



**ORDENANÇA  
reguladora de  
L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR  
DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA**

**FONAMENT LEGAL**

**Article 1.**

L'Ajuntament de Calvià, d'acord amb l'article 106.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, fa ús de la facultat que li atorga l'article 15.1 del RDL 2/2004 ( Text refós de la llei reguladora de les hisendes locals ), seguirà percebent l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, previst a l'article 60.2 de dita Llei, l'exacció del qual s'efectuarà amb subjecció al que disposa aquesta Ordenança.

**NATURALESA DEL TRIBUT**

**Article 2.**

El tribut que es regula en aquesta Ordenança té la naturalesa d'impost directe.

**FET IMPOSABLE**

**Article 3.**

1. Aquest impost grava l'increment de valor que experimentin els terrenys de naturalesa urbana i que es posi de manifest a conseqüència de transmetre'n la propietat per qualsevol títol o de constituir-ne o transmetre'n qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini.

2. Tendran la consideració de terrenys de naturalesa urbana el sòl urbà, el susceptible d'urbanització, l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat, des del moment en què s'aprovi un Programa d'actuació urbanística, els terrenys que disposin de vies pavimentades o que hagin posat vorades a les voravies i que comptin, a més, amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els que estiguin ocupats per construccions de naturalesa urbana.

3. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració rústica a efectes de l'impost sobre béns immobles. En conseqüència, s'entén subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys que han de tenir la consideració d'urbans a efectes de l'esmentat impost sobre béns immobles, amb independència que estiguin o no prevists d'aquesta manera en el



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Cadastre o en el Padró. Als efectes d'aquest impost, hi estarà també subjecte l'increment de valor que experimentin els terrenys integrats en els béns immobles, classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles.

4. Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels actes següents:

- a) Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que al seu favor i en pagament de les quals es verifiquin i les transmissions que es facin als cònjuges en el pagament dels seus havers comuns.
- b) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills/es, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

**EXEMPCIONS I BONIFICACIONS**

**Article 4.**

1. També estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels actes següents:

- a) La constitució i la transmissió de qualsevol dels drets de servitud.
- b) Les transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a conjunt històricoartístic o que hagin estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert a la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, quan les seves persones propietàries o titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en dits immobles. A aquest efecte, l'ordenança fiscal establirà els aspectes substantius i formals de l'exempció.

2. Així mateix, estaran exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer-los recaigui damunt les persones o entitats següents:

- a) L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals a què pertanyi el municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic de caràcter anàleg de les comunitats autònomes i de dites entitats locals.
- b) El municipi de Calvià i altres entitats locals integrades o en què s'integri dit municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les institucions que tenguin la qualificació de benèfiques o beneficodocents.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social regulades per la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'ordenació i supervisió de les assegurances privades.
- e) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als seus terrenys afectes.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

- f) La Creu Roja Espanyola.
- g) Les persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció per tractats o convenis internacionals.

3.1. Podran gaudir d'una bonificació del 95% de les quotes que es reportin en les transmissions a títol lucratiu per causa de mort, respecte de la transmissió de la propietat de la vivenda habitual del o de la causant, dels locals afectes a l'activitat econòmica exercida per aquest, o de la constitució o transmissió d'un dret real de gaudi limitatiu de domini sobre els referits béns, a favor dels descendents, ascendents, per naturalesa o per adopció, i del o de la cònjuge. A l'efecte del gaudi de la bonificació, s'equipara el/la cònjuge a qui hagués conviscut amb el o la causant amb anàloga relació d'afectivitat i acreditat en tal sentit, en virtut de certificat expedit a aquest efecte, la seva inscripció en el Registre d'Unions de fet que correspongui.

En tot cas, per tenir dret a la bonificació és necessari el compliment dels següents requisits:

a) Tractant-se de la vivenda habitual, la persona adquirent ha d'haver conviscut amb el o la causant els dos anys anteriors a la defunció i mantenir l'adquisició i continuar empadronat en aquesta vivenda durant els cinc anys següents, tret que morís dins d'aquest termini.

b) Tractant-se de locals afectes a l'exercici de l'activitat de l'empresa individual o familiar o negoci professional de la persona morta, caldrà que la persona successora mantengui l'adquisició i l'exercici de l'activitat econòmica durant els cinc anys següents, tret que morís dins d'aquest termini.

c) De no complir-se el requisit de permanència al fet que es refereix en les lletres anteriors, el subjecte passiu haurà de satisfer la part de l'impost que hagués deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada i els interessos de demora, en el termini d'un mes a partir del canvi de domicili, de transmissió de la vivenda o local o del cessament de l'activitat, presentant a aquest efecte l'oportuna autoliquidació.

A l'efecte de l'aplicació de la bonificació, en cap cas tindran la consideració de locals afectes a l'activitat econòmica exercida per el/la causant els béns immobles de naturalesa urbana objecte de les activitats de lloguer i venda d'aquests béns.

3.2. Podran disfrutar d'una bonificació del 50% de les quotes que es reportin en les transmissions a títol lucratiu per causa de mort, respecte de la transmissió de la propietat dels béns immobiliaris, a excepció dels contemplats en l'apartat anterior del o de la causant, a favor dels descendents, ascendents, per naturalesa o per adopció, y del o de la cònjuge. A l'efecte del gaudi de la bonificació, s'equipara al/la cònjuge a qui hagués conviscut amb el o la causant amb anàloga relació d'afectivitat i acreditat en tal sentit, en virtut de certificat expedit a aquest efecte, la seva inscripció en el Registre d'Unions de fet que correspongui.

En tots els supòsits contemplats en aquest article, per tenir dret a qualsevol bonificació els béns immobles objecte de la transmissió no podran superar de forma individualitzada els 300.000 euros de valor cadastral.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

No tindran dret a bonificació les transmissions que s'efectuïn d'aparcaments i trasters.

**Article 5.**

De conformitat al disposat en la Disposició Addicional Segona , Apartat 3 , del Reial decret legislatiu 4/2004 (Text Refós de la Llei de l'Impost sobre Societats ) , no es reportarà l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana en ocasió de les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions a les quals resulti aplicable el règim especial regulat en el Capítol VIII del títol VII de la citada Llei , llevat de les relatives a terrenys que s'aportin a l'empara del previst en l'Article 94 de la Llei quan no es trobin integrats en una branca d'activitat.

En la posterior transmissió dels esmentats terrenys 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 previstes en el Capítol VIII del títol VII.

**Article 6.**

A més a més de les exempcions i bonificacions establertes als dos articles anteriors, es podran reconèixer altres beneficis fiscals, a part dels expressament prevists a les normes amb rang de Llei o en els derivats de l'aplicació dels tractats internacionals.

**SUBJECTES PASSIUS**

**Article 7.**

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 limitats del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35 de la Llei general tributària, que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitats del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35 de la Llei general tributària que transmeti el terreny, o que constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

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



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

terreny o 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.

**BASE IMPOSABLE**

**Article 8.**

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

2. L'increment real s'obté aplicant sobre el valor del terreny en el moment de la meritació el percentatge que resulti del quadre següent:

<i>Període</i>	<i>%</i>
a) D'1 fins a 5 anys.....	3,1
b) De fins a 10 anys.....	2,8
c) De fins a 15 anys.....	2,7
d) De fins a 20 anys.....	2,7

3. Per tal de determinar el percentatge a què es refereix l'anterior apartat 2, s'aplicaran les regles següents:

- 1<sup>a</sup>. L'increment de valor de cada operació gravada per aquest impost es determinarà d'acord amb el percentatge anual fixat per l'Ajuntament, per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest dit increment.
- 2<sup>a</sup>. El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació serà el resultat de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret pel nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor.
- 3<sup>a</sup>. Per determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta, d'acord amb la regla primera, i per determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar dit percentatge anual, d'acord amb la regla segona, només es consideraran els anys complets que integrin el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que aquests efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys de dit període.

