

---

## Norma. Portal Jurídic de Barcelona

### 1.3. Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana para el año 2023 y sucesivos

**Id. BCN Portal Jurídic** VLEX-923392964

**Link:** <https://ajuntament.barcelona.cat/norma-portal-juridic/vid/1-3-ordenanca-fiscal-923392964>

Texto

## ARTÍCULO 1

### Disposición general.

De acuerdo con lo que prevé el [artículo 59º.2](#) en relación con el [artículo 15º](#), ambos del texto refundido de la [Ley reguladora de las haciendas locales](#), se establece el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, regulado por los artículos 104 a 110 del citado texto refundido, de acuerdo con el RD Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley regulador de las haciendas locales, aprobado por el RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto al impuesto.

## ARTÍCULO 2

### Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana manifestado a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre dichos terrenos.
2. Tiene la consideración de terreno de naturaleza urbana el definido como tal en el [artículo 7.2](#) del texto refundido de la [Ley del Catastro Inmobiliario](#), con independencia de que estén considerados o no como tales en el Catastro o en el padrón de aquél.
3. También está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

## ARTÍCULO 3

### Actas no sujetas.

No están sujetas a este impuesto:

- 
1. Las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y de adquisición.

Por ello, la persona interesada en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por personas interesadas, a estos efectos, las personas o entidades a las que se refiere el [artículo 106](#) del [Real Decreto Legislativo 2/2004](#).

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que gravan los referidos operaciones: el que figure en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos lo que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto valor catastral del terreno respecto al valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si en el momento de la adquisición se trataba de un solar sin edificar, el valor de transmisión del suelo se obtendrá conforme a lo indicado en el párrafo anterior y si la transmisión se refiere a una entidad individualizada resultante de la declaración de obra nueva y constitución del régimen en propiedad horizontal de la edificación construida, el valor de adquisición del suelo que figure en el título que documente la adquisición se reducirá proporcionalmente aplicando a este valor el coeficiente de propiedad asignado al entidad transmitida respecto al total inmueble.

Si la adquisición o transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valor a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo de los número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el período anterior a la su adquisición.

Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación a los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetos en virtud de lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo o en la [disposición adicional segunda](#) de la [Ley 27/2014, de 27 de noviembre](#), del Impuesto sobre Sociedades.

2. La extinción del derecho de usufructo por muerte de la persona usufructuaria o por la finalización del plazo por el que fue constituido.
3. El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

- 
4. Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que se verifiquen a su favor y en su pago y las transmisiones que se realicen a los cónyuges como pago de sus haberes comunes. Salvo que sea de aplicación un régimen más favorable para la persona contribuyente, en los matrimonios sujetos al Derecho Civil Catalán se consideran bienes integrantes de la sociedad conyugal los bienes que, en concepto de compensación económica o para la división del objeto común o para la liquidación del régimen económico matrimonial, se adjudican a los cónyuges de conformidad con los artículos [232.5](#), [232.12](#), [232.22](#), [232.28](#), [232.29](#), [232.38](#) o [233.17](#) del [Libro Segundo del Código Civil de Catalunya](#), aprobado por Ley de 29 de julio.
  5. Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos/as a consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial o mediante escritura pública de separación matrimonial o divorcio de mutuo acuerdo. Asimismo, no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medios de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevara a cabo por las mujeres muertas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se define por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por el Estado, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa de la referida muerte.
  6. Las transmisiones de bienes relacionadas en los apartados 4º y 5º de este artículo, realizadas por los miembros de uniones estables de pareja, constituidas de acuerdo con las leyes que regulan las uniones de este tipo, siempre que hayan regulado en documento público sus relaciones patrimoniales.
  7. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones de inmuebles integrados en ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo VII del Título VII de la [Ley 27/2014, de 27 de noviembre](#), del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las previstas en el artículo 87 del mismo texto legal cuando no se integren en una rama de actividad.
  8. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la [Ley 10/1990, de 15 de octubre](#), del deporte, y en el Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio, sobre las sociedades anónimas deportivas.
  9. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones de reparto equitativo de beneficios y cargas por aportación de las personas propietarias incluidos en la actuación de transformación urbanística, ya sea hecha de forma voluntaria o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de las mencionadas personas propietarias en proporción a los terrenos que hayan aportado, en los términos establecidos en el [artículo 23.7](#) del [Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprobó el [texto refundido de la Ley del suelo](#) y rehabilitación urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a una persona propietaria exceda de lo que

