Ajuntament de Badalona

Expedient:	2026/35403K
Ref. Addic.:	
UO Responsable:	S. Jur.Adm.Gral. Rec.Int,Participa,Habitatge,Salut
Assumpte:	Aprovar la modificació de l'Ordenança Fiscal núm. 4, reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, per a l'exercici 2027
Procediment:	Ordenances fiscals
Interessat/da:	
Representant:	

INFORME JURÍDIC

Que s'emet en relació a la proposta del Servei de Tresoreria de projecte de modificació de l'Ordenança fiscal número 4 reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, i en base a les següents consideracions:

Antecedents

1. Informe de data 12 d'agost de 2026, emès pel cap de departament de Gestió i Control d'Ingressos de Dret Públic i el tresorer accidental, per a proposar les següents modificacions: (1) Modificació dels apartats 2, 14 i 15 de l'article 2 relatiu als actes no subjectes a fi de regular la no subjecció en determinades transmissions lucratives a favor de fills, menors o persones amb discapacitat quan la transmissió porti causa de la defunció de dones com a conseqüència de violència contra la dona; actualitzar la referència a la legislació de l'esport, citant la vigent Llei 39/2022, de 30 de desembre, de l'esport, en lloc de la normativa anterior; i incorporar regles precises per determinar la inexistència d'increment de valor en determinats supòsits que presenten una complexitat major. (2) Pel que fa a l'article 7 relatiu a la base imposable, es proposa afegir un aclariment al seu apartat 1 sobre la determinació de la base imposable per als supòsits en què el terreny transmès hagués estat adquirit pel subjecte passiu en diverses dates respecte de diferents quotes de participació. També, pel que fa el seu apartat 3, es proposa substituir l'expressió «modificacions de planejament aprovades amb anterioritat» per «modificacions de planejament aprovades amb posterioritat» i també es pretén adaptar la terminologia de l'apartat 5 substituint l'expressió «quadre de percentatges anuals» pel terme «coeficients». (3) En quan a l'article 9 relatiu al període de generació i meritament, es proposa modificar el seu apartat 3.c) a efectes d'aclarir la data de transmissió en casos de subhastes judicials i subhastes administratives.

2. Resolució d'incoació d'expedient de data 17 d'agost de 2026, dictada per la 5ª Tinent d'Alcaldia d'Hisenda, Recursos Humans i Serveis Socials.

3. Nota emesa per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona sobre les modificacions de les Ordenances per al 2027.

Fonaments de dret

1. Normativa d'aplicació

- Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, articles 15 a 19, 104 a 110 (LRHL).

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, articles 22.2.d), 47.1, 49, 70.2, 106 i 107 (LRBRL).

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, articles 79, 129 i 133 (LPACAP).

- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, article 17.5 (LRJSP).

- Reial Decret 939/2005, de 29 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament general de recaptació, article 104.3.e) (RGR).

- Reial Decret 128/2018, de 16 de març, de règim jurídic funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, articles 3.3. d) 1º i 3.4.

- Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, article 7.3 (LOEPSF).

- Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, articles 123.1 i 126.2.

2. Consideracions jurídiques

2.1. Les modificacions proposades són expressió de la manifestació de la potestat reglamentària de les Corporacions Locals en matèria d'ordenació dels tributs municipals, conforme al que preveuen, entre d'altres, l'article 106 de la LRBRL i els articles 12, 15, 16 i 17 de la LRHL.

La imposició i l'aprovació de l'Ordenança fiscal número 4 reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU) s'ha de sotmetre a les especialitats previstes a la subsecció 6ª de la secció 3ª del Capítol II del Títol II de la LRHL i, amb caràcter general, a les regles i principis que regeixen els procediments d'aprovació d'ordenances o altres disposicions de caràcter general.

Així mateix, la proposta de modificació de la present Ordenança fiscal reguladora de l'IIVTNU es circumscriu al règim jurídic d'aprovació d'ordenances fiscals establert a la LRHL, que preveu, així mateix, la possibilitat que aquestes siguin modificades.

En aquest sentit i segons consta a l'informe emès pel cap de departament de Gestió i Control d'Ingressos de Dret Públic i el tresorer accidental amb data 12 d'agost de 2026, es pretén adaptar l'Ordenança fiscal número 4 reguladora de l'IIVTNU a la normativa aplicable i facilitar els actes de gestió derivats de l'impost.

