

Nota informativa sobre els coeficients màxims a aplicar per al càlcul de la base imposable de l'Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua)

L'Impost sobre l'increment de valors dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU), també conegut com a plusvàlua municipal, és un tribut municipal i directe, que grava l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que es posa de manifest en el moment de la transmissió de la propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre els terrenys esmentats.

El Reial decret 26/2021, de 8 de novembre, pel qual s'adapta el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, estableix dos mètodes de càlcul de l'import a pagar. La persona contribuent pot decidir quin mètode li és més favorable per a fer l'estimació de la quota a pagar:

- **Mètode objectiu:** es multiplica el valor cadastral del sòl pel coeficient legal en funció del termini de temps transcorregut entre l'adquisició i la transmissió.
- **Mètode de càlcul de l'increment real (estimació directa):** aquest mètode s'aplica a petició de la persona interessada. En aquest sentit, als valors d'adquisició i transmissió se'ls hi aplicarà el percentatge corresponent al valor cadastral del sòl en el moment de la transmissió. I posteriorment s'efectua la diferència dels valors obtinguts.

Quan el mètode de càlcul a aplicar és el mètode objectiu, l'Ordenança fiscal núm. 4, reguladora de l'IIVTNU de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt per a l'any 2025, estableix a l'art. 7è.B) el següent:

“B) Càlcul de la base imposable:

1. La base imposable es calcularà multiplicant el valor del terreny en el moment de la meritació, (determinat d'acord amb allò establert en l'apartat A) anterior), pel coeficient màxim que correspongui, segons el període de generació, dels establerts a l'article 107.4 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març (TRLRHL), en la redacció que estigui vigent en el moment de la realització del fet imposable.”

D'altra banda, la Resolució de 22 de gener de 2025, del Congrés dels Diputats, per la qual s'ordena la publicació de l'Acord de derogació del Reial decret-Llei 9/2024, de 23 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria econòmica, tributària, de transport i de Seguretat Social, i es prorroguen mesures per a fer front a situacions de vulnerabilitat social, ha comportat la modificació dels coeficients màxims aplicables al càlcul de la base imposable de l'IIVTNU, regulats al Text refós de la Llei reguladora d'hisendes locals.

La Tresoreria Municipal, mitjançant aquest comunicat, informa sobre els coeficients que s'aplicaran, durant l'any 2025, en el càlcul mitjançant el mètode objectiu de la base imposable de l'IIVTNU, segons el moment en què s'hagi produït el fet imposable:

▪ **Coeficients en vigor des de l'1 fins al 22 de gener de 2025:**

Període de generació	Coeficient	Període de generació	Coeficient
menys d'1 any	0,16	11 anys	0,13
1 any	0,15	12 anys	0,11
2 anys	0,15	13 anys	0,10
3 anys	0,15	14 anys	0,10
4 anys	0,16	15 anys	0,10
5 anys	0,18	16 anys	0,10
6 anys	0,20	17 anys	0,12
7 anys	0,22	18 anys	0,16
8 anys	0,23	19 anys	0,22
9 anys	0,21	Igual o superior a 20 anys	0,35
10 anys	0,16		

▪ **Coeficients en vigor des del 23 de gener de 2025:**

Període de generació	Coeficient	Període de generació	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		

Vilassar de Dalt, 11 de març de 2025

La tesorera accidental,
Montse Rodríguez Olivé