---

proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, el exceso de adjudicación estará sujeto a este impuesto.

10. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria regulada en la [disposición adicional séptima](#) de la [Ley 9/2012, de 14 de noviembre](#), de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
11. Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria a entidades participadas directa o indirectamente por la propia Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto del entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la transmisión.
12. Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, o por las entidades constituidas por ésta para cumplir su objeto social, en los fondos de activos bancarios, a que se refiere la [disposición adicional décima](#) de la [Ley 9/2012, de 14 de noviembre](#).
13. Las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre dichos fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los fondos, previsto en el apartado 10 de la misma disposición adicional décima.
14. En la posterior transmisión de dichos terrenos, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido debido a la transmisión derivada de las operaciones no sujetas a este impuesto.

## ARTÍCULO 4

### Sujetos pasivos.

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:
  - a. En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, a título lucrativo, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4](#) de la [Ley General Tributaria](#) que adquiera el terreno o aquella a cuyo favor 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 limitativos del dominio, a título oneroso, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4](#) de la [Ley General tributaria](#) que transmita el terreno o aquélla que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el [artículo 35º.4](#) de la [Ley general tributaria](#) que adquiera el terreno o aquélla a

---

cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

## ARTÍCULO 5

### Base imponible.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos manifestado en el momento del devengo y experimentado en el período de tiempo transcurrido entre la adquisición del terreno o del derecho por parte de la persona transmitente y la nueva transmisión o, en su caso, la constitución del derecho real de disfrute, con un período máximo de veinte años.

Para determinar el importe del incremento a que se refiere el apartado anterior y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de este artículo, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo, calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente, por el coeficiente que corresponda al período de generación de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido a las siguientes reglas:
  - a. En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en el referido momento a 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, el impuesto se liquidará provisionalmente de acuerdo con el valor inicial de dicho planeamiento. En estos casos, se aplicará a la liquidación definitiva el valor de los terrenos obtenido con arreglo a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyeran, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la efectividad de los nuevos valores catastrales, estos valores se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento de devengo del impuesto, no tenga determinado el valor catastral en el referido momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo a citado valor en el momento del devengo.

- b. En la constitución y transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquél, el valor de los referidos derechos calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en particular, de la forma que se

---

indica a continuación: Usufructo

1. El valor del usufructo temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% por cada período de un año, sin que nunca exceda del 70%.
2. En los usufructos vitalicios, se considera que el valor es igual al 70% del valor total del terreno si la persona usufructuaria tiene menos de veinte años. Este valor minorará a medida que la edad aumenta en la proporción del 1% menos por cada año más, con el límite mínimo del 10% del valor total.
3. Si el usufructo constituido a favor de una persona jurídica se establece para un plazo superior a treinta años o para un tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente una transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.
4. En caso de que existan dos o más personas usufructuarias vitalicias sucesivas, se valorará cada usufructo sucesivo teniendo en cuenta la edad de la persona usufructuaria respectiva.
5. En caso de que se produzca la transmisión del derecho de usufructo o de la nuda propiedad del inmueble, deberá calcularse el valor del derecho transmitido teniendo en cuenta la edad de la persona usufructuaria en el momento de la transmisión.