2.2. Respecte a les modificacions proposades segons l'informe de data 12 d'agost de 2026, emès pel cap de departament de Gestió i Control d'Ingressos de Dret Públic i el tresorer accidental i a què s'han fet referència a l'antecedent 1:

2.2.1. Pel que fa a la modificació de l'apartat 2 de l'article 2 regulador dels actes no subjectes a fi d'afegir un nou paràgraf per regular la no subjecció en determinades transmissions lucratives a favor de fills, menors o persones amb discapacitat quan la transmissió porti causa de la defunció de dones com a conseqüència de violència contra la dona, aquesta modificació va en concordància amb el què disposa l'article 104.3 de la LRHL, en quan constata que no es produeix la subjecció a l'impost en els supòsits de transmissions de béns immobles a títol lucratiu en benefici de les filles, fills, menors o persones amb discapacitat subjectes a pàtria potestat, tutela o amb mesures de suport per a l'exercici adequat de la seva capacitat jurídica, l'exercici de les quals s'ha de portar a terme per les dones mortes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes en què es defineixi per la llei o pels instruments internacionals ratificats per Espanya, quan aquestes transmissions lucratives derivin de la mort esmentada. Seguidament, en relació a la modificació de l'apartat 14 del mateix article, amb l'entrada en vigor a l'1 de Gener de 2023 de la Llei 39/2022, de 30 de desembre, de l'esport, es pertinent actualitzar la referència normativa que esmenta aquest apartat a la nova llei. Finalment, pel que fa a l'apartat 15 del mateix article, es proposen incorporar regles precises per determinar la inexistència d'increment de valor en supòsits de major complexitat i a què es fan referència tot seguit.

El primer dels supòsits fa referència a la transmissió d'un immoble en el qual hi hagi sòl i construcció, on es prendrà com a valor del sòl, a aquests efectes, el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data del meritament de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total, i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al valor d'adquisició. Tanmateix si, en el moment de l'adquisició, l'immoble no estava edificat, el valor del sòl de la transmissió es calcularà d'aquesta mateixa manera, i es prendrà com a valor de l'adquisició el del total de l'immoble. Aquesta regla de càlcul s'introdueix d'acord amb el criteri establert per la Direcció General de Tributs a la seva consulta vinculant V0594-26, quan constata que:

"A continuación, la ley regula dos reglas específicas:

Una primera, para el caso en que el inmueble transmitido esté formado por suelo y construcción, entonces se tomará como valor del suelo el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total, y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

La expresión "en su caso" debe ser interpretada en el sentido de que la aplicación de la citada proporción al valor de adquisición solo tendrá lugar en el caso de que el inmueble en la fecha de la adquisición estuviese constituido por terreno más construcción, pero no cuando solo se adquirió terreno, supuesto en el cual deberá tomarse el valor de adquisición en su totalidad."

Seguidament, el segon dels supòsits fa referència a què si la transmissió es refereix a una entitat individualitzada resultant d'una declaració d'obra nova i constitució del règim en propietat horitzontal, el valor d'adquisició del sòl es determinarà mitjançant l'aplicació del coeficient de participació en la divisió horitzontal de la nova construcció assignat a l'entitat transmesa respecte del total de l'immoble. Aquesta regla de càlcul s'introdueix també d'acord amb el criteri establert per la Direcció General de Tributs a la seva consulta vinculant V0983-22:

> "En el caso objeto de la consulta, en el que se plantea la aplicación de lo dispuesto en el artículo 104.5 del TRLRHL y, por remisión, el artículo 107.5 del mismo texto legal, al caso tipo de la actividad de una empresa dedicada a la actividad de construcción y promoción inmobiliaria, en el que se adquiere una parcela de terreno urbano y sobre la misma se construyen una o varias edificaciones, procediendo, en su caso, a la división horizontal del edificio y la posterior enajenación de los inmuebles resultantes de dicha división (viviendas, locales comerciales, plazas de garaje, trasteros, etc.), resulta que, cuando se transmita uno de los inmuebles resultantes, por ejemplo, una vivienda, habrá que calcular la proporción que represente en la fecha de devengo del IIVTNU (fecha de la transmisión) el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total de la vivienda, aplicar esta proporción al valor de transmisión consignado en el título que documente la transmisión y comparar este "valor de transmisión del terreno" con el "valor de adquisición del terreno de la vivienda".
>
> A los efectos de determinar el "valor de adquisición del terreno de la vivienda", tal y como se ha señalado, no hay que aplicar la proporción entre los valores catastrales, ya que lo adquirido en su día solo fue terreno. Pero no se puede tomar el valor de adquisición de la totalidad de la parcela adquirida, sino el porcentaje de ese valor que corresponda a la vivienda que se transmite, aplicando para ello el porcentaje que corresponda a la vivienda en la escritura de división horizontal del inmueble adquirido.
>
> Esto último no viene especificado en la redacción del artículo 104.5 del TRLRHL, pero se deduce que la comparación debe hacerse entre valores homogéneos y referidos a un mismo bien inmueble. De forma que, si se adquiere un terreno por un valor de 1.000.000 euros y se divide en 10 partes iguales, transmitiéndose más tarde una de las partes, como valor de adquisición no puede tomarse el millón de euros, sino la décima parte de ese valor, es decir que el valor de adquisición del terreno transmitido sería de100.000 euros."

