



Quines dades es necessiten per calcular la plusvàlua municipal?

En primer lloc, cal conèixer el valor cadastral del sòl. La plusvàlua municipal es calcula sobre la base del valor del sòl, no de la construcció. El valor cadastral de qualsevol immoble es pot trobar al rebut de l'IBI o a la seu electrònica del Cadastre. ([seu Cadastre](#))

En segon lloc, cal tenir en compte el nombre d'anys transcorreguts entre l'adquisició i la transmissió de la propietat o altres drets.

La quota a pagar es determina aplicant un tipus impositiu (30%) sobre la base imposable, la qual es calcula amb l'aplicació d'un coeficient* sobre el valor del sòl (en cas del mètode objectiu), o tenint en compte l'increment entre el valor d'adquisició i de transmissió (en cas del mètode real).

*Essent aquest d'un màxim de 20 anys (anys complets sense fraccions d'any). En cas que el període sigui inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el número de mesos complets (sense tenir en compte les fraccions de mes).

No es produirà la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys en les quals es constati la inexistència d'increment de valor per la diferència entre el valor a la data de transmissió i la data d'adquisició, ni en terrenys rústics, entre d'altres.

Com calcular la plusvàlua municipal?

Es dona l'opció al contribuent de triar entre dos mètodes per a calcular el tribut, segons el benefici més. Aquests dos mètodes són:

- El càlcul de la base imposable de la plusvàlua real.
- El càlcul de la base imposable de l'increment objectiu del valor del terreny.

Càlcul de la base imposable de la plusvàlua real

Si el contribuent vol calcular l'impost mitjançant aquest mètode ho haurà de sol·licitar i aportar la documentació necessària per conèixer el valor d'adquisició, i s'aplicarà la fórmula següent:

$(\text{Valor de transmissió} - \text{Valor d'adquisició}) \times \text{Percentatge del Valor cadastral del sòl}$

D'aquesta manera, els valors que apareixen en la fórmula són els següents:

- El valor de transmissió de la propietat és el preu de venda o valoració en la data de transmissió.
- El valor d'adquisició de la propietat és el preu que es va pagar o la valoració que se'n va fer quan es va adquirir.
- El percentatge del valor cadastral del sòl pot trobar-se a l'últim rebut de l'IBI o a la seu electrònica del Cadastre. $[(\text{valor cadastral del sòl} / \text{valor cadastral}) \times 100]$

Càlcul de la base imposable de l'increment objectiu del valor del terreny

Si no s'ha optat expressament pel mètode real, s'aplicarà el mètode objectiu, i per calcular la plusvàlua només s'haurà de fer la següent operació:

$\text{Valor cadastral del sòl} \times \text{Coeficient aprovat}$



Com s'ha dit, el valor cadastral del sòl pot trobar-se a l'últim rebut de l'IBI o a la seu electrònica del Cadastre.

Els coeficients vigents són els previstos al text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals*, i s'actualitzen automàticament segons els coeficients màxims que estableixin les Lleis de pressupostos generals de l'Estat o altra norma dictada a l'efecte:

Període	Coeficient	Període	Coeficient
Menys d'1 any	0,15	11 anys	0,10
1 any	0,15	12 anys	0,09
2 anys	0,14	13 anys	0,09
3 anys	0,14	14 anys	0,09
4 anys	0,16	15 anys	0,09
5 anys	0,18	16 anys	0,10
6 anys	0,19	17 anys	0,13
7 anys	0,20	18 anys	0,17
8 anys	0,19	19 anys	0,23
9 anys	0,15	Igual o superior a 20 anys	0,40
10 anys	0,12		

*Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Càlcul de la quota a pagar

Un cop determinada la base imposable mitjançant els dos mètodes anteriors, s'aplicarà el tipus impositiu del 30% sobre la base imposable més baixa (en el cas que el subjecte passiu hagi optat pel mètode real i hagi aportat la documentació necessària per conèixer el valor d'adquisició) i s'obtindrà, així, la quota de l'impost.