#### Uso y habitación

El valor de los derechos reales de uso y habitación es el que resulta de aplicar el 75% del valor del terreno sobre el que se ha impuesto, de acuerdo con las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

#### Nuda propiedad

El valor del derecho de la nuda propiedad debe fijarse de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o morada y el valor total del terreno.

En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valora aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menos valor.

En el usufructo a que se refiere su apartado 4, la nuda propiedad debe valorarse según la edad de la más joven de las personas usufructuarias instituidas.

#### Dominio útil, directo y medio

El valor del dominio útil es la diferencia entre el valor del dominio directo o medio y el del terreno.

El valor del dominio directo o medio con derecho a laudemio se calcula de acuerdo con los preceptos del [artículo 565](#) del [Libro quinto del Código civil de Catalunya](#) aprobado por la [Ley 5/2006, de 10 de mayo](#).

- c. 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 tierra sin implicar la

existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquél, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

- d. En el supuesto de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, supuesto en el que prevalecerá éste último sobre el justiprecio.
  - e. Los derechos reales de superficie se imputan por el capital, precio o valor que las partes hayan pactado al constituirlos, si es igual o superior que el que resulte de la capitalización al interés legal del dinero de la renta o pensión anual; o éste si aquél fuera menor. En ningún caso el valor así imputado será superior al que tengan determinado en el momento de la transmisión a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - f. En caso de sustituciones, reservas, fideicomisos e instituciones sucesorias forales, se aplicarán las normas de tributación del derecho de usufructo, salvo que la persona adquirente tenga la facultad de disponer de los bienes; en este supuesto, debe liquidarse el impuesto por el dominio pleno.
3. El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el referido incremento. En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del período de generación del incremento de valor puesta de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquélla en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el período de generación sea inferior a un año, a excepción de las transmisiones gratuitas por causa de muerte, en las que sólo se consideran los años completos que integran el período impositivo, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones del mes.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores, será el siguiente:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año (excluidas las transmisiones gratuitas mortis causa)	0,05
1 año	0,15
2 años	0,14

3 años	0,15
4 años	0,17
5 años	0,18
6 años	0,19
7 años	0,18
8 años	0,15
9 años	0,12
10 años	0,10
11 años	0,09
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,10
16 años	0,13
17 años	0,17
18 años	0,23
19 años	0,29
Igual o superior a 20 años	0,45

4. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1 de esta ordenanza, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a los apartados precedentes de este artículo, se tomará como base imponible el importe del referido incremento de valor.

## **ARTÍCULO 6**

### **Cuota tributaria.**

La cuota tributaria es el resultado de aplicar el tipo impositivo en la base imponible.

## **ARTÍCULO 7**

### **Tipo impositivo.**

El tipo impositivo es de 30%.

## **ARTÍCULO 8**

### **Exenciones.**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiestan a



---

consecuencia de:

- a. La constitución y transmisión de cualquier derecho de servidumbre.
- b. Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico, o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural según lo establecido en la [Ley 16/1985, de 25 de junio](#), del patrimonio histórico español, o en la [Ley 9/1993, de 30 de septiembre](#), del patrimonio cultural catalán, cuando las personas propietarias o titulares de derechos reales acrediten que han realizado, a su cargo, obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Primera. Que las obras se hayan ejecutado en los años en cuyo transcurso se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, después de la obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.

La ejecución de las obras se acreditará mediante certificado final de la obra firmado por el/a técnico/a competente y visado en su caso, por el colegio profesional que corresponda.

Segunda. Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto o presupuestos presentados a efectos del otorgamiento de la licencia, cubran como mínimo el incremento de valor.

Tercera. Que las rentas brutas del inmueble por todos los conceptos y sin excepción no excedan del porcentaje, en relación con el valor catastral, igual al interés legal del dinero más un punto en el momento del devengo.

A la solicitud de exención, se adjuntará la prueba documental acreditativa del cumplimiento de las condiciones señaladas y, en su defecto o si esta prueba es insuficiente, la que se considere adecuada en sustitución o como complemento de esta prueba.

