



Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU)

Quan s'ha de pagar l'IIVTNU?

Aquest impost s'ha de pagar quan es produeix un increment de valor dels terrenys arrel d'una transmissió d'un bé de naturalesa urbana (ja sigui un pis, un local, un garatge, o un terreny) per venda, donació, herència, expropiació o qualsevol altra forma de transmissió.

Qui està obligat al pagament?

- En les transmissions oneroses (compravenda, expropiació, adjudicació...), qui transmet els béns o drets.

En el cas que el transmissent sigui una persona física no resident a Espanya, l'obligat al pagament serà l'adquirent.

- En les donacions, el donatari o persona que rep els béns.
- En les transmissions per causa de mort, els hereus o legataris, és a dir, les persones que reben els béns.

Si no hi ha increment, estic obligat a pagar l'IIVTNU?

No, si el contribuent acredita la inexistència d'increment de valor del terreny mitjançant els corresponents títols de transmissió i adquisició, la transmissió no es trobarà subjecta a l'impost.

Cal que el subjecte passiu sol·liciti la no subjecció a l'impost i declari la transmissió aportant els documents que acreditin la transmissió i l'adquisició.

Per acreditar la inexistència d'increment, s'agafarà el major dels següents valors:

- El que consti en els corresponents títols.
- El comprovat per l'Administració.





En les transmissions o adquisicions a títol lucratiu (herències i donacions), els valors a comparar seran els declarats a efectes de l'impost de successions i donacions (ISD), o el comprovat per l'Administració.

No obstant, en la determinació del valor no es computaran les despeses o tributs que gravin aquestes operacions

Quins són els altres casos de no subjecció a l'IIVTNU?

No es produeix la subjecció a l'impost, entre altres, en els actes següents:

- Aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal.
- Transmissions de béns i drets entre cònjuges o a favor de fills en compliment de sentències judicials en els supòsits de nul·litat, separació o divorci.
- Extinció de dret d'usdefruit.
- Dissolucions de condomini, excepte en els casos que tingui lloc una transmissió amb excés d'adjudicació (percentatge que es rep de més respecte del percentatge de participació que es tenia inicialment en el condomini). Serà per aquest excés pel que es pagarà l'impost.
- Per aplicació d'un pacte de supervivència.
- Operacions de fusions, escissions o aportacions no dineràries especials sempre que formin per si soles una branca d'activitat.

En aquests casos, en la transmissió posterior, s'entendrà que el període de generació de l'impost no s'ha interromput i, per tant, aquest període s'iniciarà en la data en la qual es va produir la transmissió prèvia a l'acte no subjecte a l'impost.

Quines són les exempcions i bonificacions?

- Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifestin com a conseqüència de les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre el mateix, contrets amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.





- Gaudiran d'una bonificació del 95% en la quota d'aquest impost la transmissió de terrenys i la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents, adoptats, ascendents i adoptants de primer grau i dels cònjuges, sempre i quan el bé immoble en qüestió hagués constituït l'habitatge habitual del transmissor.
- Gaudiran d'una bonificació del 95% en la quota d'aquest impost la transmissió de terrenys i la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents, adoptats, ascendents i adoptants de primer grau i dels cònjuges, quan, tot i que el bé immoble en qüestió no hagués constituït l'habitatge habitual del transmissor, aquest immoble s'aporti a la Borsa d'habitatge de Lloguer Social, en el marc dels plans i programes del dret a l'habitatge vigents.

Qualsevol d'aquestes bonificacions, que no són acumulables entre elles, s'haurà de sol·licitar expressament pel subjecte passiu.

Per més informació consultar les [Ordenances fiscals](#) o [quadrant d'exempcions i bonificacions](#) vigents a la [web municipal](#).

Quins tràmits s'han de realitzar pel pagament d'aquest impost?

L'ajuntament de Roses té establert el règim d'autoliquidació en aquest impost. Aquest règim implica l'obligatorietat d'efectuar la autoliquidació en el moment de presentació del document. El personal del SAC prestarà l'assistència necessària per fer l'autoliquidació d'aquest tribut.

Quina és la documentació necessària per poder fer l'autoliquidació de l'impost?

S'ha d'adjuntar a l'autoliquidació la documentació següent:

- Compravendes/adjudicacions/aportacions /donacions:
 - Escripura pública
 - Sentència judicial (quan correspongui)
 - DNI/NIF del transmissor i de l'adquirent





- Herències:
 - Escriptura pública d'acceptació d'herència d'un notari de l'estat espanyol

Els països firmants del *Conveni de la Conferència de la Haya de dret internacional privat de 5 d'octubre de 1961* reconeixen l'autenticitat dels documents que s'hagin expedit en algun d'aquests països, per tant, en els cas de presentar documentació pública emesa per un notari o per un jutjat d'un país estranger, cal que aquesta documentació estigui legalitzada mitjançant la Postil·la de la Haya.

Quins són els terminis per a la presentació de l'autoliquidació o declaració?

Si es tracta d'actes inter-vius, l'autoliquidació o declaració s'ha de presentar en el termini de 30 dies hàbils a partir de la data de transmissió.

Si la transmissió és per causa de mort, el període de presentació és de 6 mesos a partir de la data de la defunció, prorrogables a 1 any a sol·licitud de l'interessat.

Quins efectes té la presentació fora de termini de l'autoliquidació o declaració?

Si l'autoliquidació o declaració no es presenta en els terminis fixats, donarà lloc a l'exigibilitat de recàrrecs per extemporaneïtat establerts a [l'article 27 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària](#)

Quina és la data de meritament i que s'utilitzarà per determinar el període de generació de l'impost, en funció de les diferents modalitats d'adquisició de la propietat?

- Compravenda en document públic: data de formalització de l'escriptura pública
- Compravenda en document privat: data d'incorporació o inscripció en un registre públic, data de defunció de qualsevol dels signants o data d'entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici
- Subhasta judicial o administrativa: data del document
- Expropiació forçosa: data d'ocupació, data del pagament, consignació de dipòsit o indemnització de perjudicis
- Donació: data de l'acceptació
- Llegat: data de defunció del causant





- Herència: data de defunció del causant
- Prescripció administrativa (usucapió): data en que es compleix el termini de possessió continuada fixat en cada cas per la llei.

Com es calcula aquest impost?

La base imposable de l'IIVTNU és constituïda per l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana en el moment de l'acreditació de l'impost i durant un termini màxim de 20 anys.

Per a determinar la base imposable de l'impost, es multiplicarà el valor del terreny en el moment de la meritació pel coeficient fixat en l'[ordenança fiscal](#) corresponent al període de generació de l'increment del valor. En cas que el període de generació sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets, sense tenir en compte les fraccions de mes.

La quota de l'impost és el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen establert per l'Ajuntament.

Sistema objectiu (base objectiva). Aquest càlcul només resultarà d'aplicació quan el subjecte passiu no sol·liciti l'estimació real de l'increment de valor.

Per al càlcul, es tindrà en compte el valor cadastral del sòl i el coeficient previst a l'article 107.4 del TRLRHL.

Sistema directe (base real). Càlcul optatiu a instància del subjecte passiu.

Per al càlcul, es tindrà en compte l'import d'increment real obtingut per la diferència entre el valor de transmissió i el valor d'adquisició (art. 107.5 TRLRHL).

Per què he de pagar jo l'impost si a l'escriptura diu que l'ha de pagar el comprador?

El text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals determina que el subjecte passiu obligat al pagament en les transmissions oneroses serà el venedor.

Segons la Llei General Tributària, la posició del subjecte passiu no es podrà alterar per actes o convenis dels particulars. Aquests actes no tindran efectes davant de l'Administració, sens perjudici de les seves conseqüències juridicoprivades.





Ajuntament de Roses
Gestió Tributària

Què succeeix si una finca que era rústica, en el moment de la transmissió té caràcter de finca urbana?

La liquidació o no de l'impost depèn de la condició de finca urbana en el moment de la transmissió, tot i que, l'increment del valor del sòl es genera al llarg de tot el període inclòs entre el moment de l'adquisició i el moment de la transmissió (període impositiu).

On està regulat aquest impost?

L'impost sobre l'increment dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU) està regulat als articles del 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 i desenvolupat a l'ordenança fiscal vigent de l'Ajuntament de Roses.

Data actualització: 01/01/2026

Per més informació:

Departament de Gestió tributària

Telèfon: 972252400

Correu electrònic: gestiotributaria@roses.cat



Plaça de Catalunya, 12
17480 Roses
Tel. 972 25 24 00
informacio@roses.cat
www.roses.cat