

Norma. Portal Jurídic de Barcelona

1.3 Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

Id. BCN Portal Jurídic VLEX-855087099

Link: <https://ajuntament.barcelona.cat/norma-portal-juridic/#vid/1-3-ordenanca-fiscal-855087099>

Texto

ARTÍCULO 1

Disposición general.

De acuerdo con lo previsto en el [artículo 59.2](#) en relación con el [artículo 15](#), 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 de dicho texto refundido y el artículo 51 de la [Ley 1/2006, de 13 de marzo](#), por la que se regula el régimen especial del municipio de Barcelona.

ARTÍCULO 2

Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimentan 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 goce limitativo del dominio sobre los terrenos mencionados.
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 aquel.
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

Actos no sujetos.

No están sujetos a este impuesto:

1. El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles.
2. Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que se verifican a su favor y en su pago y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes. Salvo que sea de aplicación un régimen más favorable para el 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 25/2010, de 29 de julio](#).
3. Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos a consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.
4. Las transmisiones de bienes relacionadas en los apartados 2 y 3 de este artículo, hechas 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.
5. 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.
6. 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.
7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones de reparto equitativo de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, ya sea hecha de manera voluntaria o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios 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 lo que se aprobó el [texto refundido de la Ley del](#)

[suelo](#) y rehabilitación urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, el exceso de adjudicación estará sujeto a este impuesto.

8. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas en 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.
9. 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 de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la transmisión.
10. Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, o por las entidades constituidas por esta para cumplir su objeto social, los fondos de activos bancarios, a que se refiere la [disposición adicional décima](#) de la [Ley 9/2012, de 14 de noviembre](#).
11. Las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los fondos mencionados 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.
12. En la posterior transmisión de los terrenos mencionados, se entenderá que el número de años durante los que se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones no sujetos a este impuesto.
13. Las transmisiones de inmuebles y la constitución y transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio en aquellos supuestos en los que no se haya producido un incremento de valor del terreno, siempre que resulte debidamente acreditado por parte del contribuyente, así como los supuestos en los que la cuota tributaria a satisfacer sea superior al incremento real de valor que también resulte acreditado.

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 goce 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 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 goce 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 transmite el terreno o aquella 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 35.4](#) de la [Ley general tributaria](#) que adquiera el terreno o aquella a 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 manifiesto en el momento del devengo y experimentado en el período de tiempo transcurrido entre la adquisición del terreno o del derecho por parte del transmitente y la nueva transmisión o, en su caso, la constitución del derecho real de goce, con un período máximo de veinte años.

Para determinar el importe del incremento a que se refiere el apartado anterior y cuando el periodo de generación del impuesto sea inferior al año, se aplicará el porcentaje del 4% anual en función de los meses completos durante los cuales se haya generado el incremento grabado, con excepción de las transmisiones lucrativas mortis causa, en las que sólo se consideran los años completos que integren el período impositivo.

El desglose de los porcentajes aplicables en función de los meses completos durante los que se haya generado el incremento de valor será el siguiente:

- 1 mes 0,33%
- 2 meses 0,66%
- 3 meses 1%
- 4 meses 1,33%
- 5 meses 1,66%
- 6 meses 2%
- 7 meses 2,33%
- 8 meses 2,66%

- 9 meses 3%
- 10 meses 3,33 %
- 11 meses 3,66%
- 12 meses (1 año) 4%

2. En los supuestos en los que el período de generación del impuesto sea superior al año, el importe del incremento se determina mediante la aplicación sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, del porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que se indica por el número de años en el transcurso de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

Porcentaje anual

a aplicar

Periodo hasta 5 años 3,7%

Periodo hasta 10 años 3,5%

Periodo hasta 15 años 3,1%

Periodo hasta 20 años 2,8%

Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y el número de años por los que hay que multiplicar el porcentaje anual mencionado, sólo se consideran los años completos que integren el período impositivo, sin que sea necesario considerar, al efecto, las fracciones de años de este período.