- c. Las transmisiones realizadas como resultado de la dación en pago de la vivienda habitual de la persona deudora hipotecaria o de su garante, por la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recae sobre sí misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de forma profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando la persona deudora o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la alineación de la vivienda.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado

---

empadronada la persona contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se seguirá lo dispuesto en la [Ley 35/2006, de 28 de noviembre](#), del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Larga de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

2. También están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recae sobre las siguientes personas o entidades:
  - a. El Estado y sus organismos autónomos.
  - b. Las Comunidades Autónomas y sus entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
  - c. El municipio de Barcelona y las entidades locales integradas o en las que se integre, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
  - d. Las entidades sin fines lucrativos que cumplan los requisitos establecidos en la [Ley 49/2002, de 23 de diciembre](#), de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención del impuesto está condicionada a que dichos terrenos cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el impuesto sobre los bienes inmuebles.

Aquellas entidades que tengan la obligación de efectuar la comunicación al Ayuntamiento de Barcelona del ejercicio de la opción del régimen fiscal especial, tendrán que presentar, junto con la autoliquidación o declaración del impuesto, con aplicación provisional de la exención, el certificado actualizado, emitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, acreditativo del ejercicio de la opción del régimen fiscal especial y de que no han renunciado a la misma.
  - e. Las instituciones que tienen la calificación de benéficas o de benéfico docentes.
  - f. Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas por el texto refundido de la [Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados](#), [Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre](#).
  - g. Las personas o entidades a cuyo favor se ha reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

---

h. Los/las titulares de concesiones administrativas reversibles respecto a los terrenos afectos a estas concesiones.

i. Cruz Roja Española.

## ARTÍCULO 9

### Bonificaciones en la cuota.

1. En las transmisiones mortis causa referentes a la vivienda habitual de la persona causante, se considerará como tal, salvo prueba en contrario, el que figure en el Padrón de Habitantes y se podrá disfrutar de un 95% de bonificación en la cuota, cuando las personas adquirentes sean el/la cónyuge, los/las descendientes o adoptados/as o los/las ascendientes o adoptantes.

Si no existe la relación de parentesco mencionada, la bonificación puede aplicarse también a quienes reciban del ordenamiento jurídico un trato análogo para la continuación en el uso de la vivienda por razón de convivir con la persona causante, durante los dos años anteriores a su muerte.

El disfrute definitivo de esta bonificación queda condicionado al mantenimiento de la adquisición en el patrimonio del adquirente, durante los tres años siguientes a la muerte de la persona causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de este plazo.

Si en el momento de la realización del hecho imponible la persona causante tenía la residencia efectiva en otro domicilio del que no era titular, también tendrá la consideración de vivienda habitual aquella que tenía tal consideración hasta cualquier día de los cinco años anteriores a la muerte de la persona causante, siempre que el uso de la vivienda no haya sido cedida a terceros mediante contraprestación en el período mencionado, o haya sido cedido a terceros mediante el pago de un alquiler social a través de la Bolsa de vivienda de alquiler de Barcelona. En este último caso, no resultará de aplicación el límite temporal de los cinco años.

Se podrá considerar igualmente como vivienda habitual de la persona causante de la sucesión aquellas dos viviendas contiguas, unidas entre sí interiormente, siempre y cuando la persona causante constara empadronada en una de las dos y hubiera residido en ellas de forma habitual, aunque las mismas no constituyan una única finca registral. La acreditación de la residencia habitual de la persona causante en ambas viviendas deberá efectuarse por el adquirente mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

2. En cuanto a las transmisiones mortis causa de locales en los que la persona causante, a título individual, ejercía efectivamente de forma habitual, personal y directa actividades empresariales o profesionales, siempre que las personas adquirentes sean el/la cónyuge, los /las descendientes o adoptados/as o los/las ascendientes o adoptantes y la persona conviviente en las uniones estables de pareja, constituidas de acuerdo con las leyes de uniones de este tipo, se podrá disfrutar de un 95% de bonificación en la cuota.

