents a la mort de la persona causant, llevat que morís l'adquirent dins aquest termini.

Si en el moment de la realització del fet imposable la persona causant tenia la residència efectiva en un altre domicili del qual no era titular, també tindrà la consideració d'habitatge habitual aquell que tenia aquesta consideració fins a qualsevol dia dels cinc anys anteriors a la mort de la persona causant, sempre que l'ús de l'habitatge no hagi estat cedit a tercers mitjançant contraprestació en el període esmentat, o hagi estat cedit a tercers mitjançant el pagament d'un lloguer social a través de la Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona. En aquest últim cas no resultarà d'aplicació el límit temporal dels cinc anys.

Es podrà considerar igualment com habitatge habitual de la persona causant de la successió aquells dos habitatges contigus, units entre si interiorment, sempre i quan la persona causant constés empadronada en un dels dos i hagués residit en ells de forma habitual, encara que els mateixos no constitueixin una única finca registral. L'acreditació de la residència habitual de la persona causant en tots dos habitatges haurà d'efectuar-se per l'adquirent mitjançant qualsevol medi de prova admès en Dret.

2. Pel que fa a les transmissions *mortis causa* de locals en els quals la persona causant, a títol individual, exercia efectivament de forma habitual, personal i directa activitats empresarials o professionals, sempre que les persones adquirents siguin el/la cònjuge, els/les descendents o adoptats/es o els/les ascendents o adoptants i la persona convivent en les unions estables de parella, constituïdes d'acord amb les lleis d'unions d'aquest tipus, es podrà gaudir d'un 95% de bonificació en la quota.

Als efectes de l'aplicació de dita bonificació, en cap cas es consideraran locals afectes a la activitat econòmica exercida pel causant els béns immobles de naturalesa urbana objecte de les activitats de lloguer o venda d'immobles.

El gaudi definitiu d'aquesta bonificació resta condicionat al manteniment de l'adquisició en el patrimoni de la persona adquirent, així com a l'exercici d'una activitat econòmica i en el mateix local per part de la persona adquirent de forma

individual, habitual, personal i directa, durant els cinc anys següents a la mort de la persona causant, llevat que morís la persona adquirent dins aquest termini.

3. La persona obligada tributària en el termini de sis mesos prorrogables per altres sis, comptats des de la data de meritació de l'impost, ha de sol·licitar la bonificació i practicar l'autoliquidació amb aplicació provisional de la bonificació o, si escau, presentar la declaració.

Les sol·licituds de beneficis fiscals que es presentin fora del termini anterior, quan s'hagin notificat l'inici d'actuacions inspectores per no haver-se practicat l'autoliquidació, o si s'escau, presentat la corresponent declaració, s'han de considerar extemporànies, i per tant no admissibles.

4. En el cas d'incompliment dels requisits a què es refereixen els apartats primer i segon d'aquest article, la persona obligada tributària ha de satisfer la part de la quota que hagi deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada, més els interessos de demora, en el termini d'un mes a partir de la transmissió de l'habitatge o local/s, mitjançant la corresponent autoliquidació.

Art. 10è. Meritació.

1. L'impost es merita:

a) Quan es transmet la propietat del terreny, sigui a títol onerós o a títol gratuït, *intervivos* o *mortis causa*, en la data de la transmissió.

b) Quan es constitueix o es transmet qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data de la constitució o de la transmissió.

2. A l'efecte d'allò que disposa l'apartat anterior, es considera data de la transmissió:

a) En els actes o en els contractes *intervivos*, la de l'atorgament del document públic o la de la resolució judicial i, si es tracta de documents privats, la de la incorporació o inscripció en un registre públic o la del lliurament a un funcionari/a públic/a per raó del seu ofici, o bé des de la data en què la persona adquirent vingui tributant per l'impost sobre béns immobles.

b) En les transmissions *mortis causa*, la de la defunció de la persona causant.

3. En cas que es declari o es reconegui judicialment o administrativament que ha tingut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o del contracte que determina la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquest contracte, el subjecte passiu té dret a la devolució de l'impost pagat sempre que aquest acte o contracte no li hagi comportat cap efecte lucratiu i que reclami la devolució en el termini de quatre anys des que la resolució és ferma. S'entén que hi ha efecte lucratiu quan no es justifica que les persones interessades han de fer les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1295è del Codi civil. Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratis, si la rescissió o la resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost no li pertocarà cap devolució.

