

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

**ORDENANZA FISCAL N°. 4**

**IMUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA  
URBANA**

**Artículo 1 Hecho imponible**

1. El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo municipal y directo, cuyo hecho imponible lo constituye el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se manifieste 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. El Título al que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
  - a) Negocio jurídico "mortis causa".
  - b) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
  - c) Alienación en subasta pública u otra forma de ejecución forzosa.
  - d) Expropiación forzosa.
  
3. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. En consecuencia, es sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que hayan de tener la consideración de urbanos a efectos de dicho Impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que se contemplen o no como tal en el catastro o en el padrón de aquél.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

4. Está sujeto al Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
5. A efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tienen la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los que definen de esta manera las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

## **Artículo 2 Actos no sujetos**

### **No están sujetos a este Impuesto:**

1. Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges en la sociedad conyugal, las adjudicaciones que se verifiquen a su favor y en su pago y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
2. Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, con independencia del régimen económico matrimonial.
3. Las transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de soporte para el adecuado ejercicio de la patria potestad, el ejercicio de la cual se lleve a cabo por las mujeres fallecidas como consecuencia de la violencia contra la mujer, en los términos que se definan

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

por ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas tengan causa en dicha defunción.

4. La adjudicación de la totalidad de un bien inmueble en favor de uno de los copropietarios efectuada como consecuencia de la disolución de una comunidad de bienes constituida sobre un inmueble de naturaleza indivisible.
5. La adjudicación de bienes inmuebles por parte de las sociedades cooperativas de viviendas a favor de sus socios cooperativistas.
6. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, y las adjudicaciones en favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, en los términos del artículo 23 del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre. No obstante, si el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario excede del que proporcionalmente corresponde a los terrenos aportados por el mismo, el exceso de adjudicación sí estará sujeto a este Impuesto
7. La retención o reserva del derecho real de usufructo y los actos de extinción de dicho derecho real, ya sea por defunción del usufructuario o por el transcurso del plazo por el que fue constituido.
8. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones de inmuebles integrados en ramas de la actividad, a las que resulte aplicable el régimen

*Ordenanzas fiscales 2026*  
ORDENANZA N° 04

regulado en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades, a excepción de las previstas en el artículo 87º del mismo texto legal cuando no se integren en una rama de la actividad.

9. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de transmisiones del negocio o de activos o pasivos realizadas por entidades de crédito en cumplimiento de planes de reestructuración o planes de resolución de entidades de crédito a favor de otra entidad de crédito, al amparo de la normativa de reestructuración bancaria.
10. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana realizadas por una entidad de crédito a favor de una sociedad para la gestión de activos, siempre y cuando dichos inmuebles hayan sido adquiridos por la entidad de crédito en pago de deudas relacionadas con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones y promociones inmobiliarias, al amparo de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.
11. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
12. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) en entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

---

entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de esta.

13. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), o por entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, en los fondos de activos bancarios (FAB), a los que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
14. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles realizadas entre los citados fondos de activos bancarios (FAB) durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición de Fondos de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) en los Fondos, previsto en el apartado 10 de la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
15. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten a las normas de la Ley 10/1990, de 15 de octubre, del deporte y del Real Decreto 1251/1999, de 16 de julio, sobre sociedades anónimas deportivas.

En los supuestos de no sujeción a los que se refieren los apartados anteriores, para el cálculo del período de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto. En consecuencia, en la posterior transmisión de los terrenos, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones no sujetas.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

16. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos sobre los que se acredite la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición, salvo que la Administración pueda demostrar que se ha producido un incremento de valor.

La persona interesada deberá declarar la transmisión como no sujeta, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Tendrán la condición de interesados, a estos efectos, las personas o entidades a las que se refiere el artículo 3º de esta Ordenanza.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará el más alto de los siguientes valores: el que conste en el título que documente la operación o el comprobante, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo, a estos efectos, el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha del 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 valor de adquisición. Si, en el momento de la adquisición, el inmueble no estaba edificado, el valor del suelo de la transmisión se calculará de esta misma manera y se tomará como valor de la adquisición el del total del inmueble.