A efectos de la aplicación de dicha bonificación, en ningún caso se considerarán locales afectos a la actividad económica ejercida por el causante los bienes inmuebles de

---

naturaleza urbana objeto de las actividades de alquiler o venta de inmuebles.

El disfrute definitivo de esta bonificación queda condicionado al mantenimiento de la adquisición en el patrimonio de la persona adquirente, así como al ejercicio de una actividad económica y en el mismo local por parte de la persona adquirente de forma individual, habitual, personal y directa, durante los cinco años siguientes a la muerte de la persona causante, salvo que falleciera la persona adquirente dentro de este plazo.

3. La persona obligada tributaria en el plazo de seis meses prorrogables por otros seis, contados desde la fecha de devengo del impuesto, solicitará la bonificación y practicará la autoliquidación con aplicación provisional de la bonificación o, en su caso, presentar la declaración.

Las solicitudes de beneficios fiscales que se presenten fuera del plazo anterior, cuando se hayan notificado el inicio de actuaciones inspectoras por no haberse practicado la autoliquidación, o en su caso, presentado la correspondiente declaración, s deben considerarse extemporáneas, y por tanto no admisibles.

4. En caso de incumplimiento de los requisitos a que se refieren los apartados primero y segundo de este artículo, la persona obligada tributaria deberá satisfacer la parte de la cuota que haya dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada, más los intereses de demora, en el plazo de un mes a partir de la transmisión de la vivienda o local/es, mediante la correspondiente autoliquidación.

## ARTÍCULO 10

### Devengo.

1. El impuesto se devenga:
  - a. Cuando se transmita la propiedad del terreno, sea a título oneroso o a título gratuito, intervivos o mortis causa, en la fecha de la transmisión.
  - b. Cuando se constituye o transmite cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio, en la fecha de la constitución o de la transmisión.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considera fecha de la transmisión:
  - a. En los actos o en los contratos intervivos, la del otorgamiento del documento público o la de la resolución judicial y, si se trata de documentos privados, la de la incorporación o inscripción en un registro público o la de la entrega a un funcionario/a público/a por razón de su oficio, o bien desde la fecha en que la persona adquirente venga tributando por el impuesto sobre bienes inmuebles.
  - b. En las transmisiones mortis causa, la del fallecimiento de la persona causante.
3. En caso de que se declare o reconozca judicial o administrativamente que ha tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato que determina la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de disfrute sobre este contrato,

---

el sujeto pasivo tiene derecho a la devolución del impuesto pagado siempre que este acto o contrato no le haya supuesto ningún efecto lucrativo y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución es firme. Se entiende que existe efecto lucrativo cuando no se justifica que las personas interesadas deben realizar las devoluciones recíprocas a que se refiere el [artículo 1295](#) del [Código civil](#). Aunque el acto o contrato no hayan producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto no le corresponderá ninguna devolución.

4. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto pagado, considerándolo como un acto nuevo sometido a tributación. En esta calidad de mutuo acuerdo, debe considerarse la avenencia en acto de conciliación y asentimiento de la demanda.
5. La calificación de los actos o contratos entre los que se establece alguna condición debe realizarse de acuerdo con las prescripciones del [Código civil catalán](#). En caso de que sea suspensiva, el impuesto no debe liquidarse hasta que esta prescripción no se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, el impuesto se exigirá, salvo que, cuando la condición se cumpla, se realice la devolución oportuna, según la regla del apartado 3º anterior. Se considerará que la condición suspensiva se ha cumplido cuando la persona adquirente ha entrado en posesión del terreno.
6. En las adquisiciones de terrenos en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considera como fecha inicial la que se tomó o debería haberse tomado en la transmisión verificada a favor de la persona retractada.