4. Si el contracte queda sense efecte per acord mutu de les parts contractants, no s'escau la devolució de l'impost pagat, i cal considerar-lo com un acte nou sotmès a tributació. En aquesta qualitat de mutu acord, s'ha de considerar l'avinença en acte de conciliació i assentiment de la demanda.

5. La qualificació dels actes o contractes entre els quals s'estableix alguna condició s'ha de fer d'acord amb les prescripcions del Codi civil català. En cas que sigui suspensiva, l'impost no s'ha de liquidar fins que aquesta prescripció no es compleixi. Si la condició és resolutòria, l'impost s'exigeix, llevat que, quan la condició es compleixi, es faci la devolució oportuna, segons la regla de l'apartat 3r anterior. Es considera que la condició suspensiva s'ha complert quan la persona adquirent ha entrat en possessió del terreny.

6. En les adquisicions de terrenys en l'exercici del dret de retracte legal, es considera com a data inicial la que es va prendre o s'hauria d'haver pres en la transmissió verificada a favor de la persona retractada.

Art. 11è. Gestió de l'impost.

1. El subjecte passiu ha de practicar l'autoliquidació d'acord amb la manera i els efectes establerts en l'Ordenança fiscal general, excepte en el supòsit que el terreny no tingui determinat el valor cadastral en el moment de la transmissió. Quan el referit valor cadastral sigui determinat, l'Ajuntament practicarà la liquidació referint l'esmentat valor al moment de la meritació.

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 de la transmissió corresponent.

2. S'ha de presentar una autoliquidació o, si s'escau, una declaració 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 constar expressament la referència cadastral de cadascun dels béns immobles.

S'ha d'adjuntar a l'autoliquidació o la declaració el document que tingui consignats els actes o els contractes que originin la imposició, així com els justificants dels elements tributaris necessaris per practicar la liquidació corresponent i els

que acreditin les exempcions i bonificacions que el subjecte passiu ha sol·licitat.

3. S'ha de practicar l'autoliquidació o presentar la declaració en els terminis següents, a comptar des de la data en què tingui lloc la meritació de l'impost:

- a) Si es tracta d'actes *intervivos*, el termini és de trenta dies hàbils.
- b) Si es tracta d'actes *mortis causa*, el termini és de sis mesos, prorrogables fins a un any, si així ho demana el subjecte passiu.

Aquesta sol·licitud de pròrroga s'ha de presentar dins dels primers sis mesos i s'entén concedida si, transcorregut un mes des de la sol·licitud, no hi ha resolució expressa. Abans d'esgotar el termini de la pròrroga, el contribuïent haurà de practicar la corresponent autoliquidació.

No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després d'haver transcorregut els primers sis mesos a comptar des de la data de defunció de la persona causant.

4. Quan es tracti d'actes *mortis causa* i es promogui la divisió judicial de l'herència s'interromprà el termini previst a la lletra b) de l'apartat anterior per tal d'autoliquidar el tribut. Aquelles persones que es considerin amb dret a l'herència, o cridades a heretar, hauran de presentar una declaració comunicant l'existència del procediment judicial a l'Ajuntament.

Començarà a comptar-se de nou el referit termini des del dia següent a aquell en el que sigui ferma la resolució que posi fi al procediment judicial. En aquest moment, aquelles persones que resultin beneficiàries de l'herència vindran obligades a practicar l'oportuna autoliquidació pel tribut.

5. Les transmissions *mortis causa* de l'habitatge habitual del causant de la successió que es produeixin amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Ordenança es regiran per la vigent en el moment de la defunció.

6. Les dades contingudes a les autoliquidacions o declaracions confeccionades per la persona obligada tributària amb l'assistència de l'Administració tributària municipal no la vinculen en l'exercici de les competències de comprovació i inspecció, que puguin desenvolupar-se amb posterioritat.