Finalment, l'últim supòsit fa referència a què si el terreny transmès hagués estat adquirit pel subjecte passiu en diverses dates respecte de diferents quotes de participació, per tal de determinar la inexistència d'increment valor es consideraran tots els imports d'adquisició de manera global, és a dir, la possible manca d'increment es calcularà per la diferència entre el valor de la transmissió i la suma dels diferents valors d'adquisició. Aquest es el criteri manifestat per la Direcció General de Tributs a la seva consulta V1909-23:

> "En el caso de que se haya adquirido la propiedad del terreno por cuotas partes en distintas fechas y, posteriormente, en un único acto o negocio jurídico transmite la totalidad del derecho de propiedad del que es titular, se está ante un solo hecho imponible, que da lugar a una única liquidación del impuesto.
>
> En consecuencia, a los efectos de determinar si resulta de aplicación la no sujeción al impuesto regulada en el artículo 104.5 del TRLRHL o, bien, la determinación de la base imponible por el método regulado en el artículo 107.5 del mismo texto legal, se estará a la diferencia entre el valor de transmisión (que en este caso es único) y el valor de adquisición (que puede ser un único valor o varios valores parciales, en cuyo caso se sumarán todos ellos a los efectos de comparar la suma total con el valor de transmisión).
>
> Por tanto, el incremento de valor será la diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición (que en este caso será la suma de tantos valores parciales como adquisiciones parciales existan).
>
> La única particularidad del caso expuesto es que el valor de adquisición del inmueble no está documentado en un único título de adquisición, sino que está fraccionado en dos o más.
>
> El cálculo debe realizarse de forma global y no parcial, es decir, se determinará la diferencia entre el valor de transmisión del terreno y el valor de adquisición del mismo (que es la suma de los valores de adquisición parciales), y si el resultado es negativo, se aplicará la no sujeción del artículo 104.5 del TRLRHL. Si el resultado es positivo, se comparará con la base imponible calculada por el método objetivo del artículo 107 del TRLRHL, a los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 107.5 del TRLRHL."

2.2.2. La modificació proposada de l'apartat 1 de l'article 7 relatiu a la base imposable pretén afegir un aclariment sobre la determinació de la base imposable consistent en què per als supòsits en què el terreny transmès hagués estat adquirit pel subjecte passiu en diverses dates respecte de diferents quotes de participació, es consideraran tantes fraccions de base imposable com dates d'adquisició existeixin. Així, per al càlcul de les diferents fraccions, es distribuirà el valor de transmissió del terreny proporcionalment a la quota adquirida en cada data, i es calcularà cadascuna d'aquestes fraccions de base imposable d'acord amb el seu període de generació i valors aplicables segons les regles que es detallen tot seguit al mateix article. En aquest sentit, la Direcció General de Tributs es pronuncia en la mateixa línia en la consulta V1909-23 a què s'ha fet referència anteriorment, sostenint que:

> "Y a los efectos de la determinación de la base imponible por el método objetivo del artículo 107 (apartados 1 a 4) del TRLRHL, se multiplicará cada tanto por ciento del valor catastral del terreno en el devengo (fecha de la transmisión) que corresponda a cada porción adquirida en una fecha, por el coeficiente que corresponda al período de generación (número de años completos desde cada una de las fechas de adquisición parcial hasta la fecha de la transmisión) y, posteriormente se sumarán los distintos resultados parciales para determinar la base imponible del impuesto."

Així mateix, a l'apartat 3 es proposa substituir l'expressió «modificacions de planejament aprovades amb anterioritat» per «modificacions de planejament aprovades amb posterioritat» a fi d'adequar literalment la redacció de l'Ordenança al que disposa l'article 107.2.a) de la LRHL.

