



Referència:	2022/275T
Sol·licitud:	APROVACIÓ O MODIFICACIÓ D'ORDENANCES FISCALS
Assumpte:	MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA IMPOST SOBRE EL INCREMENT DE VALOR DE TERRENYS URBANS
Interessat:	GOVERN DE LES ILLES BALEARS - INSTITUT BALEAR DE LA DONA
Representant:	
INTERVENCIÓ (PANC)	

INFORME ECONOMIC COMPARATIVA IIVTNU MÈTODE ORDENANÇA VIGENT I MÈTODE PROPOSTA ORDENANÇA I IMPACTE ECONÒMIC

ANTECEDENTS

La modificació d'ordenances fiscals ha de sotmetre's a les especialitats previstes en el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març i amb caràcter general, a les regles i principis que regeixen els procediments d'aprovació d'ordenances o altres disposicions de caràcter general.

La legislació aplicable és la següent:

- Els articles 15 al 19 i 104 al 110 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.
- Els articles 22.2.e), 47.1, 49, 106 i 107 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Els articles 128 al 131 i 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Les recents modificacions normatives aprovades en matèria de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana han derivat en una nova redacció de part de l'articulat que compon el règim jurídic d'aquest impost en el Text

Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Aquestes modificacions han estat introduïdes pel Reial decret llei 26/2021, de 8 de novembre, pel qual s'adapta el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, a la recent jurisprudència del Tribunal constitucional respecte de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que, en la seva Disposició transitòria única, recull el deure de modificar, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest text, les ordenances fiscals reguladores de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana amb la finalitat d'adaptar-les al nou marc legal.

En atenció a aquest mandat, es fa necessària la modificació de l'Ordenança fiscal reguladora de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana amb la finalitat d'adaptar-la al nou règim legal de l'impost.

Amb aquesta iniciativa es pretenen aconseguir els següents objectius i donar solució a les manques o problemes que a continuació s'exposen:

- Adequar les càrregues tributàries derivades de la imposició de l'impost a la realitat actual.
- Adequar aquestes càrregues als valors del mercat d'acord amb les exigències marcades per la legislació actual.
- Establir una fórmula de càlcul de la base imposable que permeti conèixer amb seguretat l'increment de valor produït en l'operació que grava l'impost.

CONSIDERACIONS

Ates que el canvis més significatiu de la nova norma es fonamenta en dos aspectes bàsics:

a) La introducció d'un nou supòsit de no subjecció en el cas que no hi hagi increment de

valor real en la pròpia transacció, respecte a l'última transacció del terreny urbà. Aquest supòsit es produeix en el fet que l'increment sigui 0 o existeixi un decrement de valor real.

b) S'introdueix el mètode de càlcul alternatiu i optatiu a efectes de determinar les bases imposables i per tant la quota íntegra. El subjecte passiu podrà optar pel mètode real de càlcul, es a dir determinar una plusvàlua real del increment de valor dels terrenys.

Aquests dos nous elements fa que la nova ordenança no es pugui comparar en l'actual text reglamentari atès que no son homogenis els mètodes de càlculs i difereixen els supòsits de subjecció.

En base al exposat anteriorment, la comparativa únicament es pot efectuar sobre el mètode objectiu de càlcul de base imposable del dos texts reglamentaris, sense poder comparar l'efecte de calcular la plusvàlua pel mètode real o tenir en compte el nou supòsit de no subjecció.

Per posar un exemple, aquests serien els càlculs per un IIVTNU relacionat amb una venda d'un immoble urbà amb valor cadastral del sòl de 1.000 euros, suposant que l'Ajuntament, que no ha fet ús de la possibilitat d'aplicar coeficients reductors (com a la proposta que es dur a aprovació) que ponderin el grau d'actualització dels valors cadastrals, apliqui els màxims coeficients i el tipus de gravamen proposat del 20%.

Actual ordenança estableix els següents coeficients:

Període generació 1-5 anys: 3,65%

Període generació fins a 10 anys: 3,07%

Període generació fins a 15 anys: 2,84%

Període generació fins a 20 o més anys: 2,84%

ANTERIOR IIVTNU					
VALOR CADASTRAL	ANYS	COEFICIENT	BASE IMPOSABLE	TIPUS DE GRAVAMEN	QUOTA ÍNTEGRA
1.000,00 €	1	3,65 %	36,50 €	25,00 %	9,13 €
1.000,00 €	2	3,65 %	73,00 €	25,00 %	18,25 €
1.000,00 €	3	3,65 %	109,50 €	25,00 %	27,38 €
1.000,00 €	4	3,65 %	146,00 €	25,00 %	36,50 €



1.000,00 €	5	3,65 %	182,50 €	25,00 %	45,63 €
1.000,00 €	6	3,07 %	184,20 €	22,00 %	40,52 €
1.000,00 €	7	3,07 %	214,90 €	22,00 %	47,28 €
1.000,00 €	8	3,07 %	245,60 €	22,00 %	54,03 €
1.000,00 €	9	3,07 %	276,30 €	22,00 %	60,79 €
1.000,00 €	10	3,07 %	307,00 €	22,00 %	67,54 €
1.000,00 €	11	2,84 %	312,40 €	20,00 %	62,48 €
1.000,00 €	12	2,84 %	340,80 €	20,00 %	68,16 €
1.000,00 €	13	2,84 %	369,20 €	20,00 %	73,84 €
1.000,00 €	14	2,84 %	397,60 €	20,00 %	79,52 €
1.000,00 €	15	2,84 %	426,00 €	20,00 %	85,20 €
1.000,00 €	16	2,84 %	454,40 €	19,00 %	86,34 €
1.000,00 €	17	2,84 %	482,80 €	19,00 %	91,73 €
1.000,00 €	18	2,84 %	511,20 €	19,00 %	97,13 €
1.000,00 €	19	2,84 %	539,60 €	19,00 %	102,52 €
1.000,00 €	20	2,84 %	568,00 €	19,00 %	107,92 €