Si la transmisión se refiere a una unidad individualizada resultante de una declaración de obra nueva y constitución del régimen en propiedad horizontal, el valor de adquisición del suelo se determinará mediante la aplicación del coeficiente de participación en la división horizontal de la nueva construcción asignado a la entidad transmitida respecto del total del inmueble.

Para determinar la inexistencia de incremento de valor no podrán computarse los gastos o tributos que graven dichas transmisiones.

Si el terreno transmitido hubiese sido adquirido por el sujeto pasivo en diversas fechas respecto de diferentes cuotas de participación, para determinar la inexistencia de incremento de valor se considerarán todos los importes de adquisición de manera global, es decir, la posible falta de incremento se calculará por la diferencia entre el valor de la transmisión y la suma de los diferentes valores de adquisición.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, para comparar la inexistencia de incremento de valor, se tomará el más alto de los siguientes valores: el declarado en el Impuesto sobre sucesiones y donaciones o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

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

### **Artículo 3 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 el que adquiere el terreno o el que en favor de lo que se constituya o se transmita el derecho real del que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos de dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el artículo 35.4 de la Ley general tributaria, que transmita el terreno, o que constituya el derecho real que se trate.

2. En los supuestos a los que se refiere el párrafo b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a favor de quien se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

### **Artículo 4 Sucesores y responsables**

1.Son responsables tributarios las personas físicas y jurídicas determinadas como tales en la Ley general tributaria y en la Ordenanza general de gestión, inspección y recaudación de los ingresos de derecho público municipales.

2.La derivación de responsabilidad requerirá que, previa audiencia del interesado, se dicte acto administrativo, en los términos previstos en la Ley general tributaria.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

3. Las obligaciones tributarias pendientes se exigirán a los sucesores de las personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad, en los términos previstos en la Ley general tributaria y en la Ordenanza general

**Artículo 5 Beneficios fiscales de concesión obligatoria y cuantía fija**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la constitución y la transmisión de cualquier derecho de servicio.

2. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiestan como consecuencia de las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante de este, para la cancelación de deudas garantizadas con la hipoteca que recaigan sobre el mismo, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Así mismo, están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de las transmisiones de la vivienda habitual en la que concurren los anteriores requisitos, realizadas en procedimiento de ejecución hipotecaria notarial o judicial.

No será de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga, en el momento de poder evitar la transmisión de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprueba lo contrario, se procederá a practicar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos se considera vivienda habitual la residencia donde haya estado 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.

Respecto al concepto de unidad familiar se estará a lo que dispone la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto de la Renta de las personas Físicas y de la modificación parcial de las leyes del Impuesto de Sociedades, sobre la Renta de los no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos se equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
ORDENANZA N° 04

3. También están exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacerlo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

a) Este Municipio, el Estado, la Comunidad Autónoma y otras Entidades locales a las que pertenece o que estén integradas en este municipio, así como sus Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma y de dichas entidades locales.

b) Las entidades definidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin ánimo de lucro y de los incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que cumplan los requisitos establecidos en la citada Ley y en su Reglamento aprobado por Real decreto 1270/2003, de 10 de octubre.

Para disfrutar de esta exención las entidades mencionadas deberán comunicar al Ayuntamiento su opción por el régimen fiscal previsto en el Título II de la Ley 49/2002, mediante la correspondiente declaración fiscal, antes de la finalización del año natural en el que se haya producido el hecho imponible de este impuesto.

No obstante, en la transmisión de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio a título lucrativo, la comunicación se podrá efectuar en el plazo previsto en el apartado 6 el artículo 11º de esta Ordenanza, en el supuesto de que la finalización de este plazo exceda del año natural previsto en el párrafo anterior.

