

# Fiscalitat local

Alejandro García Heredia

PID\_00201335



*Els textos i imatges publicats en aquesta obra estan subjectes –llevat que s'indiqui el contrari– a una llicència de Reconeixement-NoComercial-SenseObraDerivada (BY-NC-ND) v.3.0 Espanya de Creative Commons. Podeu copiar-los, distribuir-los i transmetre'ls públicament sempre que en citeu l'autor i la font (FUOC. Fundació per a la Universitat Oberta de Catalunya), no en feu un ús comercial i no en feu obra derivada. La llicència completa es pot consultar a <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/legalcode.ca>*

# Índex

<b>Introducció</b> .....	5
<b>Objectius</b> .....	6
<b>1. Impost sobre béns immobles (IBI)</b> .....	7
1.1. Naturalesa i fet imposable .....	7
1.2. Exempcions .....	8
1.3. Subjectes passius .....	10
1.4. Base imposable .....	12
1.5. Quotes .....	16
1.6. Gestió tributària .....	21
<b>2. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres</b> .....	24
2.1. Naturalesa i fet imposable .....	24
2.2. Exempcions .....	26
2.3. Subjectes passius .....	26
2.4. Base imposable .....	27
2.5. Quotes .....	28
2.6. Gestió tributària .....	30
<b>3. Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana</b> .....	32
3.1. Naturalesa i fet imposable .....	32
3.2. Exempcions .....	34
3.3. Subjectes passius .....	35
3.4. Base imposable .....	37
3.5. Quotes .....	39
3.6. Gestió tributària .....	41
<b>Activitats</b> .....	43
<b>Exercicis d'autoavaluació</b> .....	43
<b>Solucionari</b> .....	45



## **Introducció**

Aquest mòdul se centra en l'estudi dels tres impostos locals que tenen més incidència sobre els béns immobles: l'impost sobre béns immobles (IBI), l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) i l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU). El primer és d'exacció obligatòria en tots els municipis espanyols i els altres són d'exacció potestativa, encara que pràcticament s'apliquen en la majoria dels municipis.

En relació amb cadascun se n'analitzen la naturalesa, el fet imposable, els supòsits de no-subjecció i les exempcions, la meritació, els subjectes passius, la base imposable, els tipus de gravamen, les quotes i qüestions relatives a la seva gestió tributària. En definitiva, es pretén estudiar la regulació d'aquests impostos d'acord amb les previsions de l'LHL i assenyalant fins on arriben les facultats dels ajuntaments per a dur a terme l'establiment i la regulació dels seus elements essencials mitjançant les ordenances fiscals.

## **Objectius**

- 1.** Distingir la naturalesa i els fets imposables de l'IBI, l'ICIO i l'IIVTNU.
- 2.** Delimitar els supòsits d'exempció de l'IBI, l'ICIO i l'IIVTNU.
- 3.** Comprendre la regulació dels subjectes passius de l'IBI, l'ICIO i l'IIVTNU.
- 4.** Entendre els mètodes per a calcular la base imposable i determinar les quotes tributàries de l'IBI, l'ICIO i l'IIVTNU.
- 5.** Identificar els sistemes de gestió tributària que s'apliquen en l'IBI, l'ICIO i l'IIVTNU.

# 1. Impost sobre béns immobles (IBI)

## 1.1. Naturalesa i fet imposable

L'IBI<sup>1</sup> és un tribut directe de caràcter real que grava el valor dels béns immobles.

<sup>(1)</sup>Article 60 LHL.

A efectes de l'IBI hem de distingir tres classes de béns immobles d'acord amb les normes reguladores del cadastre immobiliari:

- Rústics.
- Urbans.
- De característiques especials.

### Normativa cadastral

Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la llei del cadastre immobiliari (LCI), i Reial decret 417/2006, de 7 d'abril, pel qual es desplega aquest text refós.

### Béns immobles a efectes cadastrals

El caràcter urbà o rústic de l'immoble depèn de la naturalesa del sòl. És sòl de naturalesa urbana, entre altres, el classificat o definit en el planejament urbanístic com a tal o els terrenys que tinguin la consideració d'urbanitzables. És sòl rústic és tot aquell que no sigui urbà. Són béns immobles de característiques especials, entre altres, els béns destinats a la producció d'energia elèctrica i gas i al refinament de petroli, les centrals nuclears, les preses, els salts d'aigua i embassaments, les autopistes i carreteres o aeroports i ports comercials (vegeu articles 6-8 LCI).

El **fet imposable** de l'IBI és la titularitat dels drets següents sobre els béns immobles<sup>2</sup>:

<sup>(2)</sup>Article 61 LHL.

- Concessió administrativa sobre els mateixos immobles o sobre els serveis públics a què estiguin afectes.
- Dret real de superfície.
- Dret real d'usdefruit.
- Dret de propietat.

### Lectura recomanada

M. R. Vargas Jiménez (2011). *La fiscalidad inmobiliaria en el ámbito local: cuestiones problemáticas*. Granada: Comares.

### Immoble situat en diversos municipis

En cas que un mateix immoble es trobi localitzat en diferents termes municipals es considera que pertany a cadascun d'ells per la superfície que ocupi en el respectiu terme municipal.

### Prelació de fets imposables

En el cas d'immobles urbans o rústics la realització del fet imposable que correspongui a algun dels supòsits anteriors per l'ordre establert determina la no-subjecció de l'immoble urbà o rústic a la resta de modalitats previstes. En els immobles de característiques especials s'aplica aquesta mateixa prelació, excepte quan els drets de concessió que puguin recaure sobre l'immoble no exhaurixin la seva extensió superficial, supòsit en què també es realitza el fet imposable pel dret de propietat sobre la part de l'immoble no afectada per una concessió.

El fet imposable es delimita amb els supòsits de no-subjecció. Així, hem d'assenyalar que **no estan subjectes a l'IBI** els béns immobles següents:

- Carreteres, camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic maritimoterrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- Els béns immobles següents propietat dels municipis en què estiguin enclavats:
  - Béns de domini públic afectes a ús públic.
  - Béns de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'ajuntament, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.
  - Béns patrimonials, exceptuats igualment els cedits a tercers mitjançant contraprestació.

D'altra banda, en relació amb el fet imposable, també ens hem de referir a la meritació i al període impositiu<sup>3</sup>. L'IBI es reporta el primer dia del període impositiu i el període impositiu coincideix amb l'any natural.

<sup>(3)</sup>Article 75 LHL.

### **Efectivitat de les declaracions davant el cadastre immobiliari**

Els fets, actes i negocis que han de ser objecte de declaració o comunicació davant el cadastre immobiliari tenen efectivitat en la meritació d'aquest impost immediatament després del moment en què produeixin efectes cadastrals. L'efectivitat de les inscripcions cadastrals resultants dels procediments de valoració col·lectiva i de determinació del valor cadastral dels béns immobles de característiques especials coincideix amb la prevista en les normes reguladores del cadastre immobiliari.

## **1.2. Exempcions**

En relació amb les exempcions en l'IBI, hem de distingir dos grans tipus<sup>4</sup>:

<sup>(4)</sup>Article 62 LHL.

1) **Exempcions obligatòries**. Aquestes exempcions es regulen en l'LHL i les han d'establir tots els ajuntaments en les seves ordenances. És possible distingir dos classes d'exempcions obligatòries:

- Exempcions automàtiques. Els béns n'estan exempts sense necessitat de fer cap sol·licitud. Estan exempts de l'IBI de manera automàtica els béns immobles següents:
  - Béns propietat de l'Estat, de les comunitats autònomes o de les entitats locals que estiguin directament afectes a la **seguretat ciutadana** i als **serveis educatius i penitenciaris**, i els de l'Estat afectes a la **defensa nacional**.
  - **Béns comunals** i les **forests veïnals** de mancomú.

### **Lectura recomanada**

C. Checa González (1998). *Exenciones en materia de impuestos locales*. Cizur Menor: Aranzadi.



- Béns de l'Església catòlica i d'altres confessions religioses amb les quals l'Estat té acords en vigor (confessions evangèliques, israelita i islàmica).
- Béns de la Creu Roja Espanyola.
- Béns als quals sigui aplicable l'exempció en virtut de **convenis internacionals** en vigor.
- Béns dels **governos estrangers** destinats a la seva representació diplomàtica, consular, o als seus organismes oficials, sempre que hi hagi reciprocitat.
- La superfície de les **forests** poblades amb espècies de creixement lent reglamentàriament determinades, el principal aprofitament de les quals sigui la fusta o el suro, sempre que la densitat de l'arbrat sigui la pròpia o normal de l'espècie de què es tracti.
- Els terrenys ocupats per les **línies de ferrocarrils** i els edificis que hi estiguin enclavats, que es dediquin a estacions, magatzems o a qualsevol altre servei indispensable per a l'explotació d'aquestes línies. No n'estan exempts, per tant, els establiments d'hostaleria, espectacles, comercials i d'esplai, les cases destinades a habitatges dels empleats, les oficines de la direcció ni les instal·lacions fabrils.
- Exempcions que cal sol·licitar-ne prèviament el reconeixement. Per tant, amb la sol·licitud prèvia, n'estan exempts els béns immobles següents:
  - Béns que es destinin a l'ensenyament per part de centres docents acollits, totalment o parcialment, al règim de concert educatiu, quant a la superfície afecta a l'ensenyament concertat. Aquesta exempció l'ha de compensar l'Administració competent.
  - Béns declarats expressament i individualitzadament com a **monument o jardí històric d'interès cultural** i inscrits en el registre general com a béns integrants del patrimoni històric espanyol. En aquesta exempció també s'inclouen els béns d'interès cultural i els que formen part del patrimoni nacional. En canvi, aquesta exempció no comprèn qualsevol classe de béns urbans situats dins del perímetre delimitador de les zones arqueològiques i llocs i conjunts històrics, que globalment hi estiguin integrats, sinó, exclusivament, els que reuneixin les condicions següents. Així, en zones arqueològiques, l'exempció només comprèn els béns inclosos com a objecte d'especial protecció en l'instrument de planejament urbanístic. En llocs o conjunts històrics, l'exempció només s'estén als béns que tinguin una antiguitat igual o superior a cinquanta anys i estiguin inclosos en el catàleg previst com a objecte de protecció integral (Reial decret 2159/1978).

**Lectura recomanada**

Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol.

- La superfície de les **forests** en què es realitzin repoblacions forestals o regeneració de masses arbrades subjectes a projectes d'ordenació o plans tècnics aprovats per l'Administració forestal. Aquesta exempció té una durada de 15 anys, comptats a partir del període impositiu següent a aquell en què es realitzi la seva sol·licitud.
- Els béns d'entitats **sense finalitats lucratives** acollides al règim fiscal especial de la Llei 49/2002, excepte els afectes a explotacions econòmiques no exemptes.

2) **Exempcions potestatives.** L'LHL habilita els ajuntaments perquè estableixin i regulin les classes d'exempcions següents en les seves ordenances fiscals:

- Exempció a favor dels béns de què siguin titulars **els centres sanitaris de titularitat pública**, sempre que estiguin directament afectes al compliment de les finalitats específiques dels centres esmentats. La regulació de la resta d'aspectes substantius i formals d'aquesta exempció s'estableix en l'ordenança fiscal.
- Pel que fa a criteris d'eficiència i economia en la gestió recaptatòria de l'IBI, l'exempció dels **immobles rústics i urbans la quota líquida dels quals no superi la quantia que es determini mitjançant una ordenança fiscal (mínim exempt)**. Si es tracta d'immobles rústics que es trobin en un mateix municipi, l'ajuntament pot agrupar en un únic document de cobrament totes les quotes d'aquest impost relatives a un mateix subjecte passiu.

### Exemple

Durant l'estiu de 2012 es van produir en diferents punts de la geografia espanyola diversos incendis que van calcinar milers d'hectàrees i fortes tempestes de pedra que van danyar cultius i altres immobles. Estan exempts de l'IBI els béns afectats per aquestes catàstrofes?

De vegades el Govern aprova decrets llei en què s'estableixen diversos tipus d'ajudes i beneficis fiscals per a les persones i els béns afectats per catàstrofes naturals. Un exemple d'això és el Reial decret llei 25/2012, de 7 de setembre, pel qual es van aprovar mesures urgents per a pal·liar els danys produïts pels incendis forestals i altres catàstrofes naturals ocorreguts en diverses comunitats autònomes. L'article 6 d'aquesta norma regula una sèrie de beneficis fiscals, entre els quals es troba una exempció de l'IBI durant l'exercici 2012 per als béns immobles danyats com a conseqüència directa dels sinistres. Per tant, és possible que en casos de catàstrofes naturals el Govern aprovi mitjançant un decret llei exempcions específiques de vigència determinada.