En base a la nova proposta:

NOU IIVTNU					
VALOR CADASTRAL	ANYS	COEFICIENT	BASE IMPOSABLE	TIPUS DE GRAVAMEN	QUOTA ÍNTEGRA
1.000,00 €	0	0,14	140,00 €	25,00 %	35,00 €
1.000,00 €	1	0,13	130,00 €	25,00 %	32,50 €
1.000,00 €	2	0,15	150,00 €	25,00 %	37,50 €
1.000,00 €	3	0,16	160,00 €	25,00 %	40,00 €
1.000,00 €	4	0,17	170,00 €	25,00 %	42,50 €

1.000,00 €	5	0,17	170,00 €	25,00 %	42,50 €
1.000,00 €	6	0,16	160,00 €	22,00 %	35,20 €
1.000,00 €	7	0,12	120,00 €	22,00 %	26,40 €
1.000,00 €	8	0,1	100,00 €	22,00 %	22,00 €
1.000,00 €	9	0,09	90,00 €	22,00 %	19,80 €
1.000,00 €	10	0,08	80,00 €	22,00 %	17,60 €
1.000,00 €	11	0,08	80,00 €	20,00 %	16,00 €
1.000,00 €	12	0,08	80,00 €	20,00 %	16,00 €
1.000,00 €	13	0,08	80,00 €	20,00 %	16,00 €
1.000,00 €	14	0,1	100,00 €	20,00 %	20,00 €
1.000,00 €	15	0,12	120,00 €	20,00 %	24,00 €
1.000,00 €	16	0,16	160,00 €	19,00 %	30,40 €
1.000,00 €	17	0,2	200,00 €	19,00 %	38,00 €
1.000,00 €	18	0,26	260,00 €	19,00 %	49,40 €
1.000,00 €	19	0,36	360,00 €	19,00 %	68,40 €
1.000,00 €	20	0,45	450,00 €	19,00 %	85,50 €

Respecte al que suposa en variació de la quota íntegra per cada 1.000 euros de base imposables respecte l'aplicació de l'actual ordenança en comparació en la nova ordenança:

COMPARATIVA			
ANYS	DIF BI	DIF CI	% Variacio
inf any	140,00 €	35,00 €	3,50 %
1	93,50 €	23,38 €	2,34 %
2	77,00 €	19,25 €	1,93 %
3	50,50 €	12,63 €	1,26 %



4	24,00 €	6,00 €	0,60 %
5	-12,50 €	-3,13 €	-0,31 %
6	-24,20 €	-5,32 €	-0,53 %
7	-94,90 €	-20,88 €	-2,09 %
8	-145,60 €	-32,03 €	-3,20 %
9	-186,30 €	-40,99 €	-4,10 %
10	-227,00 €	-49,94 €	-4,99 %
11	-232,40 €	-46,48 €	-4,65 %
12	-260,80 €	-52,16 €	-5,22 %
13	-289,20 €	-57,84 €	-5,78 %
14	-297,60 €	-59,52 €	-5,95 %
15	-306,00 €	-61,20 €	-6,12 %
16	-294,40 €	-55,94 €	-5,59 %
17	-282,80 €	-53,73 €	-5,37 %
18	-251,20 €	-47,73 €	-4,77 %
19	-179,60 €	-34,12 €	-3,41 %
20	-118,00 €	-22,42 €	-2,24 %

Com es pot comprovar , si el temps transcorregut entre l'anterior i actual transmissió és inferior a 4 anys, es pagarà més amb el nou mètode de càlcul. En la resta de casos, es pagarà manco que abans.

Si es fa per intervals els percentatges mig de variació, i respecte a les operacions que estan subjectes, que no comparable en l'actual ordenança atès que la nova norma preveu la no subjecció per aquelles operacions que no hi hagi increment de valor real, es com segueix:

Interval d'anys	Mitja Variacio de
-----------------	-------------------

0 a 4 anys	1,93 %
5 fins 10 anys	-2,54 %
11 fins 15 anys	-5,54 %
16 fins 19 anys	-4,79 %
Des de 20 anys	-2,24 %

La caiguda de recaptació més significativa es produeix en operacions compreses en l'interval de 11 fins a 19 anys des de l'última transacció del terreny. I si es considera un % mig es determina en un 2,61% de caiguda respecte a les operacions subjectes.

Vist que en l'última liquidació pressupostària (exercici 2021), es varen reconèixer drets en concepte de l'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana per import de 1.870.146,44 euros, per un total de 24 autoliquidacions i d'un import mig de 77.922,77 euros.

En el cas que no hagues variat l'àmbit de no subjecció l'impacte econòmic de la baixa de recaptació seria del 2,61% sobre 1.870.146,44 euros, i per tant es podria quantificar en una baixa de 48.810,82 euros.

Per tant,

ES Conclou;

En quant a l'impacte econòmic i pressupostari que pot provocar els canvis introduïts en el nou IIVTNU és difícil de determinar atès que:

- El nombre de fets imposables és impredecible
- Els períodes de generacionals són impredecibles.
- És inviable estimar les plusvàlues reals, és a dir, amb el mètode alternatiu/optatiu/real.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



Ajuntament
de **Lluçmajor**

Visto el expediente de referencibe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente
INFORM