Dicha comunicación deberá ir acompañada de acreditación de la presentación de la declaración censal en la correspondiente Administración tributaria.

c) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

d) Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto a los terrenos afectos a estas.

e) La Cruz Roja Española.

f) Las personas o entidades a favor de las cuales se les haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

#### **Artículo 6 Beneficios fiscales de concesión potestativa y cuantía variable**

Se concederá una bonificación del 95 por ciento de la cuota del Impuesto, las transmisiones de terrenos y las transmisiones o constituciones de derechos reales de

*Ordenanzas fiscales 2026*  
ORDENANZA N° 04

disfrute limitativo del dominio, que afecten al domicilio habitual del causante realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes de primer grado y adoptados, los cónyuges y los ascendientes de primer grado y adoptados.

A estos efectos se considera vivienda habitual la residencia donde figure empadronado el causante. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual a efectos de esta bonificación, cuando la baja en el padrón haya sido motivada por causas de salud del causante suficientemente acreditadas.

La vivienda, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento se pueden considerar conjuntamente como vivienda habitual, siempre y cuando se encuentren situadas en el mismo edificio o complejo urbanístico.

En cualquier caso, para tener derecho a dicha bonificación será necesario que el inmueble adquirido, en el momento de la defunción del causante, no estuviera total o parcialmente cedido a terceros.

Si no existe la relación de parentesco mencionada, la bonificación se podrá aplicar también a quien reciba del ordenamiento jurídico un trato análogo para la continuidad en el uso de la vivienda para convivir con el causante, durante los dos años anteriores a su muerte. Las parejas que convivan tendrán que estar legalmente constituidas mediante documento público.

Los sujetos pasivos deberán solicitar la bonificación a la que se refiere este apartado, junto con la documentación que lo justifique, en los plazos previstos en el apartado 6 del artículo 11 de esta ordenanza.

### **Artículo 7 Base imponible**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana manifestado en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período de veinte años.
2. Cuando el terreno transmitido hubiera sido adquirido por el sujeto pasivo en diversas fechas respecto de diversas cuotas, se considerarán tantas fracciones de base imponible como fechas de adquisición existan. Para el cálculo de las diferentes fracciones, se distribuirá el valor de transmisión del terreno proporcionalmente a la cuota adquirida en cada fecha y se calculará cada una de

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

estas fracciones de base imponible de acuerdo con su período de generación y valores aplicables, según las reglas generales detalladas a continuación.

3. Para determinar la base imponible del impuesto, se multiplicará el valor del terreno en el momento de la meritación del coeficiente fijado en el apartado 9 de este artículo correspondiente al período de generación del incremento del valor. En caso que el período de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, sin tener en cuenta las fracciones de mes.
4. En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como su valor, el tiempo del devengo de este impuesto, el que tengan fijados en este momento a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

No obstante, cuando el valor sea consecuencia de una ponencia de valor que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto de acuerdo con el mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyeran, referido al momento de devengo. Cuando esta fecha no coincida con la fecha de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos 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 de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto o integrado en un bien inmueble de características especiales, no tenga fijado en ese momento un valor catastral, o si lo tuviera, no concuerde con el de la finca realmente transmitida, en consecuencia de aquellas alteraciones que por sus características no se reflejen en el Catastro o en el padrón del Impuesto sobre bienes inmuebles, conforme a las cuales se haya de asignar el valor catastral, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado, refiriendo dicho valor en el momento del devengo.

5. En la constitución y transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio, para determinar el importe del incremento de valor hay que tomar la

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

parte del valor del terreno proporcional a los valores de los derechos mencionados, calculado mediante la aplicación de las normas fijadas al efecto en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y, en particular, de los siguientes preceptos:

**A) Usufructo**

- a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor de los bienes, a razón del 2 por ciento para cada período de un año, sin que nunca exceda el 70 por ciento.
- b) En los usufructos vitalicios, se considera que el valor es igual al 70 por ciento del valor total del terreno si el usufructuario tiene menos de veinte años, minorando, a medida que la edad aumenta, en la proporción del 1 por ciento menos por cada año de más, con el límite mínimo del 10 por ciento del valor total.
- c) Si el usufructo constituido a favor de una persona jurídica se establece por un plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se ha de considerar fiscalmente una transmisión de plena propiedad sujeta a una condición resolutoria.