Finalment, també es pretén adaptar la terminologia de l'apartat 5 substituint l'expressió «quadre de percentatges anuals» pel terme «coeficients», actualització que resulta coherent amb la nova redacció donada a l'article 107 de la LRHL pel Reial Decret-llei 26/2021, de 8 de novembre, pel que s'adapta el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, a la recent jurisprudència del Tribunal Constitucional respecte de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

2.2.3. En relació a l'article 9 regulador del període de generació i meritament es proposa modificar l'apartat 3.c) a efectes d'aclarir la data de transmissió en casos de subhastes judicials i subhastes administratives, d'acord amb el criteri manifestat a la nota emesa per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona sobre les modificacions de les Ordenances per al 2027 que es relaciona a l'antecedent 3.

Així, en el cas de subhastes judicials, es proposa considerar com a data de transmissió la data d'expedició del testimoni del decret d'adjudicació. A efectes de considerar aquesta com la data de transmissió, la consulta vinculant V1277-26 de la Direcció General de Tributs es pronuncia en el mateix sentit, manifestant que:

> "Por tanto, trasladando todo lo anterior al caso objeto de consulta, el IIVTNU se devenga en la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno. En el caso planteado, la transmisión se produce en la fecha en que se dicte el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, comprensivo del decreto de adjudicación.
>
> Por lo que, en este caso, dado que el título que documenta la transmisión es el mencionado testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del decreto de adjudicación, como valor de transmisión del título se tomará el valor que conste en el decreto de adjudicación."

Altrament, en les subhastes administratives, es proposa establir com a data de transmissió la data d'atorgament d'escriptura pública o la data d'expedició de la certificació de l'acta d'adjudicació. Dita modificació s'adequa al que disposa l'article 104.3.e) del RGR en quan la transmissió s'entendrà produïda a la data de certificació de l'acta de d'adjudicació, que constitueix un document públic de venda a tots els efectes, o bé a la data d'atorgament d'escriptura pública.

2.3. El procediment d'aprovació de les modificacions proposades a les vigents ordenances fiscals serà el que s'estableixi en els articles 22.2.d), 47.1, 49, 70.2, 106 i 107 de la LRBRL, i els articles 15 al 19 de la LRHL.

2.4. No exigibilitat del tràmit de la consulta pública prèvia que estableix l'article 133 de la LPACAP en el procediment d'aprovació de les ordenances fiscals, d'acord amb la Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener

de 2023. El criteri interpretatiu sobre la qüestió d'interès cassacional plantejada, és el següent: "...que l'art. 17 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, que regula el procediment d'elaboració i aprovació de les ordenances fiscals locals, constitueix legislació especial per raó de la matèria, per la qual cosa, de conformitat amb el que disposa la disposició addicional 1a, apartat 1, de la Llei 39/2015, no resulta exigible seguir el tràmit de consulta pública previst a l'article 133.1 de la LPACAP, com a tràmit previ al procediment d'elaboració i aprovació de les ordenances fiscals establert a l'article 17 de la LRHL."

2.5. En compliment del que disposa l'article 3.3 d) 1º del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic els funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional, és necessari informe preceptiu del secretari municipal en tractar-se d'una proposta de modificació d'ordenances municipals. D'acord amb l'apartat 4 del mateix article 3 de l'esmentat cos legal l'informe del secretari podrà consistir en una nota de conformitat en relació amb els informes que hagin estat emesos pels serveis del mateix Ajuntament i que figurin com a informes jurídics a l'expedient.

2.6. Sobre la possibilitat d'emetre l'informe de control financer amb caràcter previ o concomitant per part de la intervenció municipal.

La procedència d'un informe previ de la Intervenció municipal en aquest expedient no és una qüestió pacífica. L'informe sol·licitat no està vinculat a cap fase d'execució de la despesa en els termes de l'article 7 del Reial decret 424/2017 i, per tant, no deriva de l'exercici de la funció interventora.

Tampoc no es correspon, en principi, amb una actuació de control permanent expressament prevista per una norma.

Els informes de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat de 8 de maig de 2019 i de 25 de juny de 2025 distingeixen dues modalitats d'actuacions de control permanent:

- Les actuacions planificables, incorporades al Pla anual de control financer, que tenen caràcter posterior i recauen sobre actuacions de gestió ja executades. Aquestes actuacions finalitzen amb un informe sotmès a procediment contradictori.

- Les actuacions no planificables, que deriven directament d'una obligació legal i s'han d'efectuar en el moment i en les condicions establertes per la norma habilitant, sovint abans de l'adopció de l'acte administratiu corresponent.

D'acord amb l'informe de la IGAE de 8 de maig de 2019, el control permanent planificable no s'hauria d'exercir abans que s'hagi produït l'actuació de gestió objecte de control. Aquesta modalitat té caràcter posterior, no produeix efectes suspensius i desplega la seva eficàcia mitjançant les conclusions i recomanacions de l'informe.

En el cas examinat, l'informe sol·licitat no respon a una actuació no planificable prevista expressament per una norma ni pot configurar-se pròpiament com una actuació planificable de caràcter previ. No obstant això, d'acord amb el criteri de la Intervenció municipal i amb la finalitat de donar compliment a l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, es considera procedent incorporar a l'expedient una valoració de les repercussions pressupostàries i de sostenibilitat financera quan l'expedient de modificació d'ordenança fiscal comporti la derogació o reducció del tipus de gravamen o per aplicació de nous beneficis fiscals. Aquest no és el cas del present expedient.

2.7. Finalment, conforme les previsions de l'article 123.1 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat pel Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, caldrà sotmetre aquesta proposta a estudi, informe i consulta de la Comissió Informativa de l'Àmbit.

Així mateix, de conformitat amb l'article 126.2 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat pel Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, en supòsits d'urgència, el Ple o la Comissió de Govern, podrà adoptar acords sobre assumptes no dictaminats per la corresponent comissió informativa; en aquests casos, però, cal donar compte de l'acord adoptat a la comissió informativa en la primera sessió que se celebri.

2.8. L'òrgan competent per adoptar acords de modificacions d'ordenances fiscals és el Ple de l'Ajuntament, en virtut de les atribucions que té assignades per l'article 22.2 lletra d) de la LRBRL.

Per a l'adopció d'aquest acord és necessari el vot favorable de la majoria simple del nombre legal de membres de la Corporació presents en el moment de la votació, d'acord amb l'article 47.1 de la LRBRL i l'article 17.5 de la LRJSP.

2.9. Un cop adoptat l'acord provisional, aquest haurà de ser sotmès a informació pública i audiència als interessats per un termini de trenta dies hàbils, mitjançant exposició pública del mateix en el tauler d'anuncis de la Corporació, així com publicació del corresponent anunci en el Butlletí Oficial de la Província i en un diari dels de major difusió en el mateix àmbit territorial, per tal que es puguin formular reclamacions i suggeriments que de produir-se hauran de ser resoltes pel Ple de la Corporació, i que, de no produir-se, farà que s'hagi de considerar l'acord aprovat definitivament, fins aleshores provisional, sense necessitat d'acord plenari.

2.10. L'Acord d'aprovació definitiva -exprés o tàcit- i el text íntegre de la modificació de l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost es publica al tauler d'anuncis d'aquesta entitat i al Butlletí Oficial de la Província, moment en què entrarà en vigor.

Conclusions

En conseqüència, s'informa favorablement la viabilitat i l'adequació a la legislació aplicable de la proposta de modificació de l'Ordenança fiscal número 4 reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, en els termes exposats en el cos d'aquest informe i d'acord amb els informes tècnics que motiven i justifiquen les modificacions; i d'acord amb la normativa que resulta d'aplicació no hi ha cap obstacle legal per tal que la 5ª tinent d'Alcalde d'Hisenda, Recursos Humans i Serveis Socials, proposi al Ple de l'Ajuntament l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- Aprovar provisionalment la modificació de l'Ordenança fiscal número 4 reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, en els termes que consten en l'annex d'aquest acord, que en forma part integrant.

SEGON.- Sotmetre l'acord provisional i l'expedient de modificació de l'Ordenança fiscal número 4 a exposició pública durant un termini de trenta dies, mitjançant l'exposició al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i la publicació de l'anunci corresponent en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un dels diaris de major difusió de la província.

Durant aquest termini, les persones i entitats legitimades de conformitat amb l'article 18 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals podran examinar l'expedient i presentar les reclamacions que considerin oportunes.

L'anunci d'exposició pública i la documentació sotmesa a aquest tràmit també es publicaran a la seu electrònica municipal.

TERCER.- Disposar que, si durant el termini d'exposició pública no es presenta cap reclamació, l'acord provisional s'entendrà definitivament adoptat, sense necessitat d'un nou acord plenari, de conformitat amb l'article 17.3 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. En aquest cas es procedirà a la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de l'acord amb el text íntegre de la modificació de l'Ordenança fiscal.