Exemple 1. Plusvàlua càlcul objectiu més avantatjós pel contribuent

Un habitatge es va adquirir l'any 2022 per 310.000 € i es ven el 2026 per 350.000 €, obtenint així un increment de **40.000 €**.

En la data de venda el valor cadastral total és 100.000 € i el valor cadastral del sòl és **60.000 €**. Així, el percentatge del valor cadastral del sòl és el **60 %**.

Base imposable

Càlcul objectiu: valor cadastral del sòl x coeficient = 60.000 € x 0,16* = **9.600 €**

*Veure taula (a 4 anys de tinença li correspon un coeficient del 0,16)

Càlcul real: percentatge que representa el valor cadastral del sòl per l'increment de valor:
60 % de 40.000 € = **24.000 €**

Quota a pagar



Apliquem el 30 % de gravamen al resultat del càlcul objectiu (per ser el més beneficiós):
 $9.600 \text{ €} \times 30 \% = 2.880 \text{ €}$

Exemple 2. Plusvàlua càlcul real més avantatjós pel contribuent

Un habitatge es va adquirir l'any 2021 per 250.000 € i es ven el 2026 per 260.000 €, obtenint així un increment de **10.000 €**.

En la data de venda el valor cadastral total és 100.000 € i el valor cadastral del sòl és **20.000 €**. Així, el percentatge del valor cadastral del sòl és el **20 %**.

Base imposable

Càlcul objectiu: valor cadastral del sòl x coeficient = $20.000 \text{ €} \times 0,18^* = \underline{3.600 \text{ €}}$

*Veure taula (a 5 anys de tinença li correspon un coeficient del 0,18)

Càlcul real: percentatge que representa el valor cadastral del sòl per l'increment de valor:
 $20 \% \text{ de } 10.000 \text{ €} = \underline{2.000 \text{ €}}$

Quota a pagar

Apliquem el 30 % de gravamen al resultat del càlcul real (per ser el més beneficiós): $2.000 \text{ €} \times 30 \% = 600 \text{ €}$

Pots simular la quota amb el Simulador de càlcul de la plusvàlua.

A la quota resultant, si s'escau, es poden aplicar les següents bonificacions:

Bonificacions ([Ordenances fiscals](#))

1. Tindran una bonificació del 50 % de la quota resultant les transmissions a títol lucratiu per causa de mort, on el subjecte passiu sigui el cònjuge, ascendent o descendent de primer grau (o adoptat) quan l'objecte tributari sigui l'habitatge habitual del causant.

- a. S'entendrà com habitatge habitual, un traster i fins a dues places d'aparcament sempre que estiguin situades al mateix edifici o complex urbanístic que l'habitatge. A aquests efectes es considera habitatge habitual la residència on figuri empadronat el causant. No obstant, s'entendrà que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual a efectes d'aquesta bonificació, quan la baixa en el padró hagi estat motivada per causes de salut del causant suficientment acreditades.
- b. La bonificació ha de ser sol·licitada pel subjecte passiu en el moment de la presentació de la declaració a què es refereix l'article 6 d'aquesta ordenança, respectant els terminis dels diferents supòsits recollits a l'article 110.2 de la Llei reguladora de les hisendes locals (incloses les pròrroques quan es concedeixin), en cas contrari es consideraran extemporànies i no admissibles.
- c. Una vegada atorgada la bonificació als adquirents, hauran de satisfer a aquest Ajuntament el seu import més els interessos corresponents a comptar des del decés del/de la transmissor quan es produeixi una transmissió entre vius de l'objecte tributari dins del període de 4 anys des de la data del decés del transmissor.



2. S'estableix una bonificació del 25 % de la quota en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius de domini realitzades a títol lucratiu per causa de mort en favor del cònjuge, els ascendents o descendents d'aquell, en primer grau, de la finca o finques vinculades amb el negoci familiar, sempre que l'hereu li doni continuïtat. Per tal d'acreditar-ho es comprovarà l'alta prèvia de l'activitat en l'impost sobre activitats econòmiques del causant i la posterior a nom de l'hereu. En el cas que el negoci familiar consisteixi en una activitat d'arrendaments immobles, s'hauran de complir, a més, els requisits establerts a la Llei de l'Impost sobre la Renda de Persones Físiques, i només s'aplicarà a l'immoble destinat a la seu del negoci. Per tenir dret a l'esmentada bonificació caldrà que l'hereu mantingui la propietat o el dret real de gaudiment sobre la finca o finques durant els 3 anys següents a la mort del causant.

- a. Una vegada atorgada la bonificació als adquirents, hauran de satisfer a aquest Ajuntament el seu import més els interessos corresponents a comptar des del decés del/de la transmitent en els següents supòsits:
 - i. Quan es produeixi una transmissió entre vius de l'objecte tributari dins del període de 3 anys des de la data del decés del transmitent.
 - ii. Quan no doni continuïtat al negoci familiar dins del període de 3 anys des de la data del decés del transmitent.

Les anteriors bonificacions s'aplicaran prèvia sol·licitud expressa, sempre que els subjectes passius presentin la declaració-liquidació dins els terminis previstos pel text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Preguntes freqüents

1. Qui ha de pagar la plusvàlua?

- a) En les transmissions a títol lucratiu (com ara una herència o donació): la persona que adquireixi la finca o a favor de qui es constitueixi o transmeti un dret real (per exemple: qui rep una donació, una herència, etc.).
- b) En les transmissions a títol onerosos (com ara una compravenda): la persona que transmet la finca o que transmet o constitueix el dret real (per exemple: el venedor en una compravenda).
- c) Si l'obligat tributari és una persona física no resident a Espanya, la llei preveu que, en aquest cas, l'obligat en el pagament és qui adquireixi la finca o a favor de qui es constitueixi o transmeti el dret real, en concepte de substitut del contribuent (per exemple: quan qui ven un immoble és un no resident a Espanya, l'obligat a presentar i pagar l'impost és el comprador).

2. En quin termini s'ha de presentar la declaració a l'Ajuntament?

- a) Quan es tracti d'actes "inter vivos", el termini serà de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracti d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos a comptar des de la data de defunció, prorrogables sis mesos més a sol·licitud del subjecte passiu.



Aquesta sol·licitud de pròrroga s'ha de presentar dins dels primers sis mesos i s'entén concedida si, transcorregut un mes des de la sol·licitud, no hi ha resolució expressa. Abans d'esgotar el termini de la pròrroga, el contribuent haurà de practicar la corresponent autoliquidació. No es concedirà la pròrroga quan la sol·licitud es presenti després d'haver transcorregut els primers sis mesos a comptar des de la data de defunció del causant.

3. Puc demanar ajornament i/o fraccionament per fer el pagament?

Es pot demanar ajornament i/o fraccionament quan es tracti de liquidacions dins del període de pagament en voluntària (no en cas d'autoliquidacions).

4. Si no sol·licito un mètode concret de càlcul, quin se m'aplicarà?

S'aplicarà el mètode de càlcul objectiu com a norma general. En cas que es desitgi el càlcul real, s'ha de sol·licitar expressament i aportar les escriptures tant d'adquisició com de transmissió.

Si tens algun dubte o ens vols fer una consulta sobre la plusvàlua, així com per concertar cita prèvia, pots enviar-nos un correu electrònic a rendes@figueres.org o trucar al 972.03.22.72 o 972.03.22.77.

Aquesta informació té únicament caràcter orientatiu. Així doncs, no modifica ni substitueix les disposicions normatives que regulen els diferents procediments administratius ni, per tant, pot originar drets o obligacions que no estiguin previstos per la legislació vigent.