### 1.3. Subjectes passius

Són subjectes passius, a títol de **contribuents**, les persones naturals i jurídiques i les entitats sense personalitat jurídica de l'article 35.4 LGT, que tinguin la titularitat del dret que, en cada cas, sigui constitutiu del fet imposable d'aquest impost<sup>5</sup>.

<sup>(5)</sup>Article 63 LHL.

## Béns immobles de característiques especials

En el cas de béns immobles de característiques especials hem de ressaltar dos supòsits específics:

- Quan la **condició de contribuent recau en un o en diversos concessionaris**, cadascun és contribuent per la seva respectiva quota. La quota es determina en funció de la part del valor cadastral que correspongui a la superfície concedida i a la construcció directament vinculada a cada concessió. Sense perjudici del deure dels concessionaris de formalitzar les declaracions davant el cadastre immobiliari, l'ens o organisme públic a què es trobi adscrit l'immoble, o aquell al càrrec del qual es trobi la seva administració i gestió, està obligat a subministrar anualment al Ministeri d'Economia i Hisenda la informació relativa a aquestes concessions en els termes i altres condicions que es determinin per ordre ministerial.
- Quan el **propietari té la condició de contribuent respecte de la superfície no afectada per les concessions**, actua com a substituït d'aquest l'ens o l'organisme públic a què es refereix el supòsit anterior, el qual no pot repercutir en el contribuent l'import del deute tributari satisfet.

En relació amb la repercussió de l'IBI, hem de tenir en compte que en tot cas el subjecte passiu està facultat per a repercutir la càrrega tributària suportada d'acord amb les normes del dret comú.

### Exemple

La Sra. Martínez és propietària d'un apartament que actualment té llogat al Sr. Suárez. En el contracte d'arrendament s'ha estipulat que l'arrendatari ha d'abonar la quantitat mensual de 800 euros; en aquesta quantitat s'inclouen tant la renda del lloguer com un import destinat a pagar l'IBI de l'apartament. És possible que en virtut d'un contracte l'arrendatari estigui obligat a pagar a l'arrendador la quota de l'IBI? Si és així, es convertiria l'arrendatari en subjecte passiu de l'impost?

Tot subjecte passiu està facultat per a repercutir la càrrega tributària suportada d'acord amb les normes del dret comú. En el nostre cas, això significa que per mitjà d'un contracte es pot pactar que l'arrendatari estigui obligat a pagar també a l'arrendador la quantitat corresponent a la quota de l'IBI. Ara bé, aquest tipus de clàusules només produeixen efectes entre els particulars però no enfront de l'Administració tributària (article 17.5 LGT), per la qual cosa no alteren de cap manera la condició de subjecte passiu de la Sra. Martínez, que haurà de continuar complint les seves obligacions tributàries formals i materials inherents a aquest impost. En cas que el Sr. Suárez no aboni a la Sra. Martínez la quota de l'IBI, tal com s'ha estipulat, aquesta es podria dirigir contra aquell en via civil i reclamar-li el compliment del contracte i la indemnització corresponent. No obstant això, l'incompliment del Sr. Suárez no eximeix la Sra. Martínez de complir les seves obligacions tributàries, ja que continua sent subjecte passiu de l'IBI i, per tant, està obligada a pagar la quota tributària de l'impost.

### Ens públics

Les administracions públiques i els ens o organismes han de repercutir la part de la quota líquida de l'IBI que correspongui en els qui, no reunint la condició de subjectes passius, facin ús mitjançant contraprestació dels seus béns demaniaus o patrimonials, els quals estan obligats a suportar la repercussió. A aquest efecte la quota repercutible es determina segons la part del valor cadastral que correspongui a la superfície utilitzada i la construcció directament vinculada a cada arrendatari o cessionari del dret d'ús.

En relació amb els obligats tributaris també hem d'esmentar dos supòsits de **responsabilitat tributària**<sup>6</sup>, tant subsidiària com solidària.

<sup>(6)</sup>Article 64 LHL.

- Responsabilitat subsidiària i afecció en la transmissió. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets queden afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària.

### Exemple

El Sr. García va comprar un habitatge a la Sra. Rodríguez. El notari davant el qual es va formalitzar l'operació va advertir expressament el Sr. García que aquest immoble tenia deutes pendent de l'IBI no prescrits. Actualment, l'ajuntament està exigint aquests deutes al nou propietari de l'habitatge, ja que la Sra. Rodríguez es troba en parador ignorat. Considera correcta l'actuació de l'Administració?

D'acord amb la LGT són responsables subsidiaris els adquirents de béns afectes per llei al pagament del deute tributari (article 43.1.d). Així, l'article 79.1 LGT estableix que els adquirents de béns afectes per llei al pagament del deute respondran subsidiàriament amb ells, per derivació de l'acció tributària, si el deute no es paga. En aquest cas som davant un supòsit d'afecció real en la transmissió previst expressament en l'article 64.1 LHL en relació amb l'IBI. Per tant, el Sr. García és responsable subsidiari dels deutes de l'IBI de la Sra. Rodríguez i l'habitatge adquirit està afecte al pagament del deute tributari. Ara bé, com que es tracta d'un supòsit de responsabilitat subsidiària, l'Administració no es pot dirigir directament contra el Sr. García pel fet que l'anterior propietària es trobi en parador ignorat, sinó que, prèviament, l'Administració ha de declarar fallit (insolvent) el deutor principal i dictar un acte de declaració de responsabilitat que s'ha de notificar al Sr. García (article 176 LGT). Per tant, no és correcta en aquest sentit l'actuació de l'Administració. Ara bé, en cas que ni la Sra. Rodríguez ni el Sr. García paguin el deute tributari d'acord amb els procediments establerts, el bé adquirit està afecte al pagament d'aquest en els termes de l'article 79 LGT.

### Obligacions dels notaris d'informar els seus clients

Els notaris han de sol·licitar informació i advertir expressament els compareixents en els documents que autoritzin sobre els aspectes següents: a) els deutes pendents per l'IBI associats a l'immoble que es transmet; b) el termini dins del qual estan obligats els interessats a presentar una declaració per l'impost (quan aquesta obligació subsisteixi perquè no s'ha aportat la referència cadastral de l'immoble); c) l'afecció dels béns al pagament de la quota tributària, i d) les responsabilitats en què incorrin per la falta de presentació de declaracions, pel fet de no efectuar-les en termini, o la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes.

- Responsabilitat solidària. Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els copartícips o cotitulars de les entitats de l'article 35.4 LGT, si figuren inscrits com a tals en el cadastre immobiliari. Si no hi figuren inscrits, la responsabilitat s'exigeix per parts iguals en tot cas.

## 1.4. Base imposable

La base imposable de l'IBI està constituïda pel valor cadastral dels béns immobles<sup>7</sup>.

### Regulació del valor cadastral

La determinació i notificació del valor cadastral, i la seva possible impugnació, es realitza de conformitat amb el que disposen les normes reguladores del cadastre immobiliari. El valor cadastral és el determinat objectivament per a cada bé immoble a partir de les dades

### Lectura recomanada

A. Zábala Rodríguez Fornos (2002). "La afecció de inmuebles al pago del Impuesto municipal de Bienes Inmuebles". *Tribuna Fiscal* (núm. 135).

<sup>(7)</sup>Article 65 LHL.

### Lectura recomanada

A. Martínez García-Moncó (1995). *El Impuesto sobre Bienes Inmuebles y los Valores Catastrales*. Valladolid: Lex Nova.

que hi ha en el cadastre immobiliari i està integrat pel valor cadastral del sòl i el valor cadastral de les construccions (vegeu articles 22 i seg. LCI sobre la valoració cadastral).

### Ponència de valors

La ponència de valors recull els criteris, els mòduls de valoració, el planejament urbanístic i altres elements necessaris per a dur a terme la determinació del valor cadastral, i s'ha d'ajustar a les directrius dictades per a la coordinació de valors. Les ponències de valors són generalment d'àmbit municipal i poden ser totals, parcials o especials en funció dels immobles als quals se circumscriu. L'elaboració de les ponències de valors la duu a terme la Direcció General del Cadastre (DGC), directament o per mitjà de convenis de col·laboració. Prèviament a la seva aprovació, les ponències de valors totals i parcials se sotmeten a informe de l'ajuntament i els acords d'aprovació d'aquestes ponències es publiquen mitjançant un edicte en el butlletí oficial de la província. Quan es tracti de ponències de valors especials, l'edicte s'insereix en el BOE o en el de la província, segons que el seu àmbit territorial excedeixi o no el provincial. Les ponències de valors són susceptibles de en via economicoadministrativa, sense que la interposició de la reclamació suspengui l'executorietat de l'acte (articles 25-27 LCI).

### Procediments de valoració cadastral

El valor cadastral dels béns immobles urbans i rústics es determina mitjançant el procediment de valoració col·lectiva o de manera individualitzada. El procediment de valoració col·lectiva pot ser de tres classes (articles 28 i seg. LCI):

- De caràcter general, quan requereixi l'aprovació d'una ponència de valors total. Aquest procediment només es pot iniciar una vegada transcorreguts, almenys, 5 anys des de l'entrada en vigor dels valors cadastrals derivats de l'anterior procediment de valoració col·lectiva de caràcter general i es realitza, en tot cas, a partir dels 10 anys des d'aquesta data.
- De caràcter parcial, quan requereixi l'aprovació d'una ponència de valors parcial.
- De caràcter simplificat, quan tingui per objecte determinar nous valors cadastrals.

La base liquidable de l'IBI és el resultat de practicar a la base imposable la reducció<sup>8</sup> a la qual ens referirem a continuació.

### Procediments de valoració col·lectiva

La base liquidable es notifica juntament amb la base imposable en els procediments de valoració col·lectiva. Aquesta notificació ha d'incloure la motivació de la reducció aplicada mitjançant la indicació del valor base que correspongui a l'immoble, i dels imports d'aquesta reducció i de la base liquidable del primer any de vigència del nou valor cadastral en aquest impost. Sense perjudici d'ací, que s'aplica en els procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, en els de caràcter parcial i simplificat, la motivació consisteix en l'expressió de les dades anteriorment indicades, referides a l'exercici en què es practiqui la notificació. En els procediments de valoració col·lectiva, la determinació de la base liquidable és competència de la DGC i és susceptible davant els tribunals economicoadministratius de l'Estat.

### Alteració de termes municipals: assignació de bases imposables i liquidables i aplicació de tipus de gravamen

Quan es produeixin alteracions de termes municipals i mentre no s'aprovi una nova ponència de valors, els béns immobles que passin a formar part d'un altre municipi mantenen el mateix règim d'assignació de bases imposables i liquidables que tenien en el d'origen. En aquests casos, els ajuntaments han d'aplicar als béns immobles rústics i urbans que passin a formar part del seu terme municipal el tipus de gravamen vigent en el municipi d'origen, tret que acordin establir-ne un altre de diferent.

Per a determinar en quins casos és aplicable la **reducció a la base imposable** cal distingir, d'una banda, els béns immobles urbans i rústics i, de l'altra, els de característiques especials.

### Lectura recomanada

Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la llei del cadastre immobiliari (LCI), i Reial decret 417/2006, de 7 d'abril, pel qual es desplega aquest text refós.

<sup>(8)</sup>Articles 66-70 LHL.

**1) Béns immobles urbans i rústics.** La reducció s'aplica en alguna d'aquestes dues situacions:

- Immobles el valor cadastral dels quals s'incrementi, com a conseqüència de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general en virtut de:
  - L'aplicació de la primera ponència total de valors aprovada després de l'1 de gener de 1997.
  - L'aplicació de successives ponències totals de valors que s'aprovin una vegada transcorregut el període de reducció.
- Immobles situats en municipis pels quals s'hagi aprovat una ponència de valors que hagi donat lloc a l'aplicació de la reducció i el valor cadastral de la qual s'alteri, abans de finalitzar el termini de reducció, per alguna de les causes següents:
  - Procediments de valoració col·lectiva de caràcter general.
  - Procediments de valoració col·lectiva de caràcter parcial.
  - Procediments simplificats de valoració col·lectiva.
  - Procediments d'inscripció mitjançant declaracions, comunicacions, sol·licituds, esmena de discrepàncies i inspecció cadastral.

**2) Béns immobles de característiques especials.** La reducció a la base imposable únicament és procedent quan el valor cadastral resultant de l'aplicació d'una nova ponència de valors especial superi el doble del que, com a immoble d'aquesta classe, tenia prèviament assignat. A falta d'aquest valor, es pren com a tal el 40% del que resulti de la nova ponència.