QUART.- Disposar que, si durant el termini d'exposició pública es presenten reclamacions, correspondrà al Ple resoldre-les i adoptar l'acord definitiu que escaigui, amb l'aprovació de la redacció definitiva de la modificació de l'Ordenança fiscal, de conformitat amb l'article 17.3 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

CINQUÈ.- Establir que la modificació de l'Ordenança fiscal número 4 entrarà en vigor el dia 1 de gener de 2027, una vegada publicats en el Butlletí Oficial de la Província l'acord definitiu i el text íntegre de la modificació.

Annex

Text de la modificació de l'Ordenança fiscal número 4 reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Article 2n.- Actes no subjectes

No estan subjectes a aquest Impost:

1. Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que a favor seu i en pagament d'aquestes es verifiquin i les transmissions que es facin als cònjuges en pagament dels seus havers comuns.

2. Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, sigui quin sigui el règim econòmic matrimonial.

Les transmissions de béns immobles a títol lucratiu en benefici dels fills, menors o persones amb discapacitat subjectes a pàtria potestat, tutela o amb mesures de recolzament per a l'adequat exercici de la seva capacitat jurídica, l'exercici de la qual s'hagués portat a terme per dones difuntes com a conseqüència de violència contra la dona, en els termes que defineixi la llei o pels instruments internacionals ratificats per l'Estat, quan aquestes transmissions lucratives portin causa en l'esmentada defunció.

3. L'adjudicació de la totalitat d'un bé immoble en favor d'un dels copropietaris efectuada com a conseqüència de la dissolució d'una comunitat de béns constituïda sobre un immoble de naturalesa indivisible.

4. L'adjudicació de béns immobles per part de les societats cooperatives d'habitatges a favor dels seus socis cooperativistes.

5. Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos en l'actuació de transformació urbanística, i les adjudicacions en favor dels esmentats propietaris en proporció als terrenys aportats pels mateixos, en els termes de l'article 23 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. No obstant això, si el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeix del que proporcionalment correspon als terrenys aportats pel mateix, l'excés d'adjudicació sí estarà subjecte a aquest Impost.

6. La retenció o reserva del dret real d'usdefruit i els actes d'extinció de l'esmentat dret real, ja sigui per defunció de l'usufructuari o pel transcurs del termini pel que va ser constituït.

7. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions de fusió o escissió d'empreses, així com de les aportacions d'immobles integrats en branques d'activitat, a les quals resulti aplicable el règim regulat en el capítol VII del Títol VII de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost

sobre societats, a excepció de les previstes en l'article 87è del mateix text legal quan no s'integrin en una branca d'activitat.

8. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana derivades d'operacions de transmissions del negoci o d'actius o passius realitzades per entitats de crèdit en compliment de plans de reestructuració o plans de resolució d'entitats de crèdit a favor d'una altra entitat de crèdit, a l'empara de la normativa de reestructuració bancària.

9. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana realitzades per una entitat de crèdit a favor d'una societat per a la gestió d'actius, sempre i quan els esmentats immobles hagin estat adquirits per l'entitat de crèdit en pagament de deutes relacionats amb el sòl per a promoció immobiliària i amb les construccions i promocions immobiliàries, a l'empara de la Llei 8/2012, de 30 d'octubre, de sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer

10. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) regulada a la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

11. Les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) a entitats participades directa o indirectament per dita Societat en al menys el 50 per cent del capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada en el moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència de la mateixa.

12. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB), o per les entitats constituïdes per aquesta per a complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris (FAB), a què es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

13. Les aportacions o transmissions de béns immobles realitzades entre els citats fons d'actius bancaris (FAB) durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB) als Fons, previst en l'apartat 10 de la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit.

14. Les transmissions de terrenys de naturalesa urbana que es realitzin com a conseqüència de les operacions relatives als processos d'adscripció a una societat anònima esportiva de nova creació, sempre que s'ajustin a les normes de la Llei 39/2022, de 30 de desembre, de l'esport i del Reial decret 1251/1999, de 16 de juliol, sobre societats anònimes esportives.

En els supòsits de no subjecció a què es refereixen els anteriors apartats, per al càlcul del període de generació de l'increment de valor posat de manifest en una posterior transmissió del terreny, es prendrà com a data d'adquisició aquella en què es va produir l'anterior meritament de l'impost. En conseqüència, en la posterior transmissió dels 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 no subjectes.

15. No es produirà la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys respecte dels quals s'acrediti la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, tret que l'Administració pugui demostrar que s'ha produït increment de valor.

L'interessat haurà de declarar la transmissió com a no subjecta, així com aportar els títols que documentin la transmissió i l'adquisició. Tindran la condició d'interessats, a aquests efectes les persones o entitats a què es refereix l'article 3r d'aquesta Ordenança.

Per a constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà el més alt dels següents valors: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

Quan es tracti de la transmissió d'un immoble en el qual hi hagi sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl, a aquests efectes, el que resulti d'aplicar la proporció que representi en la data del meritament de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total, i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al valor d'adquisició. Si, en el moment de l'adquisició, l'immoble no estava edificat, el valor del sòl de la transmissió es calcularà d'aquesta mateixa manera, i es prendrà com a valor de l'adquisició el del total de l'immoble.

Si la transmissió es refereix a una entitat individualitzada resultant d'una declaració d'obra nova i constitució del règim en propietat horitzontal, el valor d'adquisició del sòl es determinarà mitjançant l'aplicació del coeficient de participació en la divisió horitzontal de la nova construcció assignat a l'entitat transmesa respecte del total de l'immoble.

Per a determinar la inexistència d'increment de valor no podran computar-se les despeses o tributs que gravin les esmentades transmissions.

Si el terreny transmès hagués estat adquirit pel subjecte passiu en diverses dates respecte de diferents quotes de participació, per tal de determinar la inexistència d'increment valor es consideraran tots els imports d'adquisició de manera global, és a dir, la possible manca d'increment es calcularà per la diferència entre el valor de la transmissió i la suma dels diferents valors d'adquisició.

Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, per a comparar la inexistència d'increment de valor, es prendrà el més alt dels següents valors: el declarat en l'Impost sobre successions i donacions o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

En la posterior transmissió dels immobles a què es refereix aquest apartat, per al còmput dels anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor, no es tindrà en compte el període anterior al de la seva adquisició.

Article 7è.- Base imposable

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

Quan el terreny transmès hagués estat adquirit pel subjecte passiu en diverses dates respecte de diferents quotes de participació, es consideraran tantes fraccions de base imposable com dates d'adquisició existeixin. Per al càlcul de les diferents fraccions, es distribuirà el valor de transmissió del terreny proporcionalment a la quota adquirida en cada data, i es calcularà cadascuna d'aquestes fraccions de base imposable d'acord amb el seu període de generació i valors aplicables, segons les regles generals detallades a continuació

2. Per a determinar la base imposable de l'impost, es multiplicarà el valor del terreny en el moment del meritament pel coeficient fixat a l'apartat 8 d'aquest article corresponent al període de generació de l'increment del valor. En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complerts, sense tenir en compte les fraccions de mes.

3. En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com el seu valor, al temps del meritament d'aquest impost, el que tinguin fixat en aquest moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

No obstant, quan el valor sigui conseqüència d'una Ponència de valors que no reflecteixi modificacions de planejament aprovades amb posterioritat, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord amb el mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïssin, referit al moment del meritament. Quan aquesta data no coincideixi amb la data d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguin, establerts a l'efecte en les lleis de pressupostos generals de l'Estat.

Quan el terreny, encara que sigui de naturalesa urbana en el moment del meritament de l'impost o integrat en un bé immoble de característiques especials, no tingui fixat valor cadastral en aquell moment, o, si en tingués, no concordi amb el de la finca realment transmesa, a conseqüència d'aquelles alteracions que per les seves característiques no es reflecteixin en el Cadastre o en el padró de l'impost sobre béns immobles, conforme a les quals s'hagi d'assignar el valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el dit valor cadastral sigui fixat, referint l'esmentat valor al moment del meritament.

4. En la constitució i la transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini, per determinar l'import de l'increment de valor cal prendre la part del valor del terreny proporcional als valors dels drets esmentats, calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i, en particular, dels preceptes següents:

A) Usdefruit

a) El valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor dels béns, a raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense que mai excedeixi el 70 per cent.

b) En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70 per cent del valor total del terreny si l'usufructuari té menys de vint anys, minorant, a mesura que l'edat augmenta, en la proporció de l'1 per cent menys per cada any més, amb el límit mínim del 10 per cent del valor total.

c) Si l'usdefruit constituït a favor d'una persona jurídica s'estableix per un termini superior a trenta anys o per temps indeterminat, s'ha de considerar fiscalment una transmissió de plena propietat subjecta a condició resolutòria.