En relació a les autoliquidacions practicades, sense perjudici de les facultats de comprovació dels valors declarats per la persona interessada o subjecte passiu als efectes d'allò previst als articles 3.1 i 5.4 d'aquesta ordenança, l'Administració només podrà comprovar que s'han efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost, sense que puguin atribuir-se valors, bases o quotes diferents de les resultants en aquestes normes.

7. En els supòsits de no increment de valor del terreny esmentats a l'article 3.1 d'aquesta ordenança, la persona obligada haurà d'aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició, per tal d'acreditar la referida inexistència d'increment de valor dels terrenys, en els mateixos terminis referits a l'apartat tercer d'aquest article.

8. Dins les facultats de comprovació dels valors declarats pels subjectes passius o interessats, previstes en l'art. 110.4 del Text refós de la Llei d'hisendes locals, la competència per a efectuar aquestes comprovacions recau en els òrgans, de gestió i d'inspecció de l'Institut Municipal d'Hisenda. La no acreditació d'aquells valors que les persones interessades pretenguin aplicar, donarà lloc al càlcul de la base imposable a partir d'aquells altres que siguin determinats dins d'aquest procés de comprovació.

Art. 12è. Notificacions.

1. L'Institut Municipal d'Hisenda, en els casos que les persones contribuents no hagin pogut efectuar l'autoliquidació, ha de practicar les liquidacions de l'impost, que s'han de notificar íntegrament al subjecte passiu, indicant-hi els terminis de pagament i els recursos procedents.

El règim de les notificacions és el previst a les normes administratives generals, amb les especialitats establertes en la Llei general tributària i a l'Ordenança fiscal general.

2. Quan hi hagi diverses persones obligades al pagament de l'impost, la liquidació s'ha de notificar a la persona a nom de la qual s'hagi presentat la declaració. Aquesta persona està obligada a satisfer-la, i només hi escaurà la divisió de la quota acreditada per un acte o negoci jurídic en cas que es presenti una declaració per cadascun dels subjectes passius obligats al pagament.

Art. 13è. Comunicacions.

Igualment, estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

a) En els supòsits previstos per la lletra a) de l'article 4rt d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagi constituït per negoci jurídic *intervivos*, la persona donant o la persona que constitueixi o que transmeti el dret real de què es tracti.

b) En els supòsits previstos per la lletra b) de l'article esmentat, la persona adquirent o la persona a favor de la qual es constitueixi o es transmeti el dret real de què es tracti.

Art. 14è. Comunicació de les notaries.

Els/les notaris/àries també estan obligats/des a trametre a l'Ajuntament, durant la primera quinzena de cada trimestre,

una llista o un índex comprensius de tots els documents que han autoritzat que posin en relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb l'excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats/es a trametre, en el mateix termini, una llista de documents privats que compreguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagin estat presentats per al coneixement i la legitimació de firmes. S'entén que allò que preveu aquest apartat és independent del deure general de col·laboració establert per la Llei general tributària.

Art. 15è. Inscripció al Registre de la Propietat.

Serà requisit previ a la inscripció en el Registre de la Propietat dels fets, actes o negocis jurídics, la presentació de la corresponent autoliquidació o la declaració a que es refereixen els articles 11è i 13è d'aquesta ordenança, de conformitat amb l'article 254. 5 de la Llei Hipotecària, text refós segons decret de 8 de febrer de 1946, en la redacció donada per la disposició final quarta de la Llei 16/2012, de 27 de desembre, per la qual s'adopten diverses mesures tributàries dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

Art. 16è. Infraccions i sancions.

En tot allò que fa referència a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que els corresponen en cada cas, s'ha d'aplicar el règim regulat per la Llei general tributària i les disposicions que la complementen i la despleguen.

Disposició addicional.

Les modificacions produïdes per la Llei de pressupostos generals de l'Estat o qualsevol altra norma de rang legal que afectin qualsevol element del present impost, inclosa l'actualització dels coeficients previstos a l'article 5è d'aquesta ordenança, seran d'aplicació automàtica dins l'àmbit d'aquesta Ordenança.

Disposició final.

La present Ordenança, aprovada definitivament pel Plenari del Consell Municipal en data 20 de desembre de 2024, començarà a regir a partir de l'1 de gener de 2025 i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació.