

ORDENDANZA FISCAL REGULADORA DEL

**IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE
TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

(PLUSVALÍA MUNICIPAL)

AÑO 2017

*Información extraída de la página web municipal,
de los datos comunicados por el ayuntamiento al Ministerio de Economía
o de boletines provinciales,
con valor meramente informativo*



www.aherencias.es

Ordenanza fiscal n.º 1.3

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS
TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

ÍNDICE

Artículo 1.º. Disposición general.

Artículo 2.º. Hecho imponible.

Artículo 3.º. No sujeción.

Artículo 4.º. Sujetos pasivos.

Artículo 5.º. Base imponible.

Artículo 6.º. Cuota tributaria.

Artículo 7.º. Tipo impositivo.

Artículo 8.º. Exenciones.

Artículo 9.º. Bonificaciones en la cuota.

Artículo 10.º. Devengo.

Artículo 11.º. Gestión del impuesto.

Artículo 12.º. Notificaciones.

Artículo 13.º. Comunicaciones.

Artículo 14.º. Comunicaciones de los notarios.

Artículo 15.º. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16.º. Infracciones y sanciones.

Disposición adicional.

Disposición final.

Ordenanza fiscal n.º 1.3

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Art. 1.º. Disposición general. De acuerdo con lo que prevé el artículo 59.º.2 en relación con el artículo 15.º, los dos 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.º a 110.º del mencionado texto refundido y el artículo 51.º de la Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la que se regula el régimen especial del municipio de Barcelona.

Art. 2.º. 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 para cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre los terrenos mencionados.

2. Tiene la consideración de terreno de naturaleza urbana el definido como tal en el artículo 7.º.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.

Art. 3.º. 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 hechas 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 como 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 Cataluña, aprobado por la 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 1.º y 2.º 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 inmuebles integrados en ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo VIII del título VII del Real decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que aprobó el texto refundido de la Ley del impuesto de sociedades, a excepción de las previstas en el artículo 94.º cuando no se integren en una rama de actividad.

6. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se hagan 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 al Real decreto 1084/1991, de 5 de julio, sobre las sociedades anónimas deportivas.

7. Las transmisiones de terrenos a las 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 los mencionados propietarios en proporción a los terrenos que hayan aportado, en los términos establecidos en el artículo 18 del texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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

8. 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.

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 dicha sociedad en, al menos, el 50 % 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, a los fondos de activos bancarios a los 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 periodo 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 a lo largo de 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 sujetas a este impuesto.

Art. 4.º. 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 la que se refiere el artículo 35.º.4 de la Ley general tributaria que adquiera el terreno o aquella a favor de la cual se constituya o se 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 la que se refiere el artículo 35.º.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 los que se refiere la letra b) del apartado anterior, tiene la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica o la entidad a la que se refiere el artículo 35.º.4 de la Ley general tributaria que adquiera el terreno o aquella a favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

Art. 5.º. Base imponible. 1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos manifestado en el momento del devengo y experimentado en el periodo de tiempo transcurrido entre la adquisición del terreno o del derecho por parte del transmitente y la nueva transmisión o, si procede, la constitución del derecho real de disfrute, con un periodo máximo de veinte años.

Para determinar el importe del incremento al que se refiere el apartado anterior y cuando el periodo de generación del impuesto sea inferior al año, debe aplicarse el porcentaje del 4 % anual en función de los meses cumplidos durante los cuales se haya generado el incremento gravado, con excepción de las transmisiones lucrativas *mortis causa*, en las que solo se consideran los años completos que integran el periodo impositivo.

El desglose de los porcentajes aplicables en función de los meses cumplidos durante los cuales 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 periodo 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 acto seguido se indica por el número de años en el transcurso de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

Porcentaje anual

Periodo de hasta 5 años	3,7 %
Periodo de hasta 10 años	3,5 %
Periodo de hasta 15 años	3,1 %
Periodo de 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, solo se consideran los años completos que integran el periodo impositivo, sin que proceda considerar, a este efecto, las fracciones de años de este

periodo.