**B) Uso y alojamiento**

El valor de los derechos reales de uso y alojamiento es el que resulta de aplicar al 75 por ciento del valor del terreno sobre el que se han de imponer, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

**C) Nuda propiedad**

*Ordenanzas fiscales 2026*  
ORDENANZA N° 04

El valor del derecho de la nuda propiedad se ha de fijar de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o alojamiento y el valor catastral del terreno.

D) Derecho real de superficie

El derecho real de superficie se ha de fijar de acuerdo con las reglas del usufructo temporal.

E) Otros derechos reales

Los derechos no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubieran pactado al constituirlos, si fuera igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés legal de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuera menor. En ningún caso el valor así imputado ha de ser superior al que tengan determinado en el momento de la transmisión al efecto del Impuesto sobre bienes inmuebles.

6. En la constitución o la transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a construir bajo tierra, sin que esto presuponga la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, previsto en el artículo 8 de esta ordenanza, se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente respecto a este valor, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o el volumen de las plantas que se han de construir en el suelo o en subsuelo y la superficie total o el volumen edificados una vez construidas estas plantas.

En el caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, habrá que atenerse, con el fin de establecer la proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.

7. En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del precio justo que corresponda al valor del terreno, salvo que el

*Ordenanzas fiscales 2026*  
ORDENANZA N° 04

valor catastral asignado a dicho terreno fuera inferior; en este caso prevaldrá este último sobre el precio justo.

8. En el caso de sustituciones, reservas o 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, habrá que liquidar el impuesto por el dominio pleno.
9. Para determinar la base imponible se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente máximo que corresponda, según el periodo de generación, de los establecidos en el artículo 107.4 del TRLRHL, en la redacción que esté vigente en el momento de la realización del hecho imponible.
10. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 del TRLRHL, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada de conformidad con lo que se prevé en esta ordenanza, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.
11. El importe del incremento de valor obtenido por el sujeto pasivo se obtendrá por la diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición, tomando en cada caso el más alto de los siguientes valores a comparar: el que conste en el título que documente la operación o, en su caso, el comprobado, por la Administración tributaria.
12. Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, con el fin de obtener el importe del incremento entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición, se tomará el más alto de los siguientes

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

valores a comparar: el declarado a efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones o, en su caso, el comprobado por la Administración tributaria.

13. Para determinar el importe del incremento de valor no pueden computarse los gastos o tributos que graven dichas transmisiones.
14. Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos, el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha del 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 valor de adquisición.

#### **Artículo 8. Tipos de gravamen y cuota**

- 1.La cuota será el resultado de aplicar en la base imponible el tipo de gravamen del 30%
- 2.Como consecuencia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general y a efectos de la determinación de la base imponible de este impuesto, se aplicará a los nuevos valores catastrales de los terrenos el porcentaje de reducción del 40%.

Esta reducción no se aplicará en los supuestos en los que los valores catastrales resultantes de la modificación a la que se refiere el párrafo anterior sean inferiores a los vigentes hasta ahora.

El valor catastral reducido no podrá en ningún caso ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

#### **Artículo 9. Período de generación y devengo**

1. El impuesto se devenga:



*Ordenanzas fiscales 2026*  
ORDENANZA N° 04

- a) Cuando se transmite la propiedad del terreno, sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- b) Cuando se constituye o se transmite cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio, en la fecha en la que tenga lugar la constitución o la transmisión.

2. El período de generación es el tiempo durante el cual se ha puesto de manifiesto el incremento de valor que grava el impuesto. Para su determinación se tomará los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno del que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre este y la fecha de realización del nuevo hecho imponible, sin considerar las fracciones de año.

3. En el caso de que el período de generación sea inferior a un año, se tomará el número de meses completos, sin considerar las fracciones de mes.

4. A los efectos de lo que se dispone en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:

- a) En los actos o en los contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante el Ayuntamiento.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la de defunción del causante.
- c) En las transmisiones por subastas judiciales o administrativas, la fecha del decreto de adjudicación que se haya hecho firme.
- d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de pago y ocupación.