## ARTÍCULO 11

### Gestión del impuesto.

1. El sujeto pasivo practicará la autoliquidación con arreglo al modo y efectos establecidos en la Ordenanza fiscal general, salvo en el supuesto de que el terreno no tenga determinado el valor catastral en el momento de la transmisión. Cuando el referido valor catastral sea determinado, el Ayuntamiento practicará la liquidación refiriendo dicho valor al momento del devengo.

En caso de que la Administración no facilite, al ser solicitada, la valoración imprescindible para practicar la autoliquidación, el sujeto pasivo debe presentar la declaración de la transmisión correspondiente.

2. Debe presentarse una autoliquidación o, en su caso, una declaración para cada una de las fincas o derechos transferidos, incluso en caso de que se haya formalizado la transmisión en un solo instrumento, haciendo constar expresamente la referencia catastral de cada uno de los bienes inmuebles.

Se adjuntará a la autoliquidación o declaración el documento que tenga consignados los actos o contratos que originen la imposición, así como los justificantes de los elementos tributarios necesarios para practicar la liquidación correspondiente y los que acrediten las

---

exenciones y bonificaciones que el sujeto pasivo ha solicitado.

3. Se debe practicar la autoliquidación o presentar la declaración en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que tenga lugar el devengo del impuesto:
  - a. Si se trata de actos inter vivos, el plazo es de treinta días hábiles.
  - b. Si se trata de actos mortis causa, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año, si así lo solicita el sujeto pasivo.

Esta solicitud de prórroga debe presentarse dentro de los primeros seis meses y se entiende concedida si, transcurrido un mes desde la solicitud, no hay resolución expresa. Antes de agotar el plazo de la prórroga, el contribuyente deberá practicar la correspondiente autoliquidación.

No se concederá la prórroga cuando la solicitud se presente después de haber transcurrido los primeros seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento de la persona causante.

4. Cuando se trate de actos mortis causa y se promueva la división judicial de la herencia se interrumpirá el plazo previsto en la letra b) del apartado anterior para autoliquidar el tributo.

Aquellas personas que se consideren con derecho a la herencia, o llamadas a heredar, tendrán que presentar una declaración comunicando la existencia del procedimiento judicial en el Ayuntamiento.

Comenzará a contarse de nuevo el referido plazo desde el día siguiente a aquél en que sea firme la resolución que ponga fin al procedimiento judicial. En ese momento, aquellas personas que resulten beneficiarias de la herencia vendrán obligadas a practicar la oportuna autoliquidación por el tributo.

5. Las transmisiones mortis debido a la vivienda habitual del causante de la sucesión que se produzcan con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se regirán por la vigente en el momento de la defunción.
6. Los datos contenidos en las autoliquidaciones o declaraciones confeccionadas por la persona obligada tributaria con la asistencia de la Administración tributaria municipal no la vinculan en el ejercicio de las competencias de comprobación e inspección, que puedan desarrollarse con posterioridad.

En relación a las autoliquidaciones practicadas, sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados por la persona interesada o sujeto pasivo a efectos de lo previsto en los artículos 3.1 y 5.4 de esta ordenanza, la Administración sólo podrá comprobar que se han efectuado mediante la correcta aplicación de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas distintas de las resultantes en estas normas.

7. En los supuestos de no incremento de valor del terreno mencionados en el artículo 3.1 de esta ordenanza, la persona obligada deberá aportar los títulos que documenten la

---

transmisión y la adquisición, a fin de acreditar la referida inexistencia de incremento de valor de los terrenos, en los mismos plazos referidos en el apartado tercero de este artículo.

8. Dentro de las facultades de comprobación de los valores declarados por los sujetos pasivos o interesados, previstas en el [art. 110.4](#) del Texto refundido de la [Ley de haciendas locales](#), la competencia para efectuar estas comprobaciones recae en los órganos de gestión y de inspección del Instituto Municipal de Hacienda. La no acreditación de aquellos valores que las personas interesadas pretendan aplicar, dará lugar al cálculo de la base imponible a partir de aquellos otros que se determinen dentro de este proceso de comprobación.