3. En las transmisiones de terrenos, el valor de estos, en el momento del devengo, será el que tengan determinado en aquel momento a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

No obstante, cuando el valor mencionado 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 de acuerdo 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, 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 el momento mencionado, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando se determine el valor catastral, refiriendo dicho valor en el momento del devengo.

4. Cuando el terreno hubiera sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diversas, deben considerarse tantas bases imponibles como fechas de adquisición y cada base debe establecerse de la manera siguiente:

- a) Debe distribuirse el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
- b) A cada parte proporcional debe aplicarse el porcentaje de incremento correspondiente al periodo respectivo de generación del incremento de valor.

5. En la constitución y la transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, para determinar el importe del incremento de valor, se tomará la parte del valor del terreno proporcional al valor de los derechos mencionados, calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y, en particular, de los preceptos siguientes:

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 nunca exceda del 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 disminuye 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) 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 debe considerar fiscalmente una 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.

B) Uso y estancia

El valor de los derechos reales de uso y estancia 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 debe fijarse de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o estancia y el valor total del terreno. En los usufructos vitalicios que, al mismo tiempo, sean temporales, la nuda propiedad se valora aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menos valor.

En el usufructo al que se refiere la letra d), la nuda propiedad se debe valorar 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 que establece el artículo 565.º del libro quinto del Código Civil de Cataluña 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 un terreno o del derecho a construir bajo el suelo, sin que ello presuponga la existencia de un derecho real de

superficie, hay que aplicar el porcentaje correspondiente sobre la parte del valor catastral que representa, con respecto a este valor, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, si no existe, el que resulta de establecer la proporción correspondiente entre la superficie o volumen de las plantas para construir en el suelo o el subsuelo y la totalidad de superficie o volumen edificados una vez construidas dichas plantas. En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, hay que atenerse, con el fin de establecer la proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.

7. 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 al que resulte de la capitalización al interés legal del dinero de la renta o pensión anual; o este, si aquel fuera 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 debe aplicarse sobre la parte del precio justo 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 precio justo.

9. En caso de sustituciones, reservas, fideicomisos e instituciones sucesorias forales, hay que aplicar las normas de tributación del derecho de usufructo, salvo que el adquirente tenga la facultad de disponer de los bienes; en este supuesto, se liquidará el impuesto por el dominio pleno.

Art. 6.º. Cuota tributaria. La cuota tributaria es el resultado de aplicar el tipo impositivo a la base imponible.

Art. 7.º. Tipo impositivo. El tipo impositivo es del 30 %.

Art. 8.º. Exenciones. 1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiestan a consecuencia de:

a) La constitución y la 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 que se establece en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español o en la Ley 9/1993, de 30 de setiembre, del patrimonio cultural catalán, cuando sus propietarios o los titulares de derechos reales acrediten que han hecho, a su cargo, obras de conservación, mejora o rehabilitación en los inmuebles mencionados, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

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, 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.

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 con el valor catastral, igual al interés legal del dinero más un punto en el momento del devengo.

A la solicitud de exención debe adjuntarse la prueba documental acreditativa del cumplimiento de las condiciones señaladas, y, si no existe 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, por la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca, que recae sobre ella 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 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 este plazo fuera inferior a los dos años.

Con respecto al concepto de unidad familiar, se seguirá lo dispuesto a 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. A 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 las 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 que están integradas o en las que se integre, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter en los organismos autónomos del Estado.
- d) Las entidades sin finalidades lucrativas que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin finalidades lucrativas 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 estos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin finalidades lucrativas, la exención del impuesto está condicionada al hecho de 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 a este.
- 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 titulares de concesiones administrativas reversibles con respecto a los terrenos afectos a estas concesiones.
- i) Cruz Roja Española.

Art. 9.º. Bonificaciones en la cuota. 1. En las transmisiones *mortis causa* referentes a la vivienda habitual del causante, se considerará como tal la que figure en el padrón de habitantes, salvo prueba en contrario, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento, siempre y cuando se encuentren situados en el mismo edificio y se pueda 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 dicha relación de parentesco, la bonificación se puede aplicar también a los que reciban del ordenamiento jurídico un trato análogo para la continuación en el uso de la vivienda por su convivencia 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 muriera 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 aquel que tenía esta consideración hasta cualquier día de los diez 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.