#### **Artículo 10 Nulidad de la transmisión**

1. Cuando se declare o se reconozca judicialmente o administrativamente que ha tenido lugar la nulidad, la rescisión o la resolución del acto o el contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de disfrute sobre este, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto pagado, siempre que este acto o contrato no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución fue firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados hayan de efectuar las devoluciones recíprocas a las que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o el contrato no hayan producido efectos lucrativos, si la rescisión o la resolución se declaraba por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar para ninguna devolución.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto pagado y se considerará como un acto nuevo sometido a tributación. Como tal mutuo acuerdo, se estimará la avenencia en acto de conciliación y asentimiento de la demanda.
3. En los actos o los contratos entre los cuales exista alguna condición, su cualificación se hará de acuerdo con las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuera suspensiva, el impuesto no se liquidará hasta que esta no se cumpla. Si la condición fuera resolutoria, no hace falta decir que el impuesto se exigirá, en reserva, cuando la condición se cumpla, en el caso de hacerse la oportuna devolución, según la regla del apartado 1.

#### **Artículo 11. Régimen de gestión**

1. Se establece la autoliquidación como forma de gestión general del tributo, que supone la obligación del sujeto pasivo de declarar los datos, determinar la deuda tributaria e ingresar la cuota resultante en los plazos establecidos en el apartado 6 de este artículo, excepto en el supuesto al que se refiere el párrafo tercero del apartado 3 del artículo 7º de esta Ordenanza. En este caso el contribuyente ha de presentar en los mismos plazos la declaración correspondiente para la liquidación del impuesto por parte de la Administración.
2. Tanto la autoliquidación como, si procede, la declaración, se han de formalizar según el modelo que el Ayuntamiento ha determinado, donde se contendrán los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar o comprobar la liquidación correspondiente.
3. Se ha de presentar una autoliquidación o declaración para cada una de las fincas o derechos transferidos, hasta en el caso de que se haya formalizado la transmisión en un solo instrumento, haciendo constar expresamente la referencia catastral.
4. Cuando haya diversas personas obligadas al pago del impuesto, se podrá practicar autoliquidación para la totalidad de la cuota a nombre de cualquiera de ellas, o practicar tantas autoliquidaciones como sujetos pasivos haya.
5. En la autoliquidación o declaración mencionada se adjuntarán los documentos donde consten los actos o los contratos que originen la imposición, también los justificantes de los elementos tributarios necesarios para practicar la liquidación correspondiente y los que acrediten las exenciones y bonificaciones que se soliciten.
6. La autoliquidación o declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, desde la fecha en la que se produce el devengo del impuesto:

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

- a) Cuando se trate de actos "inter vivos", el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año en solicitud del sujeto pasivo.

Esta solicitud de prórroga se ha de presentar dentro de los primeros seis meses y se entiende como 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.

7. Independientemente de lo que se dispone en el apartado primero de este artículo, también están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 3.1 de esta ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituye o que transmite el derecho real del que se trate.
  - b) En los supuestos contemplados en la letra b) del artículo 3.1, el adquirente o la persona a favor de la cual se constituye o se transmite el derecho real de que se trate.
8. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por este impuesto, sin que se acredite previamente el haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto o la comunicación a la que se refiere la letra b) del apartado anterior.
9. Los notarios, con el fin de dar cumplimiento a la obligación de comunicar al Ayuntamiento una relación comprensiva de todos los documentos que han



*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

autorizado y en los que se contenga los hechos, los actos o los negocios jurídicos que pongan de relieve la realización del hecho imponible de este impuesto, remitirán mensualmente y por vía telemática en la plataforma del Consejo general del notariado un índice informatizado, el cual, una vez procesado y verificado, se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que pueda obtenerlo mediante comunicaciones telemáticas entre ambos servidores. El mismo procedimiento se utilizará para comunicar al Ayuntamiento la relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para su conocimiento y legitimación de firmas. Lo que se prevé en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley general tributaria.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados a presentar declaración para el impuesto y sobre las responsabilidades por la falta de presentación de declaraciones.