## ARTÍCULO 12

### Notificaciones.

1. El Institut Municipal d'Hisenda, en los casos en que las personas contribuyentes no hayan podido efectuar la autoliquidación, debe practicar las liquidaciones del impuesto, que deben notificarse íntegramente al sujeto pasivo, indicando los plazos de pago y los recursos procedentes.

El régimen de las notificaciones es el previsto en las normas administrativas generales, con las especialidades establecidas en la [Ley general tributaria](#) y en la Ordenanza fiscal general.

2. Cuando haya varias personas obligadas al pago del impuesto, la liquidación debe notificarse a la persona a cuyo nombre se haya presentado la declaración. Esta persona está obligada a satisfacerla, y sólo procederá la división de la cuota acreditada por un acto o negocio jurídico en caso de que se presente una declaración por cada uno de los sujetos pasivos obligados al pago.

## ARTÍCULO 13. Comunicaciones.

Igualmente, están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a. En los supuestos previstos por la letra a) del artículo 4º de esta Ordenanza, siempre que se haya constituido por negocio jurídico intervivos, la persona donante o la persona que constituya o que transmita el derecho real de que se trate.
- b. En los supuestos previstos por la letra b) del citado artículo, la persona adquirente o persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

## ARTÍCULO 14. Comunicación de las notarías.

Los/las notarios/as también están obligados/as a enviar al Ayuntamiento, durante la primera quincena de cada trimestre, una lista o un índice comprensivos de todos los documentos que han autorizado que pongan de relieve la realización del hecho imponible de este impuesto, con

la salvedad de los actos de última voluntad. También están obligados a enviar, en el mismo plazo, una lista de documentos privados que comprendan los mismos hechos, actos o negocios jurídicos que les hayan sido presentados para el conocimiento y la legitimación de firmas. Se entiende que lo previsto en este apartado es independiente del deber general de colaboración establecido por la [Ley General Tributaria](#).

## ARTÍCULO 15

### Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Será requisito previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los hechos, actos o negocios jurídicos, la presentación de la correspondiente autoliquidación o la declaración a que se refieren los artículos [11](#) y [13](#) de esta ordenanza, de conformidad con el [artículo 254.5](#) de la [Ley Hipotecaria](#), texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, en la redacción dada por la [disposición final cuarta](#) de la [Ley 16/2012, de 27 de diciembre](#), por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

## ARTÍCULO 16. Infracciones y sanciones.

En todo lo referente a la calificación de las infracciones tributarias y a la determinación de las sanciones que les corresponden en cada caso, se aplicará el régimen regulado por la [Ley General Tributaria](#) y las disposiciones que la complementan y desarrollen.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL.

1. Las modificaciones producidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado o cualquier otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento del presente impuesto serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.
2. Los coeficientes previstos en el artículo 5º de esta ordenanza no resultarán de aplicación hasta la entrada en vigor de la [Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2023](#). En el supuesto de no aprobación y entrada en vigor de la citada norma, resultarán de aplicación los siguientes coeficientes, sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero de esta disposición adicional:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año (excluidas las transmisiones gratuitas mortis causa)	0,05
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16



7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

## **DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza, aprobada provisionalmente por el Plenario del Consejo Municipal en fecha 23 de diciembre de 2022, se ha convertido en aprobada definitivamente, al no haberse presentado ninguna alegación dentro del plazo de exposición pública. Esta ordenanza empezará a regir a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y continuará vigente mientras no se acuerde su modificación o derogación.

### **Aviso legal**

Los textos consolidados (o versiones actualizadas) de la normativa e instrucciones que ofrece "Norma. Portal Jurídic de Barcelona" no tienen carácter oficial.