Una vegada analitzats els supòsits en què és procedent la reducció de la base imposable, hem de tenir en compte una sèrie de normes sobre l'aplicació de la reducció:

- **Aplicació d'ofici.** La reducció s'aplica d'ofici sense necessitat de sol·licitud prèvia per part dels subjectes passius.
- **No escau la compensació.** L'aplicació de la reducció no dona lloc a cap compensació a favor de l'entitat local.
- **Supòsits en què no s'aplica la reducció.** La reducció no s'aplica respecte de l'increment de la base imposable que resulti de l'actualització dels valors cadastrals per aplicació dels coeficients establerts en les LPGE.
- **Durada.** La reducció s'aplica durant un període de nou anys que, com a norma general, es compta des de l'entrada en vigor dels nous valors cadas-

trals. Pel que fa al còmput del període de reducció, hi ha algunes normes especials:

- Procediments de valoració col·lectiva de caràcter general. En aquests casos s'inicia el còmput d'un nou període de reducció i s'extingeix el dret a l'aplicació de la resta de la reducció que s'aplicava.
  - Procediments de valoració col·lectiva de caràcter parcial, procediments simplificats i procediments d'inscripció. En aquests casos no s'inicia el còmput d'un nou període de reducció i el coeficient reductor aplicat als immobles afectats pren el valor corresponent a la resta dels immobles del municipi.
- **Quantia.** La quantia de la reducció és el resultat d'aplicar un coeficient reductor a un component individual de la reducció. El coeficient és únic per a tots els immobles afectats del municipi i el component individual es calcula per a cada immoble.
    - Coeficient reductor: 0,9 el primer any de la seva aplicació i va disminuint en 0,1 anualment fins a la seva desaparició.
    - Component individual: és, cada any, la diferència positiva entre el nou valor cadastral que correspongui a l'immoble en el primer exercici de la seva vigència i el seu valor base. Aquesta diferència s'ha de dividir per l'últim coeficient reductor aplicat en els supòsits de procediments de valoració col·lectiva de caràcter parcial i procediments simplificats de valoració col·lectiva.

#### **Component individual en els béns immobles de característiques especials**

En el cas de béns immobles de característiques especials, el component individual de la reducció és, cada any, la diferència positiva entre el nou valor cadastral que correspongui a l'immoble en el primer exercici de la seva vigència i el doble del valor que tenia prèviament assignat que, a aquests efectes, es pren com a valor base.

El **valor base** és la base liquidable de l'exercici immediat anterior a l'entrada en vigor del nou valor cadastral, excepte quan concorrin les circumstàncies següents:

- Immobles en els quals, tot i que s'hagin produït alteracions susceptibles d'inscripció cadastral prèviament a la modificació del planejament o a l'1 de gener de l'any anterior a l'entrada en vigor dels valors cadastrals resultants de les noves ponències de valors, encara no se n'hagi modificat el valor cadastral en el moment de l'aprovació d'aquestes ponències: el valor base és l'import de la base liquidable que d'acord amb aquestes alteracions correspongui a l'exercici immediat anterior a l'entrada en vigor dels nous valors cadastrals per l'aplicació als béns esmentats de la ponència de valors anterior a l'última aprovada.
- Immobles els valors cadastrals dels quals s'hagin incrementat abans de concloure el termini d'una reducció en vigor per raó de procediments

d'inscripció: el valor base és el resultat de multiplicar el nou valor cadastral per un quocient, determinat per la DGC que, calculat amb els seus dos primers decimals, s'obté de dividir el valor cadastral mitjà de tots els immobles de la mateixa classe del municipi inclosos en l'últim padró entre la mitjana dels valors cadastrals resultants de l'aplicació de la nova ponència de valors.

### Procediments de valoració col·lectiva de caràcter general

En els procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, una vegada aprovada la corresponent ponència de valors, la DGC fa públics el valor cadastral mitjà de tots els immobles de la classe de què es tracti inclosos en l'últim padró del municipi i el valor cadastral mitjà resultant de l'aplicació de la nova ponència, abans de l'inici de les notificacions dels valors cadastrals. Els anuncis d'exposició pública d'aquests valors mitjans es publiquen mitjançant edictes en el butlletí oficial de la província, indicant-hi el lloc i termini, que no pot ser inferior a 15 dies.

Aquest valor base s'utilitza també per als immobles que hagin de ser novament valorats com a béns d'una classe diferent de la que tenien.

### Exemple

L'any X un bé immoble del municipi de Villaliquidable té un valor base de 20.000 €. L'any X + 1 el valor cadastral revisat mitjançant un procediment de valoració col·lectiva general és de 30.000 €. Quina és la base liquidable de l'IBI en l'exercici X+1?

La base liquidable és el resultat de practicar a la base imposable la corresponent reducció. La quantia d'aquesta reducció és igual a l'aplicació d'un coeficient reductor sobre el component individual de l'immoble. El component individual és la diferència entre el nou valor cadastral que correspon a l'immoble en el primer exercici de la seva vigència i el seu valor base, és a dir,  $30.000 - 20.000 = 10.000$ . El coeficient reductor per a tot el municipi és de 0,9 el primer any; per tant,  $0,9 \times 10.000 = 9.000$  €. Aquesta és la quantia de la reducció que hem d'aplicar a la base imposable de l'exercici X + 1 ( $30.000 - 9.000$ ), que dona lloc a una base liquidable en aquest exercici de 21.000 €.

## 1.5. Quotes

En l'IBI hem de distingir dos tipus de quotes<sup>9</sup>:

<sup>(9)</sup>Article 71 LHL.

- **Quota íntegra.** El resultat d'aplicar a la base liquidable el tipus de gravamen.
- **Quota líquida.** El resultat de minorar la quota íntegra en l'import de les bonificacions.

Els tipus de gravamen<sup>10</sup> són els següents:

<sup>(10)</sup>Article 72 LHL.

- Tipus de gravamen mínims/màxims.
  - Béns immobles urbans (0,4%/1,10%)
  - Béns immobles rústics (0,3%/0,90%)

### Béns immobles de característiques especials

En el cas de béns immobles de característiques especials el tipus de gravamen mínim i supletori és el 0,6%. Ara bé, els ajuntaments poden establir per a cada grup d'aquests



existents en el municipi un tipus diferenciat que, en cap cas, no pot ser inferior al 0,4% ni superior a l'1,3%.

### Tipus de gravamen reduïts

En els municipis en què entrin en vigor nous valors cadastrals d'immobles rústics i urbans, resultants de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, els ajuntaments poden establir, durant un període màxim de sis anys, tipus de gravamen reduïts, que no poden ser inferiors al 0,1% per als béns immobles urbans ni al 0,075% per als rústics.

### Períodes impositius que s'iniciïn el 2012 i 2013

En aquests períodes impositius els tipus de gravamen s'han d'incrementar en els percentatges següents (Decret llei 20/2011, de 30 de desembre):

- 10% per als municipis que hagin estat objecte d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general per a béns immobles urbans com a conseqüència d'una ponència de valors total aprovada abans de l'any 2002. El tipus de gravamen mínim i supletori no pot ser inferior al 0,5% el 2012 i al 0,6% el 2013.
- 6% per als municipis que hagin estat objecte d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general per a béns immobles urbans com a conseqüència d'una ponència de valors total aprovada entre 2002 i 2004, i el tipus de gravamen mínim i supletori no pot ser inferior al 0,5%.
- 4% per als municipis que hagin estat objecte d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general per a béns immobles urbans com a conseqüència d'una ponència de valors total aprovada entre 2008 i 2011.

Aquests percentatges s'han d'aplicar en els casos següents: immobles d'ús no residencial, immobles d'ús residencial als quals sigui aplicable una ponència de valors total aprovada abans de l'any 2002, immobles d'ús residencial als quals sigui aplicable una ponència de valors total aprovada l'any 2002 o en un any posterior, i que pertanyin a la meitat amb més valor cadastral del conjunt dels immobles del municipi que tinguin aquest ús.

En canvi, aquests percentatges transitoris no s'apliquen als municipis les ponències de valors dels quals hagin estat aprovades entre els anys 2005 i 2007. Tampoc no s'apliquen per al període impositiu que s'iniciï el 2013 per als municipis en què s'aprovi una ponència de valors total l'any 2012.

Ara bé, el tipus màxim aplicable no pot ser superior, en cap cas, a l'establert amb caràcter general que abans hem assenyalat.

- Tipus de gravamen incrementats.

Els ajuntaments poden incrementar els tipus mínims i màxims dels béns rústics i urbans amb els punts percentuals que per a cada cas s'hi indiquen, quan concorri alguna de les circumstàncies següents. En cas que siguin diverses les circumstàncies, es pot optar per fer ús de l'increment previst per a una de sola, per a algunes o per a totes.

Punts percentuals	Béns urbans	Béns rústics
Municipis que siguin capital de província o comunitat autònoma	0,07	0,06
Municipis en què es presti servei de transport públic col·lectiu de superfície	0,07	0,05
Municipis els ajuntaments dels quals prestin més serveis d'aquells als quals estan obligats segons la normativa de règim local (article 26 Llei 7/1985, de 2 d'abril)	0,06	0,06

#### Lectura recomanada

J. I. Rubio de Urquía (2009). "Los tipos de gravamen del IBI: empieza a expresarse la motivación política de algunas actuaciones jurídicas". *Tributos Locales* (núm. 88).

Punts percentuals	Béns urbans	Béns rústics
Municipis en què els terrenys de naturalesa rústica representen més del 80% de la superfície total del terme	0,00	0,15

### Exemple

El municipi de Villagravamen és capital de província. Quin és el tipus màxim de l'IBI que pot exigir l'ajuntament per a béns urbans?

Amb caràcter general el tipus de gravamen mínim i supletori per a béns immobles urbans és del 0,4% i el màxim de l'1,10%. Ara bé, aquests tipus es poden incrementar en els punts percentuals indicats en la taula anterior segons el supòsit en què es trobi el municipi i, si es troba en diversos, es poden acumular tots ells. D'aquesta manera, com que es tracta d'una capital de província, es trobarà en els supòsits de les lletres A, B i C de la taula, i per tant es podrà incrementar el tipus màxim fins a 20 punts percentuals, i pot arribar fins a l'1,30%. En cas que es tracti de períodes impositius de 2012 o 2013, també hauríem de tenir en compte les normes transitòries aprovades per a aquests períodes sobre increments de tipus de gravamen.

- Tipus de gravamen diferenciats per usos.  
Dins els límits resultants, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos establerts en la normativa cadastral per a la valoració de les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos s'aplica el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal. Aquests tipus només es poden aplicar, com a màxim, al 10% dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui un valor cadastral més alt, a efectes del qual l'ordenança fiscal de l'impost ha d'assenyalar el corresponent llinyar de valor per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual són aplicables els tipus incrementats.
- Recàrrec per immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent.  
Els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50% de la quota líquida de l'IBI als immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.  
El recàrrec s'exigeix als subjectes passius de l'IBI, es reporta el 31 de desembre i el liquiden anualment els ajuntaments. Per a exigir el recàrrec cal que prèviament s'hagi constatat la desocupació de l'immoble i s'hagi dictat l'acte administratiu pel qual aquesta es declari.

### Aprovació de nous tipus de gravamen en el cas de procediments de valoració col·lectiva de caràcter general

Els ajuntaments que acordin nous tipus de gravamen, perquè el municipi respectiu està incurs en procediments de valoració col·lectiva de caràcter general, han d'aprovar aquests tipus provisionalment abans de l'inici de les notificacions individualitzades dels nous valors i, en tot cas, abans de l'1 de juliol de l'any immediatament anterior a aquell en què hagin de fer efecte. Aquest acord s'ha d'enviar a la DGC dins d'aquest termini.

Les bonificacions que poden resultar aplicables a la quota íntegra són de dos tipus:

#### Lectura recomanada

DT 15a. LHL, en què s'estableixen les regles per a l'aplicació dels tipus de gravamen de l'IBI per usos mentre no s'aprovin les noves normes de valoració cadastral.

- **Obligatòries.** S'apliquen en tots els municipis. Ara bé, les ordenances fiscals han d'especificar els aspectes substantius i formals de les bonificacions, i les condicions de compatibilitat amb altres beneficis fiscals.
- **Potestatives.** Les ordenances fiscals de cada municipi poden decidir si regulen aquest tipus de bonificacions, desenvolupant-ne els aspectes substantius i formals d'acord amb les previsions de l'LHL.

Totes les bonificacions han de ser sol·licitades prèviament per l'interessat. Només s'aplica de manera automàtica la bonificació obligatòria del 50% per a les quotes de l'IBI dels municipis de Ceuta i Melilla (article 159.2 LHL).