En el supòsit de període de generació inferior a un any, no es computarà cap increment real del valor dels terrenys i, conseqüentment, la base imposable serà zero.

4. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà de l'establert als següents apartats:

- a) En les transmissions de terrenys, el valor dels mateixos en el moment de la meritació serà el que tinguin determinat en aquest moment a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

No obstant això, quan el valor cadastral dels terrenys sigui conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la citada ponència, es podrà liquidar provisionalment aquest impost conforme al mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys una vegada s'hagi obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincideixi amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a aquest efecte en les Lleis de pressupostos generals de l'estat.

Quan el terreny, fins i tot essent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost no tingui determinat valor cadastral en aquest moment, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan l'esmentat valor cadastral sigui determinat, referint aquest 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 2 d'aquest article, s'aplicaran sobre la part del valor definit en la lletra anterior que representi, respecte al mateix, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
- c) En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts en l'apartat 2 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a) que representi, respecte al mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat a l'escriptura de transmissió o, en defecte d'això, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir o volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.
- d) En els supòsits d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts en l'apartat 2 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, tret que el valor definit en el paràgraf a) sigui inferior. En aquest cas, prevaldrà aquest últim sobre el preu just.
- e) Quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència del procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, i durant els cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals, es considerarà com a valor de terreny, o de la part d'aquest que correspongui segons les regles contingudes en l'apartat anterior, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 40%.

Aquesta reducció no serà aplicable als supòsits en què els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva al fet que es refereix siguin inferiors als fins llavors vigents.

En cap cas, el valor cadastral reduït podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

- f) L'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica, si s'establís per termini superior a 30 anys o per temps indeterminat, es considerarà fiscalment com a transmissió de plena propietat subjecte a condició resolutòria, estimant-se, per tant, el seu valor igual al 100 per 100 del valor del terreny.

**QUOTA TRIBUTÀRIA**

**Article 9.**

La quota d'aquest impost serà la que resulti d'aplicar a la base imposable el tipus del **28,00** per 100.

**MERITACIÓ**

**Article 10.**

1. L'impost es merita:
  - a) Quan es transmeti la propietat del terreny, ja sigui a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
  - b) Quan es constitueixi o transmeti qualsevol dret real de gaudi limitatiu del domini, en la data en què tenguí lloc la constitució o transmissió.
2. A l'efecte del que es disposa en l'apartat anterior, es considerarà com a data de la transmissió:
  - a) En els actes o contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva incorporació o inscripció en un registre públic o la del seu lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
  - b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del o de la causant.
  - c) En les subhastes judicials, administratives o materials es prendrà excepcionalment la data del auto o providència aprovant la rematada si en el mateix queda constància del lliurament de l'immoble. En qualsevol altre cas s'estarà a la data del document públic.

**Article 11.**

Quan es declari o es reconegui judicialment o administrativament que ha tenguut lloc la nul·litat, la rescissió o la resolució de l'acte o el contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost pagat, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclami la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va ser ferma. I s'entendrà que hi ha efecte lucratiu quan no es justifiqui que els interessats hagin d'efectuar les devolucions recíproques a què es refereix l'article 1.295 del Codi Civil.



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

Encara que l'acte o el contracte no hagin produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc per a cap devolució.

**Article 12.**

Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet, i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació.

**Article 13.**

En els actes o els contractes entre els quals existeixi alguna condició, la seva qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si suspensiva, l'impost no es liquidarà fins que aquesta no es compleixi. Si la condició fos resolutòria, l'impost s'exigirà, a reserva, quan la condició es compleixi, en el cas de fer-se la devolució oportuna, segons la regla de l'article anterior.

**NORMES DE GESTIÓ**

**Article 14.**

1. S'estableix com a obligatori el sistema d'autoliquidació. Els subjectes passius han d'autoliquidar l'impost segons el model establert per l'administració municipal.