### **Artículo 12. Comprobación de las autoliquidaciones**

1. La Administración comprobará que la autoliquidación se haya efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de estas normas.
2. La Administración podrá comprobar los valores declarados por el interesado o sujeto pasivo a los efectos de lo que se prevé en los artículos 104.5 y 107.5 del TRLRHL.

### **Artículo 13. Régimen de ingreso**

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

1. Los órganos de gestión tributaria correspondientes han de practicar las liquidaciones de este impuesto, si se tercia la autoliquidación, las cuales se han de notificar íntegramente al sujeto pasivo, indicando los plazos de pago y los recursos procedentes.
2. El ingreso se realizará dentro de los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley general tributaria.

#### **Artículo 14. Gestión por delegación**

1. Si la gestión, la inspección y la recaudación del tributo han sido delegadas total o parcialmente en la Diputación de Barcelona, las normas contenidas en los artículos anteriores serán aplicables a las actuaciones que ha de hacer la Administración delegada.
2. El Organismo de Gestión Tributaria establecerá los circuitos administrativos más adecuados para conseguir la colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad en orden de conocer puntualmente las modificaciones de titularidad dominical y consecuentemente practicar las liquidaciones correspondientes. Así mismo, posibilitará la presentación de autoliquidaciones a través de la sede electrónica del Organismo.
3. Los órganos gestores, del Organismo de Gestión Tributaria, comprobarán el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para el disfrute de los beneficios fiscales de concesión potestativa y de carácter rogado, de acuerdo con su espíritu y finalidad y en el supuesto de que con la documentación aportada no se considere suficientemente acreditado el cumplimiento de los requisitos mencionados, con carácter previo a la concesión o denegación del beneficio fiscal, se pedirá un informe a los servicios municipales correspondientes con el fin de conocer o evaluar determinadas condiciones o situaciones respecto a las cuales el Ayuntamiento tenga datos relevantes para concretar o aclarar los criterios de concesión del mencionado beneficio fiscal.
4. Todas las actuaciones de gestión y recaudación que lleve a cabo el Organismo de Gestión Tributaria se ajustarán a lo que prevé la normativa vigente y su Ordenanza general de gestión, liquidación, inspección y recaudación de los ingresos de derecho

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

público, cuya gestión ha sido delegada en la Diputación de Barcelona o se realiza mediante colaboración interadministrativa.

5. No obstante a lo anterior, en los casos en los que la gestión haya sido delegada en la Diputación de Barcelona, el Ayuntamiento se reserva la facultad de realizar por si misma y sin necesidad de avocar de manera expresa la competencia, las facultades de aprobar determinadas actuaciones singulares de recaudación, conceder beneficios fiscales, realizar liquidaciones para determinar las deudas tributarias o aprobar la anulación, total o parcial, de las liquidaciones respecto del impuesto aquí regulado, cuando por circunstancias organizativas, técnicas o de distribución competencial de los servicios municipales lo hagan conveniente.

**Disposición Adicional. Modificación de los preceptos de la ordenanza y de las referencias que hace en la normativa vigente, con motivo de la promulgación de normes posteriores**

Los preceptos de esta Ordenanza fiscal que, por razones sistemáticas reproducen aspectos de la legislación vigente y otras normas de desarrollo y aquellos en los que se hagan remisiones a preceptos de esta, se entenderá que son automáticamente modificados y/o substituidos, en el momento en el que se produzca la modificación de los preceptos legales y reglamentarios de los que lleven causa.

**Disposición final**

Esta Ordenanza fue aprobada por el Pleno en sesión celebrada en fecha 7 de noviembre de 1991 y comenzar a regir el día 1 de enero de 1992. Se ha modificado parcialmente en sesión plenaria de fecha 30 de marzo de 2017 y 27 de enero de 2022 , 28 de abril de 202 i 30 de marzo de 2023 . La última modificación parcial se ha aprobado en sesión plenaria de 21 de marzo de 2024 y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la provincia y continuará vigente mientras no se acuerde la modificación o derogación. En el caso de modificación parcial, los artículos no modificados seguirán vigentes.

*Ordenanzas fiscales 2026*  
**ORDENANZA N° 04**

“Este texto es una traducción del original, que se aprobó en lengua catalana”