A més d'això, les **bonificacions obligatòries** són les següents:

- Immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, **construcció i promoció immobiliària** tant d'obra nova com de rehabilitació equiparable a aquesta, i que no figurin entre els béns del seu immobilitzat. Bonificació d'entre el 50 i el 90% de la quota íntegra. L'han de sol·licitar els interessats abans de l'inici de les obres. Si les ordenances fiscals no fixen un percentatge comprès entre aquests límits, s'aplica als immobles esmentats la bonificació màxima. El termini d'aplicació d'aquesta bonificació va des del període impositiu següent a aquell en què s'iniciïn les obres fins al posterior a la seva terminació, sempre que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir els tres períodes impositius.
- **Habitatges protegits** i els que resultin equiparables a aquestes d'acord amb la normativa de la respectiva comunitat autònoma. Bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost.  
La bonificació es pot gaudir durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva. Aquesta bonificació es concedeix a petició de l'interessat, que es pot efectuar en qualsevol moment anterior a la terminació dels tres períodes impositius de durada d'aquella i té efectes, si escau, des del període impositiu següent a aquell en què se sol·liciti. Els ajuntaments també poden establir una bonificació de fins al 50% en la quota íntegra de l'impost, aplicable als immobles esmentats una vegada transcorregut el termini previst de tres anys. En aquest cas l'ordenança fiscal ha de determinar la durada i la quantia anual d'aquesta bonificació.
- Béns rústics de les **cooperatives** agràries i d'explotació comunitària de la terra (Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre règim fiscal de les cooperatives). Bonificació del 95% de la quota íntegra i, si escau, del recàrrec que

poden establir les àrees metropolitanes sobre l'IBI (el recàrrec consisteix en un percentatge no superior al 0,2% sobre la base imposable de l'IBI).

Les **bonificacions potestatives** són les següents:

- Béns immobles urbans situats en zones del municipi en què es duguin a terme **activitats primàries**. En concret es tracta d'àrees o zones del municipi que, d'acord amb la legislació i el planejament urbanístics, corresponguin a assentaments de població singularitzats per la seva vinculació o preeminència d'activitats primàries de caràcter agrícola, ramader, forestal, pesquer o anàlogues i que disposin d'un nivell de serveis de competència municipal, infraestructures o equipaments col·lectius inferior a l'existent a les àrees o zones consolidades del municipi, sempre que les seves característiques econòmiques aconsellin una especial protecció. Les ordenances fiscals poden regular una bonificació de fins al 90% de la quota íntegra de l'impost.
- Aplicació als béns immobles d'una **bonificació en la quota íntegra de l'impost**. Aquesta bonificació equival a la diferència positiva entre: a) la quota íntegra de l'exercici i b) la quota líquida de l'exercici anterior multiplicada pel coeficient d'increment màxim anual de la quota líquida que estableixi l'ordenança fiscal per a cadascun dels trams de valor cadastral (i, si escau, per a cadascuna de les diverses classes de cultius o aprofitaments o de modalitats d'ús de les construccions que s'hi fixin i en què se situïn els diferents béns immobles del municipi).

#### **Aspectes substantius i formals de la bonificació**

La durada màxima d'aquesta bonificació no pot excedir els tres períodes impositius. La seva efectivitat es produeix a partir de l'entrada en vigor de nous valors cadastrals de béns immobles d'una mateixa classe, resultants d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general d'àmbit municipal. Així mateix, l'ordenança ha de fixar les condicions de compatibilitat d'aquesta bonificació amb les altres que beneficiïn els mateixos immobles.

En cas que l'aplicació d'una altra bonificació conclouï en el període immediatament anterior a aquell en què s'hagi d'aplicar sobre aquest mateix immoble aquesta bonificació, la quota sobre la qual s'aplicarà, si escau, el coeficient d'increment màxim anual serà la quota íntegra de l'exercici anterior.

Quan en algun dels períodes impositius en els quals s'apliqui aquesta bonificació tingui efectivitat un canvi en el valor cadastral dels immobles, resultant d'alteracions susceptibles d'inscripció cadastral, del canvi de classe de l'immoble o d'un canvi d'aprofitament determinat per la modificació del planejament urbanístic, per al càlcul de la bonificació es considerarà com a quota líquida de l'exercici anterior la resultant d'aplicar el tipus de gravamen d'aquest any al valor base de la reducció de l'article 69 LHL.

No cal notificar individualment les liquidacions tributàries resultants de l'aplicació d'aquesta bonificació. S'admet la notificació col·lectiva en aquests supòsits (article 102.3 LGT).

- Immobles d'**organismes públics de recerca** i els d'**ensenyament universitari**. Els ajuntaments poden regular una bonificació de fins al 95% de la quota íntegra de l'impost.

- **Béns immobles de característiques especials.** Els ajuntaments poden regular una bonificació de fins al 90% de la quota íntegra a favor de cada grup de béns immobles de característiques especials.
- Subjectes passius que tinguin la condició de titulars de **família nombrosa**. Les ordenances fiscals poden regular una bonificació de fins al 90% de la quota íntegra a favor d'aquells.
- Béns immobles en què s'hagin instal·lat **sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar**. Les ordenances fiscals poden regular una bonificació de fins al 50% de la quota íntegra. L'aplicació d'aquesta bonificació està condicionada al fet que les instal·lacions per a producció de calor incloguin col·lectors que disposin de la corresponent homologació per l'Administració competent.

### Exemple

La Sra. Rodríguez és propietària d'un immoble al municipi de Villagravamen. La base liquidable de l'IBI de l'immoble esmentat és de 21.000 € i el tipus de gravamen que ha aprovat l'ajuntament en les ordenances per a aquest tipus d'immobles puja a l'1,30%. La Sra. Rodríguez té la condició de titular de família nombrosa. Té dret la Sra. Rodríguez a una bonificació del 90% de la quota íntegra de l'IBI?

Tot depèn de si l'ajuntament ha establert en les seves ordenances fiscals la bonificació per família nombrosa i, si és així, l'ajuntament ha d'establir el percentatge d'aquesta, que pot arribar fins al 90%, però no significa que necessàriament sigui aquest percentatge. Vegem les dues possibilitats. Si l'ajuntament ha establert en les seves ordenances la bonificació al 90%, aquesta es podria aplicar amb la sol·licitud prèvia pel subjecte passiu (ja que es tracta d'una bonificació que cal sol·licitar) i la quota que hauria d'ingressar la Sra. Rodríguez en concepte de l'IBI es calcularia de la manera següent:  $21.000$  (base liquidable)  $\times 0,0130$  (tipus de gravamen) =  $273$  € (quota íntegra) -  $245,7$  (bonificació 90% família nombrosa) =  $27,30$  € (quota íntegra bonificada). Ara bé, si l'ajuntament no ha aprovat en les ordenances aquesta bonificació, la Sra. Rodríguez no hi tindria dret perquè es tracta d'una bonificació de caràcter potestatiu. Això significa que cada ajuntament pot decidir sobre el seu establiment, de manera que perquè els subjectes passius en puguin gaudir cal que prèviament l'ajuntament decideixi establir-la i la reguli en les ordenances fiscals.

## 1.6. Gestió tributària

Són diverses les qüestions que podem comentar en relació amb els aspectes de gestió tributària (i cadastral) de l'IBI<sup>11</sup>:

- Competències dels ajuntaments. És **competència exclusiva dels ajuntaments** la liquidació, recaptació i revisió dels actes dictats en via de gestió tributària de l'IBI. Aquesta competència comprèn les funcions següents:
  - Reconeixement i denegació d'exempcions i bonificacions.
  - Realització de les liquidacions conduents a la determinació dels deutes tributaris.
  - Emissió dels documents de cobrament.
  - Resolució dels expedients de devolució d'ingressos indeguts.

<sup>(11)</sup>Article 77 LHL.

### Agrupació en un únic document de cobrament de totes les quotes de l'IBI d'un mateix subjecte passiu

Els ajuntaments poden agrupar en un únic document de cobrament totes les quotes de l'IBI relatives a un mateix subjecte passiu quan es tracti de béns rústics situats en un mateix municipi.

- Resolució dels recursos que s'interposin contra aquests actes.
- Actuacions per a l'assistència i informació al contribuent.

Les competències que s'atribueixen als ajuntaments les poden exercir directament aquests o es poden exercir mitjançant els convenis o altres fórmules de col·laboració que se subscriuguin amb qualsevol de les administracions. A més, les entitats locals reconegudes i les comunitats autònomes uniprovincials en què s'integrin els respectius ajuntaments poden assumir l'exercici de les competències esmentades quan ho sol·liciti l'ajuntament interessat.

- **Determinació de la base liquidable per part dels ajuntaments.** Els ajuntaments han de determinar la base liquidable quan la base imposable resulti de la tramitació dels procediments de declaració, comunicació, sol·licitud, esmena de discrepàncies i inspecció cadastral previstos en les normes reguladores del cadastre immobiliari.

#### **Notificació de les liquidacions i recursos enfront d'aquestes**

No és necessària la notificació individual de les liquidacions tributàries en els supòsits en què s'hagin practicat prèviament les notificacions del valor cadastral i base liquidable previstes en els procediments de valoració col·lectiva. Transcorregut el termini d'impugnació previst en les notificacions esmentades sense que s'hagin utilitzat els recursos pertinents, les bases imposable i liquidable notificades tenen el caràcter de consentides i fermes, sense que puguin ser objecte de nova impugnació en procedir a l'exacció anual de l'impost.

- **Padró cadastral.** L'IBI es gestiona a partir de la informació continguda en el padró cadastral i en els altres documents expressius de les seves variacions que elabora la DGC, sense perjudici de la competència municipal per a la qualificació d'immobles d'ús residencial desocupats. El padró es forma anualment per a cada terme municipal i conté la informació relativa als béns immobles separadament pels de cada classe.

#### **Utilització de les dades contingudes en el padró**

El padró ha de ser remès a les entitats gestores de l'impost abans de l'1 de març de cada any. Les dades contingudes en el padró cadastral i en els altres documents expressius de les seves variacions han de figurar en les llistes de cobrament, documents d'ingrés i justificants de pagament de l'IBI.

- Supòsits en els quals no coincideix el subjecte passiu amb el titular cadastral. En aquests supòsits, les rectificacions que pugui acordar l'òrgan gestor a efectes de liquidació de l'IBI s'han de comunicar immediatament a la DGC. Aquesta liquidació té caràcter provisional quan no hi ha cap conveni de delegació de funcions entre el cadastre i l'entitat local corresponent. En aquest cas, davant la informació remesa, la DGC ha de confirmar o modificar el titular cadastral mitjançant un acord que ha de comunicar a l'entitat local perquè es practiqui, si escau, la liquidació definitiva.
- Declaracions davant el cadastre immobiliari. Quan es produeixin alteracions en un bé immoble, susceptibles d'inscripció cadastral, amb transcen-

<sup>(12)</sup>Article 76 LHL.

dència a l'efecte de l'IBI, els subjectes passius estan obligats a fer les declaracions corresponents davant el cadastre immobiliari<sup>12</sup>.

Els ajuntaments poden exigir l'acreditació de la presentació de la declaració cadastral de nova construcció per a la tramitació del procediment de concessió de la llicència que autoritzi la primera ocupació dels immobles.

### **Excepció de l'obligació d'efectuar declaracions en el procediment de comunicació**

Com a excepció, en els municipis acollits mitjançant una ordenança fiscal al procediment de comunicació previst en la normativa cadastral, les declaracions a les quals ens referim s'entenen realitzades quan les circumstàncies o alteracions del bé constin en la corresponent llicència o autorització municipal. En aquests supòsits els subjectes passius queden exempts de l'obligació de declarar abans esmentada. En qualsevol cas, la DGC pot requerir a l'interessat la documentació que resulti pertinent.

En cas que l'ajuntament s'hagi acollit al procediment de comunicació al qual ens referíem abans, en lloc de l'acreditació de la declaració es pot exigir la informació complementària que sigui necessària per a la remissió de la comunicació.

### **Efectivitat de les declaracions davant el cadastre immobiliari**

Els fets, actes i negocis que han de ser objecte de declaració o comunicació davant el cadastre immobiliari tenen efectivitat en la meritació d'aquest impost immediatament després del moment en què produeixin efectes cadastrals. L'efectivitat de les inscripcions cadastrals resultants dels procediments de valoració col·lectiva i de determinació del valor cadastral dels béns immobles de característiques especials coincideix amb la prevista en les normes reguladores del cadastre immobiliari.

## 2. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres

### 2.1. Naturalesa i fet imposable

L'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) és un tribut indirecte i de caràcter **potestatiu** per als ajuntaments. Encara que en la pràctica gairebé tots els ajuntaments estableixen i regulen en les seves ordenances aquest impost, no es tracta d'un tribut obligatori sinó potestatiu.

El fet imposable de l'ICIO<sup>13</sup> és la **realització**, dins el terme municipal, **de qualsevol construcció, instal·lació o obra per la qual s'exigeixi l'obtenció de la corresponent llicència** d'obres o urbanística, s'hagi obtingut o no aquesta llicència, o per la qual s'exigeixi la presentació de declaració responsable o comunicació prèvia, sempre que l'expedició de la llicència o l'activitat de control correspongui a l'ajuntament de la imposició.

Per a comprendre millor el fet imposable d'aquest impost podem apuntar les notes característiques següents:

- L'ICIO grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra per la qual s'exigeix l'obtenció de llicència.

#### Jurisprudència del Tribunal Suprem

El TS considera que al concepte de construcció, instal·lació o obra no se li pot concedir una interpretació tan àmplia que compregui qualsevol transformació que es produeixi en un terreny, sinó que aquest concepte s'ha de concretar en la col·lació o erecció en el terreny d'alguna edificació, estructura o element que representi la capacitat econòmica gravada per l'ICIO, que és precisament una manifestació de riquesa que s'afegeix al sòl, no que se sostreu d'aquest o que se li resta.

Podeu llegir sobre aquest tema l'STS 22 de juny de 1999.

- **Llicència preceptiva.** Les obres subjectes a l'ICIO són totes aquelles per les quals la normativa urbanística exigeix l'obtenció de la corresponent llicència (també aquelles per les quals la normativa exigeix la presentació de declaració responsable o comunicació prèvia). Aquest és un requisit fonamental per a la realització del fet imposable, atès que perquè una determinada obra quedi subjecta a l'ICIO n'hi ha prou que s'exigeixi per a la seva realització l'obtenció de la corresponent llicència o la realització de les activitats de control esmentades.
- **Obtenció o denegació de la llicència.** El fet imposable de l'ICIO es produeix quan es duu a terme una obra per la realització de la qual la norma-

#### Lectura recomanada

**M. Fernández Junquera** (1991). "El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras". A: *La Reforma de las Haciendas Locales* (tom II). Valladolid: Lex Nova.

<sup>(13)</sup>Article 100 LHL.

#### Obres que exigeixen l'obtenció de llicència

Vegeu sobre aquest tema la normativa urbanística autonòmica i estatal (Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl).



tiva exigeix estar en possessió de la preceptiva llicència. És irrellevant que s'hagi obtingut o no la llicència que se sol·licita. El fet imposable exigeix que l'obra que s'ha de fer requereixi una llicència d'obres o urbanístiques, amb independència de si el subjecte passiu l'ha sol·licitat o si, en cas que l'hagi sol·licitat, ha estat concedida o denegada.

### Exemple

La Sra. Castro ha iniciat la construcció d'un edifici destinat a habitatges sense estar en possessió de la preceptiva llicència d'obres. Es realitza en aquest cas el fet imposable de l'ICIO?

Sí, la meritació de l'ICIO es produeix en el moment en què s'inicia la construcció, encara que no s'hagi sol·licitat cap llicència o aquesta hagi estat denegada.

- **Meritació.** La meritació de l'ICIO és instantània, es produeix en el moment en què s'inicia la construcció, instal·lació o obra, tot i que no s'hagi obtingut la corresponent llicència (article 102.4 LHL). Recordem que la meritació és el moment en què s'entén realitzat el fet imposable i en què es produeix el naixement de l'obligació tributària principal (article 21.1 LGT).
- **Competència de l'ajuntament.** L'ajuntament competent per a l'exacció és aquell en el terme municipal del qual es realitza l'obra i al qual correspon l'expedició de la llicència o de l'activitat de control.
- **Compatibilitat de l'ICIO amb la taxa per llicència d'obres.** L'ICIO és compatible amb aquesta taxa perquè tots dos tributs graven fets imposables diferents. L'ICIO grava la capacitat econòmica que es posa de manifest amb la realització d'una obra. Per la seva banda, la taxa per llicència d'obres grava la prestació d'un servei administratiu de sol·licitud i recepció obligatòria per a l'interessat que consisteix en l'activitat conduent a l'avaluació i resolució de la sol·licitud de llicència.

### Exemple

El Sr. Fernández ha construït un local comercial i ha hagut de pagar dos tributs a l'ajuntament per aquesta mateixa construcció. D'una banda, la taxa per la llicència d'obres i, de l'altra, l'ICIO. El Sr. Fernández considera que es produeix una doble imposició contrària als principis de capacitat econòmica i no confiscatorietat. Quina opinió li mereix aquest plantejament?

Malgrat que tots dos tributs estan relacionats, la veritat és que graven fets imposables diferents; per tant, no es produeix una doble imposició. Així, mentre l'ICIO, com que és un impost, s'exigeix sense contraprestació i grava la capacitat econòmica que es posa de manifest amb la construcció d'una obra, la taxa per la llicència d'obres s'exigeix per la prestació d'un servei públic d'expedició o tramitació de la llicència avaluant si concorren o no els requisits per a la seva concessió. A més, com indicarem més endavant, les ordenances fiscals poden establir que la quantia de la taxa sigui deduïble de la quota de l'ICIO i establir un sistema de gestió conjunta i coordinada de tots dos tributs.

#### Lectura recomanada

M. J. Valdevieso Fontán (2000). *Las tasas por prestación de servicios urbanísticos y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras*. Granada: Comares.

## 2.2. Exempcions

Estan **exemptes de l'ICIO**<sup>14</sup> les construccions, instal·lacions o obres de les quals l'Estat sigui propietari, les comunitats autònomes o les entitats locals, que estant subjectes a l'impost, que s'han de destinar directament a carreteres, ferrocarrils, ports, aeroports, obres hidràuliques, sanejament de poblacions i de les seves aigües residuals, encara que la seva gestió la duguin a terme organismes autònoms, tant si es tracta d'obres d'inversió nova com de conservació.

<sup>(14)</sup>Article 100.2 LHL.

Per tant, perquè hi sigui aplicable l'exempció s'exigeixen dos requisits:

- **Requisit subjectiu.** La propietat de les obres ha de recaure en alguna de les administracions públiques que s'hi indiquen (Estat, comunitats autònomes o entitats locals), encara que la seva gestió la duguin a terme organismes autònoms.
- **Requisit objectiu.** Cal que l'obra es destini directament a la realització d'alguna de les construccions següents: carreteres, ferrocarrils, ports, aeroports, obres hidràuliques, sanejament de poblacions i de les seves aigües residuals, tant si es tracta d'obres d'inversió nova com de conservació.

També hem de tenir en compte **altres exempcions** establertes en virtut d'acords internacionals a favor de determinats subjectes.

### Acord entre l'Estat espanyol i la Santa Seu

De conformitat amb l'Acord entre l'Estat espanyol i la Santa Seu (article IV.1 B), gaudeixen d'una exempció total i permanent de l'ICIO la Santa Seu, la Conferència episcopal, les diòcesis, les parròquies i altres circumscripcions territorials, les ordres i congregacions religioses i els instituts de vida consagrada i les seves cases.

## 2.3. Subjectes passius

Els subjectes passius poden ser persones físiques, jurídiques o entitats sense personalitat jurídica de l'article 35.4 LGT. En l'ICIO es distingeixen dues classes de subjectes passius: contribuent i substitut del contribuent<sup>15</sup>.

- **Contribuent.** És el propietari de la construcció, instal·lació o obra, sigui o no propietari de l'immoble sobre el qual es realitzi aquella. Es considera propietari de la construcció, instal·lació o obra qui suporti les despeses o el cost que comporti la seva realització.
- **Substitut del contribuent.** És la persona o entitat que realitza materialment la construcció, instal·lació o obra o que sol·licita les corresponents

<sup>(15)</sup>Article 101 LHL i 36 LGT.

### Lectura recomanada

J. Pagés i Galtés (1994). "El concepto de dueño de la obra en el Impuesto sobre Construcciones". *Revista Española de Derecho Financiero* (núm. 83).

l·licències o presenta les corresponents declaracions responsables o comunicacions prèvies.

Quant a les **obligacions tributàries del contribuent i substitut**, hem de recordar que el substitut és el subjecte passiu que, per imposició de la llei i en lloc del contribuent, està obligat a complir l'obligació tributària principal i les obligacions formals inherents a aquesta.

Per tant, el substitut ha de pagar l'ICIO i presentar les declaracions corresponents. Ara bé, el substitut pot exigir del contribuent l'import de la quota tributària satisfeta. Tingueu en compte que el contribuent és qui manifesta capacitat econòmica mitjançant la realització del fet imposable pel fet de ser el propietari de l'obra. No obstant això, per raons administratives i per a assegurar el cobrament del deute tributari, s'estableix la figura del substitut per als supòsits en què l'amo de l'obra no coincideix amb la persona o entitat que realitza materialment aquesta.

#### **Exemple**

L'empresa Promocions Immobiliàries SA ha assumit els costos de realització de la construcció d'un centre comercial. Aquesta empresa és la propietària de l'obra i la que manifesta capacitat econòmica amb la seva realització. No obstant això, serà l'empresa Construccions Immobiliàries SA qui executi materialment l'obra dins el terme municipal. Qui ha de pagar a l'ajuntament la quota de l'ICIO?

El contribuent és Promocions Immobiliàries SA. No obstant això, l'empresa Construccions Immobiliàries SA és la que ha de pagar l'ICIO a l'ajuntament perquè té la condició de substitut del contribuent i, per tant, està obligada a complir totes les obligacions tributàries pròpies del contribuent. Ara bé, Construccions Immobiliàries SA té dret a obtenir de Promocions Immobiliàries el reintegrament de l'import satisfet.

La distinció entre contribuent i substitut té sentit quan l'amo de l'obra i qui la realitza materialment són persones o entitats diferents; en canvi, quan coincideixen no és procedent efectuar aquesta distinció.

## **2.4. Base imposable**

La base imposable de l'ICIO<sup>16</sup> és el **cost real i efectiu** de la construcció, instal·lació o obra, i s'entén com a tal, a aquests efectes, el cost de l'execució material d'aquesta.

<sup>(16)</sup>Article 102.1 LHL.

No formen part de la base imposable els conceptes següents:

- IVA i altres impostos anàlegs propis de règims especials.
- Taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si escau, amb la construcció, instal·lació o obra.
- Honoraris de professionals.
- Benefici empresarial del contractista.
- Qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material.

#### Lectures recomanades

F. D. Adame Martínez (2010). "La base imponible del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en huertos solares y parques eólicos". *Tributos Locales* (núm. 93).

J. Pagés i Galtés (1992). "El concepto de coste real y efectivo de las obras en el Impuesto sobre Construcciones". *Revista de Hacienda Autonómica y Local* (núm. 66).

<sup>(17)</sup>Article 102.2 i 102.3 LHL.

## 2.5. Quotes

La quota de l'ICIO<sup>17</sup> és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen. El tipus de gravamen és fixat per cada ajuntament, sense que aquest tipus pugui excedir el 4%.

El resultat d'aplicar el tipus de gravamen sobre la base imposable dona lloc a una quota que pot ser minorada per aplicació de determinades bonificacions. Aquestes bonificacions tenen caràcter potestatiu, per la qual cosa cal que els ajuntaments les estableixin i les regulin en les seves ordenances fiscals perquè siguin aplicables en el municipi corresponent. En tot cas, les quotes reportades a Ceuta i Melilla tenen una bonificació obligatòria del 50%.

Les bonificacions de l'ICIO<sup>18</sup> que poden preveure els ajuntaments en les seves ordenances són les següents:

- Bonificació de fins al 95% a favor de les construccions, instal·lacions o obres que siguin **declarades d'especial interès o utilitat municipal** perquè hi concorren circumstàncies socials, culturals, històricoartístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin aquesta declaració.

#### Declaració d'especial interès o utilitat municipal

Aquesta declaració correspon al Ple de la corporació i s'ha d'acordar per vot favorable de la majoria simple dels seus membres. La declaració no es realitza d'ofici sinó que l'ha de sol·licitar el subjecte passiu.

- Bonificació de fins al 95% a favor de les construccions, instal·lacions o obres en les quals s'incorporin **sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar**.

<sup>(18)</sup>Article 103.2 i 103.3 LHL.

### Col·lectors homologats

L'aplicació d'aquesta bonificació està condicionada al fet que les instal·lacions per a la producció de calor incloguin col·lectors que disposin de la corresponent homologació de l'Administració competent.

- Bonificació de fins al 50% a favor de les construccions, instal·lacions o obres vinculades als **plans de foment** de les inversions privades en infraestructures.
- Bonificació de fins al 50% a favor de les construccions, instal·lacions o obres referents als **habitatges protegits**.
- Bonificació de fins al 90% a favor de les construccions, instal·lacions o obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels **discapacitats**.

La regulació dels restants aspectes substantius i formals de les bonificacions s'ha de fer en l'ordenança fiscal. Entre altres matèries, l'ordenança fiscal pot determinar si totes o algunes de les bonificacions esmentades s'apliquen simultàniament. També és possible trobar bonificacions de l'ICIO en altres lleis.

### Programes de suport a esdeveniments d'excepcional interès públic

La Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, estableix una bonificació del 95% en tots els impostos i les taxes locals que puguin recaure sobre les operacions relacionades exclusivament amb el desenvolupament d'aquest programa (article 27.3 cinquè d'aquesta Llei).

Les ordenances fiscals també poden regular com a **deducció de la quota íntegra o bonificada de l'impost** l'import satisfet o que hagi de satisfer el subjecte passiu en concepte **de taxa per l'atorgament de la llicència urbanística** corresponent a la construcció, instal·lació o obra de què es tracti.

### Exemple

L'empresa Immobiliària Sostenible SA ha de fer en el municipi de Villaverde la construcció d'uns habitatges que incorporin panells de cèl·lules solars amb col·lectors homologats. L'ajuntament ha regulat en les seves ordenances una bonificació del 99% a favor de les construccions, instal·lacions o obres en les quals s'incorporin sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar. Està habilitat l'ajuntament per a establir aquest tipus de bonificació?

L'LHL permet als ajuntaments que estableixin bonificacions en la quota de l'ICIO a favor de les construccions, instal·lacions o obres en les quals s'incorporin sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar. Els ajuntaments poden establir aquest tipus de bonificacions però dins els límits previstos en l'LHL, entre els quals es troba que l'import màxim d'aquesta bonificació és d'un 95%. Per tant, els ajuntaments no tenen potestat tributària per a establir una bonificació més elevada, com passa amb la del supòsit comentat del 99%.

## 2.6. Gestió tributària

L'ICIO és un impost instantani<sup>19</sup> que es reporta en el moment d'iniciar-se l'obra i la seva base imposable és el cost real i efectiu d'aquesta. Per tant, el pressupost inicial de l'obra no sempre coincideix amb el pressupost final, ja que el seu cost real i efectiu de vegades no es coneix exactament fins a la finalització de l'obra.

<sup>(19)</sup>Article 103.1 LHL.

Per aquest motiu, en l'ICIO es poden distingir dos tipus de liquidacions:

- **Liquidació provisional a compte.** A l'inici de l'obra es practica una liquidació provisional a compte. La base imposable d'aquesta liquidació es determina en funció d'algun dels factors següents:
  - El pressupost presentat pels interessats, sempre que hagi estat visat pel col·legi oficial corresponent quan això constitueixi un requisit preceptiu.
  - Quan l'ordenança fiscal ho prevegi, en funció dels índexs o mòduls que aquesta estableixi a aquest efecte.
- **Liquidació definitiva.** Una vegada finalitzada l'obra, i tenint en compte el seu cost real i efectiu, l'ajuntament pot modificar la base imposable de la liquidació provisional i practicar la corresponent liquidació definitiva. Aquesta liquidació definitiva pot llançar un resultat a ingressar o a retornar.

### Nota

Els ajuntament també poden exigir l'ICIO en règim d'autoliquidació quan ho estableixen en les seves ordenances.

### Exemple

L'empresa Fonaments SA va iniciar una obra en el municipi de Vilamaó. El cost de la seva execució material que ha pressupostat l'empresa puja a 100.000 €. Aquest pressupost ha estat visat pel col·legi oficial d'arquitectes. En concloure l'obra, es constata que el seu cost real i l'efectiu ha estat 15.000 € menys de l'inicialment previst. Per la seva banda, les ordenances fiscals de Vilamaó estableixen el tipus màxim de gravamen de l'ICIO que permet l'LHL. A l'inici de l'obra l'ajuntament practica una liquidació a compte per un import de 4.000 € que l'empresa ingressa dins el termini establert. Quin serà el resultat de la liquidació definitiva?

La liquidació definitiva s'ha de practicar tenint en compte el cost real i efectiu de l'obra i pot modificar la base imposable de la liquidació provisional. Així, la base imposable disminueix de 100.000 a 85.000, ja que l'obra ha costat menys del que inicialment s'havia pressupostat. Apliquem el tipus de gravamen del 4% a la nova base imposable i la quota és de 3.400 – 4.000 € en concepte de pagament a compte = –600 €. L'ajuntament haurà de retornar a Fonaments SA la quantitat de 600 euros ja que s'ha modificat la base imposable de l'ICIO després de la finalització de les obres.

A causa de la relació que hi ha entre l'ICIO i la taxa per llicència d'obres, malgrat que graven fets imposables diferents, es permet als ajuntaments que estableixin en les seves ordenances fiscals **sistemes de gestió conjunta i coordinada** d'aquest impost i de la taxa corresponent a l'atorgament de la llicència<sup>20</sup>.

<sup>(20)</sup>Article 103.5 LHL.

### 3. Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana

#### 3.1. Naturalesa i fet imposable

L'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVT-NU) també conegut com a plusvàlua municipal, és un tribut directe i de caràcter **potestatiu** per als ajuntaments.

L'IIVTNU grava l'increment de valor que experimentin aquests terrenys i que es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la seva propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els terrenys esmentats<sup>21</sup>.

Per tant, el fet imposable es realitza quan es transmeten els terrenys o es constitueixen o transmeten determinats drets sobre aquests. L'impost grava d'aquesta manera les plusvàlues que es posen de manifest en ocasió dels següents actes sobre terrenys de naturalesa urbana:

- Transmissió de la propietat per qualsevol títol, ja sigui en virtut d'un negoci *inter vivos* (onerós o gratuït) o per causa de mort.
- Constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi limitador del domini.

#### Definicions

Són negocis *inter vivos* onerosos les compravendes i són gratuïtes les donacions.

Són negocis *mortis causa* les transmissions per herència o llegat.

Són drets de gaudi limitadors del domini l'usdefruit, el dret ús i habitació o el dret a construir una o més plantes sobre un edifici o a fer construccions sobre el seu sòl fent seves les edificacions i sense constituir dret de superfície.

En relació amb la classe de terrenys pels quals s'exigeix aquest impost hem de realitzar els aclariments següents:

- **Terrenys rústics.** No estan subjectes a l'IIVTNU l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració de rústics.
- **Terrenys urbans.** Estan subjectes a l'IIVTNU l'increment de valor que experimentin els terrenys que tinguin la consideració d'urbans a efectes de

#### Lectura recomanada

A. Plaza Vázquez;  
B. Villaverde Gómez (2005).  
*El Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Análisis Jurisprudencial Práctico.* Cizur Menor: Aranzadi.

<sup>(21)</sup>Article 104 LHL.

#### Nota

Els conceptes de béns rústics, urbans i de característiques especials a efectes d'aquest impost són els establerts a efectes de l'IBI.



l'IBI, amb independència que estiguin o no previstos com a tals en el cadastre o en el padró d'aquell.

- Terrenys integrats en els béns immobles classificats com de **característiques especials**. L'increment de valor que experimentin aquests terrenys també està subjecte a l'IIVTNU.

No estan subjectes a l'impost els increments de valor que es posin de manifest en ocasió dels actes següents:

- Aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en paga d'aquestes es verifiquin i transmissions que es facin als cònjuges en paga dels seus havers comuns.
- 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.

#### Altres supòsits de no-subjecció

Algunes lleis especials també recullen supòsits de no-subjecció en sectors concrets. Així passa per exemple en relació amb el règim especial de fusions i escissions de l'impost de societats (DA 2a. LIS).

Per a determinar la **meritació** d'aquest impost cal distingir dos supòsits<sup>22</sup>:

- Transmissió de la propietat del terreny. La meritació es produeix en la data de la transmissió.
- Constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi limitador del domini. La meritació es produeix en la data en què tingui lloc la constitució o transmissió.

No obstant això, hem de tenir en compte els següents supòsits particulars per a determinar en quins casos escau la devolució de l'impost:

- **Nul·litat, rescissió o resolució del contracte** per resolució judicial o administrativa ferma. El subjecte passiu pot reclamar la devolució de l'impost en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma. No obstant això, no té dret a la devolució quan:
  - El contracte li hagi produït efectes lucratius. Hi ha efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats hagin d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1295 del Codi civil.
  - Encara que el contracte no hagi produït efectes lucratius, quan la rescissió o resolució s'hagi declarat per incompliment de les obligacions del subjecte passiu.

#### Lectura recomanada

Y. García Calvente (2003). "Sujeción al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de la extinción de la sociedad conyugal por fallecimiento y de la transmisión de los bienes a los herederos". *Jurisprudencia Tributaria* (tom I).

<sup>(22)</sup>Article 109 LHL.

#### Lectura recomanada

J. Rodríguez Márquez (2006). "El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: La persistencia de algunas cuestiones controvertidas". *Tributos Locales* (núm. 64).

### Exemple

El Sr. Medio transmet a la Sra. Rodríguez un habitatge i paga a l'ajuntament la plusvàlua municipal. Uns quants anys després, mitjançant una resolució judicial, es declara la nul·litat del contracte per vicis ocults i les parts procedeixen a la devolució del lliurat, de manera que es retornen recíprocament l'habitatge i el preu de l'operació. Tindria el Sr. Medio dret a la devolució de la plusvàlua municipal?

Perquè el Sr. Medio tingués dret a la devolució de la plusvàlua municipal la resolució judicial que anul·la el contracte hauria de ser ferma. D'altra banda, es complirien la resta dels requisits, ja que no es produïrien efectes lucratius des del moment en què les parts efectuen les recíproques devolucions.

- **Pèrdua d'eficàcia del contracte per mutu acord.** En aquest cas no escau la devolució de l'impost i es considera com un acte nou subjecte a tributació.
- **Contractes en què intervingui alguna condició.** La condició s'ha de qualificar d'acord amb les normes del Codi civil i hi hem de distingir dos supòsits:
  - Condició suspensiva. L'impost no es liquida fins que aquesta es compleixi.
  - Condició resolutòria. L'impost s'exigeix però, a reserva que, quan la condició es compleixi, es farà la devolució oportuna.

### 3.2. Exempcions

Les exempcions de l'IIVTNU<sup>23</sup> es poden dividir en dos grups. D'una banda, exempcions objectives en funció dels actes realitzats i, de l'altra, exempcions subjectives en funció de les persones que experimenten l'increment de valor dels terrenys.

<sup>(23)</sup>Article 105 LHL.

- **Exempcions objectives.** N'estan exempts els increments de valor que es manifestin com a conseqüència dels actes següents:
  - Constitució i transmissió de drets de servitud.
  - Transmissions de béns que es trobin dins del perímetre delimitat com a conjunt historicoartístic, o hagin estat declarats individualment d'interès cultural, quan els seus propietaris o titulars de drets reals acreditin que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles. A aquests efectes, l'ordenança fiscal ha de regular els aspectes substantius i formals de l'exempció.
- **Exempcions subjectives.** N'estan exempts els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer l'impost recaigui sobre les persones o entitats següents:

#### Lectura recomanada

J. Pedreira Menéndez (2002). "La transmisión de inmuebles radicados en conjuntos Histórico-Artísticos y la exención o no sujeción en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana". *Jurisprudencia Tributaria* (núm. 9).

- Ens públics. N'estan exempts l'Estat, comunitats autònomes i entitats locals, i els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic de caràcter anàleg de les comunitats autònomes i de les entitats locals. També n'està exempt el municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en les quals s'integri aquest municipi, i les seves respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als organismes autònoms de l'Estat.
- Institucions que tinguin la qualificació de benèfiques o de beneficodocents.
- Entitats gestores de la Seguretat Social i les mutualitats de previsió social.
- Titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes a aquestes.
- Creu Roja Espanyola.
- Persones o entitats a favor de les quals s'hagi reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

#### **Església catòlica**

L'aplicació de l'exempció a l'Església catòlica i a les institucions que en depenen es condiciona al fet que s'acrediti que el bé transmès està afecte a activitats o finalitats religioses, com ara el culte, sustentació del clergat, sagrat apostolat i exercici de la caritat, beneficodocents, mèdiques i hospitalàries o d'assistència social (STS 16 de juny de 2000).

### **3.3. Subjectes passius**

En l'IIVTNU també hem de distingir dues classes de subjectes passius<sup>24</sup>:

(24) Article 106 LHL.

- **Contribuent.** Cal diferenciar si les operacions gravades s'han realitzat a títol lucratiu o onerós:
  - A títol lucratiu. És contribuent la persona o entitat que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueix o es transmet el dret real de què es tracti.
  - A títol onerós. És contribuent la persona o entitat que transmet el terreny o que constitueix o transmet el dret real de què es tracti.

**Exemple**

La Sra. Fernández ha venut un habitatge a la Sra. Carmona. Qui ha de pagar la plusvàlua municipal per l'increment de valor que es manifesti com a conseqüència de la transmissió?

Com que es tracta d'un negoci a títol oneros el contribuent és el venedor, la Sra. Fernández, que manifesta capacitat econòmica a causa de l'increment de valor del terreny. Per tant, és ella la que ha de pagar la plusvàlua municipal a l'ajuntament competent per a la seva exacció. D'altra banda, la Sra. Carmona haurà de pagar l'IPT i AJD.

**Exemple**

En el mateix supòsit que l'anterior, suposem que mitjançant un contracte entre les parts la Sra. Carmona es compromet a assumir l'obligació tributària de pagar la plusvàlua. Quedaria en aquest cas exonerada de fer el pagament la Sra. Fernández?

No, de cap manera, ja que la condició de subjecte passiu i altres elements de l'obligació tributària no poden ser alterats pels particulars i aquests pactes o clàusules no produeixen cap conseqüència davant l'Administració tributària, sense perjudici dels seus efectes jurídicoprivats (article 17.5 LGT). Per tant, el subjecte passiu a títol de contribuent continua sent la Sra. Fernández, ja que és la venedora, i l'Administració li exigirà a ella el pagament del deute tributari. Si han pactat entre totes dues parts que el comprador assumeixi la càrrega de l'impost, no té cap rellevància davant l'Administració, encara que aquesta obligació sí que produeix efectes jurídicoprivats entre les parts com qualsevol clàusula d'un contracte i el seu compliment es podria reclamar en via civil.

**Exemple**

Després d'uns quants anys, la Sra. Fernández realitza una donació de l'habitatge a favor de la seva filla. Qui ha de pagar la plusvàlua municipal per l'increment de valor que es manifesti com a conseqüència de la transmissió?

Com que es tracta d'un negoci a títol lucratiu el contribuent és el beneficiari de la donació; en aquest cas, la filla de la Sra. Fernández. La filla és la que ha de pagar la plusvàlua municipal a l'ajuntament competent per a la seva exacció.

- **Substitut del contribuent.** L'LHL preveu dos supòsits en què apareix la figura del substitut:
  - Operacions realitzades a títol oneros quan el contribuent és persona física no resident a Espanya. Té la consideració de substitut del contribuent la persona o entitat que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueix o es transmet el dret real de què es tracti.
  - Transmissions realitzades pels deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en paga del seu habitatge. Té la consideració de substitut del contribuent, l'entitat que adquireix l'immoble. En aquest cas, el substitut no pot exigir al contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes (Reial decret llei 6/2012, de 9 de març).

**Exemple**

El Sr. Wolf, resident a Alemanya, ha decidit vendre un petit apartament a la Costa del Sol del qual és propietari des de fa diversos anys. El comprador és el Sr. García, resident fiscal a Espanya. Qui ha de pagar la plusvàlua municipal a l'ajuntament?

L'obligat a pagar l'impost és el comprador, el Sr. García, ja que té la condició de substitut del contribuent. No obstant això, el Sr. García té un dret de reintegrament enfront del Sr. Wolf per a obtenir l'import de les obligacions tributàries satisfetes. La figura del substitut en aquest tipus d'operacions respon a la necessitat de facilitar i assegurar el cobrament del deute tributari.

### 3.4. Base imposable

La base imposable de l'IIVTNU està constituïda per l'increment del valor dels terrenys, posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys<sup>25</sup>. Aquest increment es calcula aplicant un percentatge al valor del terreny en el moment de la meritació.

<sup>(25)</sup>Article 107 LHL.

El valor del terreny en el moment de la meritació es determina d'acord amb les regles següents:

- Transmissió de terrenys. El que tinguin determinat en aquest moment a efectes de l'IBI.

#### **Ponència de valors que no reflecteix modificacions de planejament aprovades amb posterioritat**

Quan el valor cadastral és conseqüència d'una ponència de valors que no reflecteix modificacions de planejament aprovades després de l'aprovació de la ponència esmentada, es pot procedir de la manera següent: 1r) Practicar una liquidació provisional d'aquest impost de conformitat amb el valor cadastral atribuït en la data de la meritació. 2n) Practicar una liquidació definitiva en què s'apliqui el valor dels terrenys obtingut d'acord amb els procediments de valoració col·lectiva que s'instrueixin, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincideix amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests s'han de corregir aplicant els coeficients d'actualització que estableixi la LPGE.

#### **Terreny que no té assignat un valor cadastral**

Quan el terreny no tingui determinat un valor cadastral en el moment de la meritació, l'ajuntament pot practicar la liquidació en un moment posterior quan es determini el dit valor cadastral i referir aquest valor al moment de la meritació.

- Constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini. Es pren com a valor la part del valor cadastral que representi, respecte d'aquell, el valor dels drets esmentats calculat mitjançant l'aplicació de les normes de l'IPT i AJD (article 10.2 LITP i AJD).

#### **Exemple**

El Sr. Marín ha constituït un usdefruit temporal de 5 anys sobre un terreny urbà el valor cadastral del qual és de 90.000 €. Quin és el valor del terreny a efectes de l'IIVTU?

Aplicuem les normes de l'IPT i AJD per a determinar el valor de l'usdefruit temporal (article 10.2 a LITP i AJD). Així, el valor del terreny és proporcional al valor cadastral del 2% per cada període d'un any, sense excedir el 70%. Per tant,  $5 \text{ anys} \times 2\% = 10\%$ , i aquest percentatge l'apliquem al valor cadastral (90.000 €), la qual cosa dóna lloc a un valor de 9.000 €.

#### **Lectura recomanada**

F. García Berro (2003). "El IIVTNU: cuestiones pendientes tras la reforma de las Haciendas Locales". *Tributos Locales* (núm. 34).

### Exemple

La Sra. Marín ha constituït un usdefruit vitalici a favor d'una persona de 25 anys sobre un terreny urbà el valor cadastral del qual és de 90.000 €. Quin és el valor del terreny a efectes de l'IIVTNU?

Hi apliquem les normes de l'ITP i AJD per a determinar el valor de l'usdefruit vitalici (article 10.2 a LITP i AJD). Així, el valor del terreny és igual al 70% del valor cadastral quan l'usufructuari té menys de 20 anys, minorat a mesura que augmenta l'edat en la proporció d'un 1% menys per cada any més que tingui l'usufructuari, amb el límit del 10%. Per tant  $70\% - 6\% (25 - 19 \text{ anys}) = 64\%$ , i aquest percentatge l'apliquem al valor cadastral (90.000 €), la qual cosa dona lloc a un valor de 57.600 €.

- Constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció sota sòl sense que impliqui l'existència d'un dret real de superfície. Es pren com a valor la part del valor cadastral que representi, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no, el que resulti d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en volada o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.
- Expropiacions forçoses. Es pren com a valor la part del preu just que correspongui al valor del terreny, tret que el valor cadastral sigui inferior; en aquest cas, preval aquest últim sobre el preu just.

Els ajuntaments poden establir **una reducció quan es modifiquin els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general**. En aquest cas, es pren com a valor del terreny, o de la part d'aquest que correspongui segons les regles anteriors, l'import que resulti d'aplicar als nous valors cadastrals aquesta reducció.

### Lectura recomanada

L. Monchón López (2001). *El valor catastral y los Impuestos sobre Bienes Inmuebles y sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Una aproximación al concepto de valor catastral*. Granada: Comares.

Els ajuntaments poden regular els **aspectes substantius i formals** d'aquesta reducció respectant les normes bàsiques següents:

- Període de temps. La reducció s'aplica, com a màxim, respecte de cadascun dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals.
- Percentatge. La reducció té com a percentatge màxim el 60%. Els ajuntaments poden fixar un tipus de reducció diferent per a cada any d'aplicació de la reducció, però respectant aquest percentatge màxim.
- Supòsit exclòs de la reducció. La reducció no es pot aplicar quan els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva siguin inferiors a les finalitats llavors vigents.
- Límit de valor. El valor cadastral reduït en cap cas no pot ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

Sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, calculat d'acord amb les regles anteriors, s'ha d'aplicar el **percentatge anual** que determini cada ajuntament, sense que pugui excedir els límits següents:

- Període d'1 a 5 anys: 3,7.
- Període de fins a 10 anys: 3,5.
- Període de fins a 15 anys: 3,2.
- Període de fins a 20 anys: 3.

Per a determinar el percentatge, s'hi apliquen les regles següents:

- L'increment de valor de cada operació gravada per l'impost es determina d'acord amb el percentatge anual fixat per l'ajuntament per al període que compregui el nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest aquest increment.
- El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació és el resultat de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret pel nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment del valor.
- Per a determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta d'acord amb la regla 1) i per a determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar aquest percentatge anual d'acord amb la regla 2), només es consideren els anys complets que integren el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a aquest efecte es puguin considerar les fraccions d'anys d'aquest període.

### Exemple

El Sr. Montes ha venut un terreny urbà que va adquirir fa 12 anys. El valor cadastral en el moment de la transmissió és de 90.000 €. A efectes de l'IIVTNU, el municipi en el qual es troba el terreny ha fixat en les seves ordenances un percentatge anual del 3% per als períodes de fins a 15 anys. Quina és la base imposable de l'IIVTU?

La base imposable de l'IIVNTU és l'increment del valor dels terrenys posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys. Per a calcular aquest increment s'ha d'aplicar un percentatge al valor del terreny en el moment de la meritació. Per a determinar el percentatge aplicable al valor del terreny s'ha de multiplicar el percentatge anual pel nombre d'anys que han transcorregut des de l'adquisició fins a la transmissió del terreny; en aquest cas, 12 anys ( $12 \text{ anys} \times 3\% = 36\%$ ). Per tant, la base imposable és  $90.000 \text{ €} (\text{valor del terreny}) \times 0,36 = 32.400 \text{ €}$ .

### 3.5. Quotes

El tipus de gravamen<sup>26</sup> de l'impost el fixa cada ajuntament, sense que pugui excedir el 30%.

#### Percentatges i lleis de pressupostos

Aquests percentatges poden ser modificats per les LPGE.

<sup>(26)</sup>Article 108 LHL.

Dins d'aquest límit, els ajuntaments poden fixar un sol tipus de gravamen o un per a cadascun dels períodes de generació de l'increment de valor.

### Exemple

En les ordenances fiscals del municipi de Vilaparadís s'han establert els següents tipus de gravamen de l'IIVTNU en funció dels anys en què s'ha generat l'increment de valor.

Període (anys)	Tipus de gravamen
D'1 a 5	25
Fins a 10	20
Fins a 15	15
Fins a 20	10

La Sra. Montes ha venut un terreny que va adquirir fa 17 anys el valor del qual en el moment de la transmissió ha estat de 90.000 €. El percentatge anual per als períodes de fins a 20 anys que ha aprovat el municipi és de 2%. A quant puja la quota tributària que ha d'ingressar la Sra. Montes en concepte de l'IIVTNU?

Primer, hem de calcular la base imposable d'acord amb les regles que hem comentat en l'epígraf anterior. Per tant,  $17 \text{ anys} \times 2\% = 34\%$ , aquest percentatge s'aplica sobre el valor del terreny per a obtenir la base imposable ( $90.000 \text{ €} \times 0,34 = 30.600 \text{ €}$ ). A continuació, hem de determinar el tipus de gravamen aplicable; en aquest cas és el 10% ja que l'ajuntament ha optat per establir diversos tipus en funció del nombre d'anys en què s'ha generat l'increment de valor. Per tant, la quota tributària és el resultat d'aplicar el tipus de gravamen a la base imposable ( $30.600 \times 0,10$ ), la qual cosa dóna lloc a la quantitat de 3.060 €.

La **quota íntegra** de l'impost és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

La **quota líquida** és el resultat d'aplicar sobre la quota íntegra, si escau, una bonificació de fins al 95% de la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.

Es tracta d'una bonificació potestativa, per la qual cosa els ajuntaments han de decidir sobre el seu establiment i, si escau, regular-ne la resta d'aspectes substantius i formals.

### Altres bonificacions

També hi ha bonificacions obligatòries en determinats supòsits: 50% per a les quotes reportades a Ceuta i Melilla o 95% en el cas de programes de suport a esdeveniments d'excepcional interès públic regulats en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge.



### 3.6. Gestió tributària

Quant a les normes<sup>27</sup> que regulen la gestió tributària de l'impost hem de tenir en compte el sistema de declaració i autoliquidació, i determinades obligacions de comunicació d'altres persones.

(27) Article 110 LHL.

- **Declaració** per part del subjecte passiu i posterior liquidació per part de l'Administració. D'acord amb aquest sistema, els subjectes passius estan obligats a presentar davant l'ajuntament una declaració que contingui els elements de la relació tributària imprescindibles perquè l'Administració pugui practicar la liquidació. Aquesta declaració s'ha de presentar en els terminis següents, a comptar de la data en què es produeixi la meritació de l'impost:
  - Actes *inter vivos*: 30 dies hàbils.
  - Actes per causa de mort: 6 mesos prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

A més, juntament amb la declaració, el subjecte passiu ha de presentar el document en què constin els actes que originen la imposició. Després de la presentació de la declaració, l'Administració emet una liquidació que ha de notificar al subjecte passiu amb indicació del termini d'ingrés i dels recursos que siguin procedents.

- **Autoliquidació.** Els ajuntaments també estan facultats per a establir el sistema d'autoliquidació per part del subjecte passiu. Els terminis per a l'ingrés de la quota resultant d'aquesta són els mateixos que hem assenyalat anteriorment. L'ajuntament només pot comprovar que les autoliquidacions s'han efectuat mitjançant l'aplicació correcta de les normes reguladores de l'impost, sense que s'hi puguin atribuir valors, bases o quotes diferents de les resultants d'aquestes normes.

En cap cas no es pot exigir l'impost en règim d'autoliquidació quan l'immoble no té assignat un valor cadastral en el moment de la meritació.

- **Obligacions de comunicació d'altres subjectes.**
  - També estan obligats a comunicar a l'ajuntament la realització del fet imposable (en els mateixos terminis que els subjectes passius) les altres parts que han intervingut en l'acte pel qual es reporta l'impost. Així, en els actes *inter vivos* a títol lucratiu, aquesta obligació recau en el donant i, en els actes a títol oneros, en l'adquirent.
  - Els notaris estan obligats a remetre a l'ajuntament, dins la primera quinzena de cada trimestre, una llista de tots els documents que han autoritzat durant el trimestre anterior, que continguin operacions que posin de manifest la realització del fet imposable, a excepció dels actes d'última voluntat. En aquesta llista, els notaris també han d'indicar la referència cadastral dels béns immobles.

**Obligació d'advertiment sobre els terminis per declarar**

Els notaris han d'advertir expressament als seus clients sobre els terminis que tenen per a presentar la declaració per aquest impost i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrerien si no la presenten.

## Activitats

1. Assenyaleu el fet imposable de l'IBI, de l'ICIO i de l'IIVTNU.
2. Indiqueu els subjectes passius de cadascun d'aquests impostos.
3. Assenyaleu la manera de calcular la base imposable en cadascun.
4. Enumereu les bonificacions que es poden aplicar en cadascun.
5. Comenteu les facultats que tenen els ajuntaments per a regular els elements essencials dels impostos que hem analitzat.

## Exercicis d'autoavaluació

### De selecció

1. Els ajuntaments estan obligats a establir i a exigir...
  - a) l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.
  - b) l'impost sobre construccions, instal·lacions o obres.
  - c) l'impost sobre béns immobles.
2. La Sra. Gallegos és propietària d'un apartament que actualment té arrendat per 500 € al mes al Sr. Pérez. En aquest preu s'inclouen el lloguer, les despeses de comunitat i la part proporcional de l'IBI. En aquest cas el subjecte passiu de l'IBI és:
  - a) la Sra. Gallegos, perquè és la propietària de l'immoble.
  - b) el Sr. Pérez, perquè és qui suporta la càrrega tributària.
  - c) la Sra. Gallegos a títol de contribuent i el Sr. Pérez com a substitut del contribuent.
3. La base imposable de l'IBI està constituïda...
  - a) pel valor de mercat dels béns immobles.
  - b) pel valor cadastral dels béns immobles.
  - c) pel valor d'adquisició dels béns immobles.
4. En relació amb l'IBI els ajuntaments estan obligats a...
  - a) reconèixer una exempció a favor de les persones que resideixin ininterrompudament durant més de deu anys en el municipi.
  - b) regular una bonificació de fins al 90% a favor de les persones que tinguin la condició de titulars de família nombrosa.
  - c) aplicar d'ofici una reducció a la base imposable dels immobles que es trobin en determinades situacions.
5. L'empresa Fabricom SA assumeix les despeses que comporta la realització d'una obra en el municipi de Vilaciment. Per la seva banda, l'empresa Mansalobra SA s'encarrega de la seva execució material. Qui és el subjecte passiu de l'ICIO a títol de substitut del contribuent?
  - a) Totes dues empreses són contribuents perquè estan implicades en la realització de l'obra.
  - b) Fabricom SA, perquè és la propietària de l'obra.
  - c) Mansalobra SA, perquè és qui realitza l'obra.
6. Quin dels següents conceptes forma part de la base imposable de l'ICIO?
  - a) El cost d'execució material de l'obra.
  - b) L'import de la taxa per llicència d'obres.
  - c) El benefici empresarial del contractista.
7. En iniciar-se una obra l'Administració practica una liquidació provisional a compte de l'ICIO. Una vegada conculsa l'obra es constata que la base imposable és diferent de la que es va considerar en un primer moment per a efectuar la liquidació provisional. Com ha d'actuar l'Administració en aquest cas?
  - a) Ha de modificar la base imposable de la liquidació provisional i practicar una liquidació definitiva.

- b) Ha de calcular la quota tributària tenint en compte la base imposable de la liquidació provisional, sense que la pugui modificar.
- c) Ha de modificar la base imposable i efectuar la corresponent liquidació definitiva però només en cas que la quota tributària soni lloc a una quantitat a ingressar pel subjecte passiu, ja que si el resultat és una quantitat a retornar no escau efectuar una liquidació definitiva.

#### 8. L'IIVTN grava...

- a) les transmissions patrimonials oneroses.
- b) l'increment de valor dels terrenys urbans que es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquests.
- c) l'increment de valor dels terrenys urbans com a conseqüència de les obres de millora realitzades en aquests.

#### 9. En el cas de la venda d'un pis, qui té l'obligació tributària de pagar la plusvàlua municipal?

- a) El venedor.
- b) El comprador.
- c) Depèn del que hagin acordat les parts en el document públic de compravenda.

#### 10. En el cas de la venda d'un pis, quin termini té el subjecte passiu per a efectuar l'ingrés de la plusvàlua quan es gestiona mitjançant el sistema d'autoliquidació?

- a) 30 dies hàbils des de la venda del pis.
- b) 6 mesos des de la venda del pis.
- c) Un any des de la venda a sol·licitud del subjecte passiu.

#### Casos pràctics

11. El Sr. Mateo és propietari d'un immoble urbà. En l'exercici anterior l'immoble va tenir una base liquidable a efectes de l'IBI 36.000 euros. L'any següent, se li notifica al Sr. Mateo un valor cadastral revisat de 126.000 euros. Les ordenances fiscals de l'ajuntament estableixen per a aquest any el tipus màxim de gravamen previst en l'LHL i l'incrementen en tots els punts percentuals previstos en la llei, ja que concorren totes les circumstàncies en el municipi (capital de província, servei de transport públic de superfície i prestació de més serveis d'aquells als quals obliga la llei). L'ordenança fiscal ha establert també una bonificació del 50% per als contribuents que tinguin la condició de titulars de família nombrosa, condició que concorre en el Sr. Mateo. Determineu la quota líquida que haurà d'abonar el Sr. Mateo en concepte de l'IBI.

12. La Sra. Rodríguez ha venut un pis amb un valor cadastral en el moment de la seva venda de 100.000 €. Aquest valor és el resultat d'una revisió cadastral en què es va produir una modificació de valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general. Del total del valor cadastral, 60.000 euros corresponen al valor del sòl i la resta, a l'edificació. Entre la data en què va adquirir el pis la Sra. Rodríguez i la data de la seva venda han passat 9 anys i 10 mesos. Suposem que l'ordenança fiscal estableix una reducció del 40% sobre els nous valors cadastrals, un percentatge anual per a períodes de fins a deu anys de 3,5 i un tipus únic de gravamen del 20%. Determineu la quota íntegra que haurà d'abonar la Sra. Rodríguez per l'IIVTNU com a conseqüència de la transmissió de l'immoble.

## Solucionari

### Exercicis d'autoavaluació

1. c

2. a

3. b

4. c

5. c

6. a

7. a

8. b

9. a

10. a

11. L'IBI és un impost municipal, de caràcter obligatori per a tots els municipis (article 59 LHL), en el qual el subjecte passiu (contribuent) és el titular del bé immoble (article 63 LHL). Per a determinar la quota líquida hem d'efectuar les operacions següents. En primer lloc, determinar la base imposable que, d'acord amb l'article 65 LHL, està constituïda pel valor cadastral de l'immoble. En aquest cas, el valor cadastral que es notifica a la fi d'any al contribuent és un valor cadastral revisat de 126.000 euros.

En segon lloc, s'ha de practicar a la base imposable la reducció prevista en l'article 67 LHL per a obtenir la base liquidable. En aquest supòsit, com que es produeix un increment del valor cadastral, escau aplicar-hi la reducció esmentada. Sobre aquest tema hem de tenir en compte dues qüestions: a) la base de la reducció i b) el coeficient reductor. La base de la reducció està constituïda per la diferència positiva entre el nou valor cadastral i la base liquidable de l'exercici anterior (article 68.4 LHL). L'operació serà la següent:  $126.000$  (nou valor)  $- 36.000$  (base liquidable anterior)  $= 90.000$  €. Quant al coeficient reductor, la llei estableix que té un valor de 0,9 el primer any (article 68.3 LHL). Així, la quantia de la reducció d'aquest primer any serà la següent:  $90.000 \text{ €} \times 0,9 = 81.000$  €. Aquesta quantitat redueix la base imposable ( $126.000 - 81.000$ ) i dona com a resultat una base liquidable de 45.000 euros.

En tercer lloc, hem d'aplicar sobre la base liquidable el tipus de gravamen per a obtenir així la quota íntegra (article 71 LHL). En aquest cas, les ordenances fiscals han establert el tipus màxim previst en la llei, és a dir, 1,10%, ja que es tracta d'un bé immoble urbà (article 72.1 LHL). El supòsit també ens indica que l'ajuntament ha decidit incrementar aquest tipus de gravamen en tots els punts percentuals previstos en la llei, ja que hi concorren les circumstàncies de l'article 71.3 LHL. L'increment del tipus de gravamen de l'1,10% en tots els punts percentuals previstos donarà lloc a un tipus de gravamen de l'1,3% ( $1,10 + 0,07 + 0,07 + 0,06$ ). En conseqüència la quota íntegra serà el resultat d'aplicar 1,3% (tipus de gravamen) sobre 45.000 euros (base liquidable)  $= 585$  euros.

En quart lloc, haurem d'aplicar les bonificacions que siguin procedents. En aquest supòsit, l'ajuntament ha decidit fer ús de la bonificació per a famílies nombroses que autoritza la llei, i l'ordenança estableix un import del 50% (article 74.4 LHL). Per a obtenir la quota líquida, hem de minorar la quota íntegra en l'import de les bonificacions (article 71.2 LHL). Per tant, la quota líquida serà el resultat de l'operació següent:  $585$  (quota íntegra)  $- 292,5$  (bonificació)  $= 292,5$  euros.

12. L'IIVTNU (conegut com a plusvàlua municipal) és un impost municipal de caràcter potestatiu (article 59.2 LHL). El contribuent d'aquest impost, en el cas de transmissions oneroses, és el venedor o transmissor del terreny (article 106.1b LHL). Amb caràcter previ, cal tenir present que la base imposable està constituïda per l'increment de valor dels terrenys, posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys (article 107.1 LHL). Així doncs, per a obtenir la quota de l'impost hem d'efectuar les operacions següents.

En primer lloc, per a determinar la base imposable s'ha de calcular el valor del terreny en el moment de la meritació (en aquest supòsit la meritació és la data de la transmissió –article 109.1a. LHL–). Amb caràcter general el valor del terreny és el que tingui a efectes de l'IBI, és a dir, el valor cadastral (article 107.2 a LHL). A més, en aquest cas, per a calcular el valor del terreny cal tenir en compte que s'ha produït una modificació de valors cadastrals com

a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general. Això significa que sobre el valor de terreny s'ha d'aplicar una reducció que estableixen els ajuntaments durant els cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors. En el nostre cas, hem d'aplicar una reducció del 40% sobre el nou valor ( $60.000 - 24.000 = 36.000$  €).

En segon lloc, sobre el valor del terreny així considerat s'ha d'aplicar el percentatge anual que determini l'ajuntament dins els límits i les regles que preveu l'article 107.4 LHL. En aquest cas, l'ajuntament ha establert el coeficient màxim que li permet la llei per a períodes de fins a deu anys (3,5). Aquest coeficient l'hem de multiplicar pel nombre d'anys al llarg dels quals s'hagi posat de manifest l'increment de valor, considerant només els anys complets, és a dir, sense tenir en compte fraccions d'anys. En el nostre cas transcorren 9 anys complets ( $9 \times 3,5 = 31,5\%$ ). Aquest és el percentatge que hem d'aplicar sobre el valor del terreny abans calculat ( $36.000 \text{ €} \times 0,315$ ), i obtenir una base imposable d'11.340 euros.

En tercer lloc, per a calcular la quota íntegra hem d'aplicar sobre la base imposable el tipus de gravamen (article 108.2 LHL). Cada ajuntament pot fixar el seu propi tipus de gravamen sense que en cap cas superi el límit legal del 30% (article 108.1 LHL). Fent ús d'aquesta facultat, l'ajuntament d'aquest cas ha establert un tipus de gravamen del 20%, que hem d'aplicar sobre la base imposable ( $11.340 \times 0,2$ ). Per això, la quota íntegra que haurà de pagar la Sra. Rodríguez per l'IIVTNU serà de 2.268 euros.