3. En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos, en el momento del devengo, será el que tengan determinado en ese 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 este planeamiento. En estos casos, se aplicará a la liquidación definitiva el valor de los terrenos obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, 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, aunque sea urbano, o integrado en un bien de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado el valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando se determine el valor catastral, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

4. Cuando el terreno hubiera sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diversas, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición y

cada base se establecerá de la siguiente manera:

- a. Se ha de distribuir el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
 - b. A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al periodo respectivo de generación del incremento de valor.
5. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, para determinar el importe del incremento de valor se debe tomar la parte del valor del terreno proporcional al valor de los derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y, en particular, los siguientes preceptos:
- a. **USUFRUCTO**
 - a. Se entiende que el valor del usufructo temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% por cada periodo de un año, sin que pueda exceder el 70%.
 - b. En los usufructos vitalicios, se considera que el valor es igual al 70% del valor total del terreno si el usufructuario tiene menos de veinte años. Este valor aminora 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.
 - c. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica se establece para un plazo superior a treinta años o por un tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.
 - d. En caso de que haya dos o más usufructuarios vitalicios sucesivos, hay que valorar cada usufructo sucesivo teniendo en cuenta la edad del usufructuario respectivo.
 - e. En caso de que se produzca la transmisión del derecho de usufructo o de la nuda propiedad del inmueble, se deberá calcular el valor del derecho transmitido teniendo en cuenta la edad de la persona usufructuaria en el momento de la transmisión.

B. USO Y MORADA

El valor de los derechos reales de uso y morada 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.

C. NUDA PROPIEDAD

El valor del derecho de la nuda propiedad se fijará 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 la vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menos valor.

En el usufructo a que se refiere la letra d) la nuda propiedad se valorará según la edad del más joven de los usufructuarios instituidos.

D. DOMINIO ÚTIL, DIRECTO Y MEDIO

- a. El valor del dominio útil es la diferencia entre el valor del dominio directo o medio y el del terreno.
 - b. El valor del dominio directo o medio con derecho a laudemio se calcula de acuerdo con los preceptos establecidos en el [artículo 565](#) del [Libro quinto del Código civil de Catalunya](#) aprobado por la [Ley 5/2006, de 10 de mayo](#).
6. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a construir bajo el suelo, sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, se aplicará el porcentaje correspondiente sobre la parte del valor que representa, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, lo que resulta de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas para construir en el suelo o el subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas. En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, se estará, a fin de establecer la proporcionalidad, el volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.
 7. Los derechos reales de superficie 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 fuese menor. En ningún caso el valor así imputado debe ser superior al que tengan determinado en el momento de la transmisión a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.
 8. En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor catastral asignado al terreno mencionado sea inferior; en este caso, prevalece este último sobre el justiprecio.
 9. En caso de sustituciones, reservas, fideicomisos e instituciones sucesorias forales, se aplicarán las normas de tributación del derecho de usufructo, salvo que el adquirente tenga la facultad de disponer de los bienes; en este supuesto, se debe liquidar el impuesto por el dominio pleno.

ARTÍCULO 6

Cuota tributaria.

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

ARTÍCULO 7

Tipo impositivo.

El tipo impositivo es del 30%.

ARTÍCULO 8

Exenciones.

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de:
 - a. La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
 - b. Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico, o 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 sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han hecho, 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 hecho en los años en el transcurso de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, tras la obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.

Segunda. Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto o los 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 al valor catastral, igual al interés legal del dinero más un punto en el momento del devengo.

En la solicitud de exención, se acompañará 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 del deudor hipotecario o de su garante, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaen sobre ella misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda que concurran los

requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor 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 empadronado el contribuyente de manera ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si éste fuera inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a 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 Renta 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 personas o entidades siguientes:
 - 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 ánimo de lucro 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 goce 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 al 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, deberán 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.
 - e. Las instituciones que tienen la calificación de benéficas o 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 titulares de concesiones administrativas reversibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- i. La Cruz Roja Española.

ARTÍCULO 9

Bonificaciones en la cuota.

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

Si no existe la relación de parentesco, la bonificación se puede aplicar también a quienes reciban del ordenamiento jurídico un trato análogo para la continuación en el uso de la vivienda por razón de convivir con el 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 del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de este plazo.

Si en el momento de la realización del hecho imponible el causante tenía la residencia efectiva en otro domicilio del que no era titular, también tendrá la consideración de vivienda habitual aquella que tenía esta consideración hasta cualquier día de los cinco años anteriores a la muerte del causante, siempre que el uso de la vivienda no haya sido cedido a terceros mediante contraprestación en el periodo 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 del causante de la sucesión aquellos dos viviendas contiguas, unidos entre sí interiormente, siempre y cuando el causante constara empadronado en uno de los dos y hubiera residido en ellos de forma habitual, aunque los mismos no constituyan una única finca registral. La acreditación de la residencia habitual del 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 el causante, a título individual, ejercía efectivamente de forma habitual, personal y directa actividades

empresariales o profesionales, siempre que los adquirentes sean el cónyuge, los descendientes o adoptados o los ascendientes o adoptantes y el 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 los 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 del adquirente, así como el ejercicio de una actividad económica y en el mismo local por parte del adquirente de forma individual, habitual, personal y directa, durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de este plazo.