2. Con respecto 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 en el ejercicio de una actividad, durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, salvo que muriera 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, si procede, 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 si procede, presentado la correspondiente declaración, se deben considerar extemporáneas y, por lo tanto, no admisibles.

4. En el caso de incumplimiento de los requisitos a los que se refieren los apartados primero y segundo de este artículo, el obligado tributario debe 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 locales, mediante la correspondiente autoliquidación.

Art. 10.º Devengo. 1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmite la propiedad del terreno, sea a título oneroso o a título gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituye o se transmite cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio, en la fecha de la constitución o de la transmisión.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior, se considera fecha de la transmisión:

a) En los actos o en los contratos *inter vivos*, 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 a un registro público o la de la entrega a un funcionario público en razón de su oficio, o bien desde la fecha en la que el adquirente venga tributando por el impuesto sobre bienes inmuebles.

b) En las transmisiones *mortis causa*, la de la defunción del causante.

3. En caso de que se declare o se reconozca judicial o administrativamente que ha tenido lugar la nulidad, la rescisión o la 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 este 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 hay efecto lucrativo cuando no se justifica que los interesados tienen que hacer las devoluciones recíprocas a las que se refiere el artículo 1295.º del Código Civil. Aunque el acto o el contrato no hayan producido efectos lucrativos, si la rescisión o la 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 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 cuales se establece alguna condición se debe hacer 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 devolución oportuna, según la regla del apartado 3.º 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 retraído.

Art. 11.º Gestión del impuesto. 1. El sujeto pasivo debe practicar la autoliquidación de acuerdo con el modo y los efectos establecidos en la Ordenanza fiscal general, excepto en el supuesto de que el terreno no tenga determinado el valor catastral en el momento de la transmisión. Cuando el referido valor catastral esté determinado, el Ayuntamiento practicará la liquidación refiriendo dicho valor en el momento del devengo.

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

2. Se debe presentar una autoliquidación o, si procede, 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 debe adjuntar a la autoliquidación o la declaración el documento que tenga consignados los actos o los 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 plazos siguientes, 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 es de seis meses, prorrogables hasta un año, si así lo pide el sujeto pasivo.

Esta solicitud de prórroga se debe presentar 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 defunción 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 en el Ayuntamiento.

Empezará 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 registrarán por la vigente en el momento de la defunción.

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.

Art. 12.º. Notificaciones. 1. El Instituto Municipal de Hacienda, en los casos en que no haya podido facilitar la autoliquidación, debe practicar las liquidaciones del impuesto, que se notificarán íntegramente al sujeto pasivo, indicando los plazos de pago y los recursos procedentes.

2. Las notificaciones deben practicarse en el domicilio señalado en la declaración. No obstante, la notificación se puede entregar en mano, en el momento de presentación de la declaración al interesado o persona autorizada a tal efecto.

3. Cualquier notificación que se haya intentado hacer en el último domicilio declarado por el contribuyente (mientras no se haya justificado el cambio) es eficaz en derecho con carácter general.

4. Cuando haya varias personas obligadas al pago del impuesto, la liquidación se notificará a la persona a cuyo nombre se haya presentado la declaración. Esta persona está obligada a satisfacerla, y solo 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.

Art. 13.º. 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.º de esta ordenanza, siempre que se haya constituido por negocio jurídico *inter vivos* el 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 artículo mencionado, el adquirente o la persona a favor de la que se constituya o se transmita el derecho real de que se trate.

Art. 14.º. Comunicación de los notarios. Los notarios también están obligados 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 excepción 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 que prevé este apartado es independiente del deber general de colaboración establecido por la Ley general tributaria.

Art. 15.º. 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 las que se refieren los artículos 11.º y 13.º 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 adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Art. 16.º. Infracciones y sanciones. En todo lo que hace referencia a la calificación de las infracciones

tributarias y a la determinación de las sanciones que les corresponden en cada caso, se debe aplicar el régimen regulado por la Ley general tributaria y las disposiciones que la complementan y la despliegan.

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 Plenario del Consejo Municipal en fecha 29 de diciembre de 2015, empezará a regir el 1 de enero de 2016 y continuará vigente mientras no se acuerde la modificación o derogación.