2. Els subjectes passius hauran d'adjuntar a l'autoliquidació els documents on constin els actes o els contractes que originen la imposició. També s'hi adjuntaran una còpia simple visada per notari i el rebut de l'impost sobre béns immobles del darrer exercici meritat o el de l'immediat a l'anterior, als únics efectes de la correcta identificació de l'immoble transmès.

Així mateix, a les dades jurídiques de l'autoliquidació, hauran de consignar-se necessàriament els números d'identificació fiscal (NIF i CIF, per a persones físiques de nacionalitat espanyola i entitats, respectivament, i NIE, per a persones de nacionalitat estrangera), tant del subjecte passiu o, en el seu cas, del subjecte passiu substituït, com de l'adquirent, en la seva condició de nou titular en l'impost sobre béns immobles.

3. Previ a l'ingrés de la quota resultant de l'autoliquidació a la caixa municipal, es comprovarà que l'autoliquidació s'ha efectuat mitjançant la correcta aplicació de les normes reguladores, sense que, en cap cas, puguin atribuir-se valors, bases o quotes diferents de les resultants d'aquestes normes. No obstant això, en cas que es comprovés l'existència d'error material en les dades consignades en l'autoliquidació, s'advertirà al declarant per a la seva correcció. De no efectuar-se, l'Administració municipal procedirà a la pràctica de la liquidació complementària que procedeixi i ho notificarà en el mateix moment a l'interessat.





**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

4. L'autoliquidació i l'ingrés de la quota haurà de ser presentada en els següents terminis, des de la data en què es produeixi la meritació de l'impost:

Quan es tracti d'actes inter vivos, el termini serà de trenta dies hàbils.

Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

**Article 15.**

Independentment del que es disposa en els apartats 1 i 2 de l'article anterior, també estan obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En els supòsits previstos a l'apartat a) de l'article 7 d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagin produït per negoci jurídic entres vius, la persona que faci la donació o que transmeti el dret real de què es tracti.
- b) En els supòsits previstos en la lletra b) del mateix article, la persona que adquireixi o a que el seu es constitueixi o transmeti el dret real de què es tracti.

**Article 16.**

1. Els notaris o les notàries també estaran obligats o obligades a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex que contingui tots els documents que han autoritzat en el trimestre anterior, i en els quals hi hagi els fets, els actes o negocis jurídics que posin de relleu la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció feta dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats que incloguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement i legitimació de firmes.

2. Si l'Administració sap de la realització d'un fet imposable que impliqui la meritació del present impost, i un cop comprovat que no s'ha procedit pel subjecte passiu a la presentació de la preceptiva autoliquidació en la forma i terminis assenyalats en l'article 14, es procedirà a la liquidació d'ofici de l'impost, amb les sancions i interessos de demora legalment aplicables.

3. Les autoliquidacions i liquidacions del present Impost podran ser utilitzades com mitjà de presentació davant la Gerència del Cadastre en Illes Balears de les declaracions cadastrals per alteració de la titularitat i per variació de la quota de participació en béns immobles. A tal fi, l'Ajuntament remetrà a la Gerència la informació precisa i la documentació acreditativa de les alteracions mitjançant els procediments i requisits que legalment es determinin.

**INSPECCIÓ I RECAPTACIÓ**

**Article 17.**



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ  
MALLORCA**

La inspecció i la recaptació de l'impost es realitzarà d'acord amb el que preveuen la Llei general tributària i les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, a més de les disposicions dictades per al seu desenvolupament.

**INFRACCIONS I SANCIONS**

**Article 18.**

Pel que fa a les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que correspongui en cada cas, s'aplicarà el règim regulat a la Llei general tributària i a les disposicions que la complementen i desenvolupen.

**DISPOSICIÓ FINAL**

La present Ordenança va ser aprovada definitivament dia 18 de desembre de 2014 i entrarà en vigor el dia 1 de gener de 2015, sempre que amb anterioritat a aquesta data s'hagi produït la seva publicació en el BOIB, conforme al dispost a l'article 17.4 del RDL. 2/2004. La seva vigència es mantindrà fins que no se n'aprovi la derogació o modificació expressa.