3. El obligado tributario en el plazo de seis meses prorrogables por otros seis, contados desde la fecha de devengo del impuesto, debe solicitar la bonificación y practicar 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, deben considerarse extemporáneas, y por tanto no admisibles.

4. En el caso de incumplimiento de los requisitos a que se refieren los apartados primero y segundo de este artículo, el obligado tributario 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 constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha de la constitución o de la transmisión.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará como 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 su incorporación o inscripción en un registro público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio, o bien desde la fecha en que el adquirente venga tributando por el impuesto sobre bienes inmuebles.

b. En las transmisiones *mortis causa*, la del fallecimiento del 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 del 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 dicho acto o contrato no le haya comportado 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 justifique que los interesados deben hacer las recíprocas devoluciones a que se refiere el [artículo 1295 del Código civil](#). Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto no le corresponderá ninguna devolución.
4. Si el contrato queda sin efecto por acuerdo mutuo de las partes contratantes, no procede la devolución del impuesto pagado, y hay que considerarlo como un acto nuevo sujeto a tributación. En esta calidad de mutuo acuerdo, se debe considerar la avenencia en acto de conciliación y asentimiento de la demanda.
5. La calificación de los actos o contratos en que se establece alguna condición debe hacerse de acuerdo con las prescripciones del [Código civil catalán](#). En caso de que sea suspensiva, el impuesto no se liquidará hasta que esta prescripción no se cumpla. Si la condición es resolutoria, el impuesto se exige, salvo que, cuando la condición se cumpla, se haga la oportuna devolución según la regla del apartado 3º anterior. Se considera que la condición suspensiva se ha cumplido cuando el 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 se debería haber tomado en la transmisión verificada a favor del retractado.

ARTÍCULO 11

Gestión del impuesto.

1. El sujeto pasivo debe practicar la autoliquidación de acuerdo con la forma y los 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 serle solicitada, la valoración imprescindible para practicar la autoliquidación, el sujeto pasivo deberá presentar la declaración de la transmisión correspondiente.

2. Se debe presentar una autoliquidación o, en su caso, una declaración para cada una de las fincas o derechos transferidos, incluso en el 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 la 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 *intervivos*, el plazo es de treinta días hábiles.
 - b. Si se trata de actos *mortis causa*, el plazo es de seis meses, prorrogables hasta un año, si así lo solicita el sujeto pasivo.

Esta solicitud de prórroga se presentará 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 del 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. Aquellos que se consideren con derecho a la herencia, o llamados a heredar, deberán presentar una declaración comunicando la existencia del procedimiento judicial al Ayuntamiento.

Comenzará a contarse de nuevo el referido plazo desde el día siguiente a aquel en el que sea firme la resolución que ponga fin al procedimiento judicial. En este momento, aquellos que resulten beneficiarios de la herencia vendrán obligados a practicar la oportuna autoliquidación por el tributo.

5. Las transmisiones *mortis causa* de 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 del fallecimiento.
6. Los datos contenidos en las autoliquidaciones o declaraciones confeccionadas por el obligado tributario 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.

7. En los supuestos de no incremento de valor del terreno mencionados en el artículo 3.13 de esta ordenanza, el contribuyente deberá presentar cualquier principio de prueba que, al menos indiciariamente permita apreciar la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión que se refleja en las correspondientes escrituras, o bien optar por una prueba pericial que confirme tales indicios, o bien utilizar cualquier otro medio de prueba de acuerdo con lo previsto en el [artículo 106.1 LGT](#). El Ayuntamiento examinará las pruebas aportadas y en su caso, estimará o denegará la solicitud de no sujeción pedida.

ARTÍCULO 12

Notificaciones.

1. El Instituto Municipal de Hacienda, en los casos que los contribuyentes no hayan podido efectuar la autoliquidación, practicará las liquidaciones del impuesto, que se notificarán 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 se notificará a la persona a nombre de la cual 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 5 de esta Ordenanza, siempre que se haya constituido por negocio jurídico *intervivos*, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b. En los supuestos previstos por la letra *b)* del artículo mencionado, el adquirente o la persona a favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

ARTÍCULO 14

Comunicación de los notarios.

Los notarios también están obligados a remitir 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 el excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, 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 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 ya 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 desarrollan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

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.

DISPOSICIÓN FINAL.

Esta Ordenanza, aprobada definitivamente por el Pleno del Consejo Municipal en fecha 23 de diciembre de 2020, empezará a regir a partir del 1 de enero de 2021 y continuará vigente

mientras no se acuerde la 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.