B) Ús i estatge

El valor dels drets reals d'ús i estatge és el que resulta d'aplicar al 75 per cent del valor del terreny sobre el que s'han imposar, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos.

C) Nua propietat

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

D) Dret real de superfície

El dret real de superfície s'ha de fixar d'acord amb les regles de l'usdefruit temporal.

E) Altres drets reals

Els drets reals no inclosos en apartats anteriors s'imputaran pel capital, preu o valor que les parts haguessin pactat al constituir-los, si fos igual o més alt que el que resulti de la capitalització a l'interès legal de la renda o pensió anual, o aquest si aquell fos menor. En cap cas el valor així imputat ha de ser superior al que tinguin determinat en el moment de la transmissió a l'efecte de l'Impost sobre béns immobles.

5. En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o un terreny o del dret a construir sota el sòl, sense que això pressuposi l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de coeficients, previst a l'apartat 8 d'aquest article, s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que representi, respecte a aquest valor, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulti d'establir la proporció corresponent entre la superfície o volum de les plantes per construir en el sòl o el subsòl i la totalitat de superfície o volum edificats un cop construïdes aquestes plantes.

En cas que no s'especifiqui el nombre de noves plantes, caldrà atenir-se, per tal d'establir-ne la proporcionalitat, al volum màxim edificable segons el planejament vigent.

6. En els supòsits d'expropiació forçosa, el percentatge corresponent s'ha d'aplicar sobre la part del preu just que correspongui al valor del terreny, llevat que el valor cadastral assignat a l'esmentat terreny fos inferior; en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

7. En cas de substitucions, reserves, fideïcomisos i institucions successòries forals, cal aplicar les normes de tributació del dret d'usdefruit, llevat que l'adquirent tingui la facultat de disposar dels béns; en aquest supòsit, caldrà liquidar l'impost pel domini ple.

8. Per a determinar la base imposable es multiplicarà el valor del terreny en el moment del meritament pel coeficient màxim que correspongui, segons el període de generació, dels establerts a l'art 107.4 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, en la redacció que estigui vigent en el moment de la realització del fet imposable.

9. Quan, a instància del subjecte passiu, conforme al procediment establert a l'article 104.5 del TRLRHL, es constati que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada de conformitat amb el que es preveu en aquesta ordenança, es prendrà com a base imposable l'import del dit increment de valor.

10. L'import de l'increment de valor obtingut pel subjecte passiu s'obtindrà per la diferència entre els valors dels esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, prenent en cada cas el més alt dels següents valors a comparar: el que consti en el títol que documenti l'operació o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

11. Si l'adquisició o la transmissió hagués estat a títol lucratiu, per tal d'obtenir l'import de l'increment entre els valors des esmentats terrenys en les dates de transmissió i adquisició, es prendrà el més alt dels següents valors a comparar: el declarat a efectes de l'impost sobre successions i donacions o el comprovat, en el seu cas, per l'Administració tributària.

12. Per a determinar l'import de l'increment de valor no poden computar-se les despeses o tributs que gravin les esmentades transmissions.

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

Article 9è.- Període de generació i meritament

1. L'impost es merita:

a) Quan es transmet la propietat del terreny, sigui a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.

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

2. El període de generació és el temps durant el qual s'ha fet palès l'increment de valor que grava l'impost. Per a la seva determinació es prendran els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de què es tracti o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitatiu del domini sobre aquest i la data de realització del nou fet imposable, sense considerar les fraccions d'any.

En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prendrà el nombre de mesos complerts, sense considerar les fraccions de mes.

3. Als efectes del que es disposa en l'apartat anterior, es considerarà com a data de la transmissió:

a) En els actes o els contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracti de documents privats, la de la seva presentació davant l'Ajuntament.

b) En les transmissions per causa de mort, la de defunció del causant.

c) En les transmissions per subhastes judicials, la data d'expedició del testimoni del decret d'adjudicació; en les subhastes administratives, la data d'atorgament d'escriptura pública o la data d'expedició de la certificació de l'acta d'adjudicació.

d) En les expropiacions forçoses, la data de l'acta de pagament i ocupació.

MAXIMILIAN EDWARDS BATALLA, Tècnic superior dret, 05/10/2026

MARIA JUDITH BARROSO GUEVARA, Cap de Serveis, 05/10/2026

S'emet nota de conformitat de la Secretaria General, segons estableix l'article 3.4 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

VICTOR SILES MARC, Secretari General, 07/10/2026

Número d´informe: 2026000331