

ORDENANÇA FISCAL NUMERO 5**REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS URBANS****Article 1. Naturalesa i fet imposable. Casos de no subjecció.**

1. L'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a efectes de l'impost sobre béns immobles, posat de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels terrenys per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre aquests terrenys.

2. No estan subjectes a aquest impost:

- a) L'increment de valor que experimenten els terrenys que tenen la consideració de rústics a efectes de l'impost sobre béns immobles. En conseqüència amb això, està subjecte l'increment de valor que experimenten els terrenys que han de tenir la consideració d'urbans, a efectes de l'esmentat Impost sobre béns immobles, amb independència de si estan o no contemplats com a tals en el cadastre o en el padró d'aquell.
- b) Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en pagament d'elles es verifiquen i transmissions que es fan als cònjuges en pagament dels seus havers comuns. En els matrimonis subjectes al Dret Civil Català les adjudicacions de béns als cònjuges de conformitat amb els articles 231.27, 231.28, 232.5, 232.7, 232.8, 232.12, 232.36 i 232.38 del Codi de Família de Catalunya aprovat per la Llei 25/2010, de 29 de juliol.
- c) Les 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.
- d) Les transmissions de béns relacionades als apartats b) i c) d'aquest article, fetes pels membres d'unions estables de parella, constituïdes d'acord amb les lleis d'unions d'aquest tipus, sempre que hagin regulat en document públic les seves relacions patrimonials.
- e) Les transmissions de terrenys realitzades en virtut d'operacions a les que resulti aplicable el règim especial de les fusions, escissions, aportacions d'actius i bescanvi de valors regulat al Capítol VII del Títol VII del Text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, aprovat per Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març, a excepció de les relatives a terrenys que, transmesos en virtut d'operacions no dineràries, no es troben integrats en un branca d'activitat.
- f) Les transmissions de terrenys com a resultat d'operacions distributives de beneficis i càrregues per aportacions dels propietaris inclosos en actuacions de transformacions urbanístiques, i les adjudicacions a favor dels esmentats propietaris en proporció als terrenys que han aportat, en els termes establerts en el Decret Llei 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
Quan el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeixi del que proporcionalment correspongui als terrenys aportats pel mateix, l'excés d'adjudicació estarà subjecte a aquest impost.
- g) No es meritara l'impost amb ocasió de les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA regulada en la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, que se li hagin transferit, d'acord amb el que estableix l'article 48 del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.
- h) No es produirà la meritació de l'impost amb ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, a entitats participades directament o indirectament per aquesta Societat en almenys el 50 per cent del capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada en el moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència d'aquesta.
- i) No es meritara l'impost amb ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, o per les entitats constituïdes per aquesta per complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris, a què es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.



- j) No es meritara l'impost per les aportacions o transmissions que es produeixin entre els esmentats Fons durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària als Fons, previst en l'apartat 10 de la disposició addicional desena.
- k) En la posterior transmissió dels terrenys esmentats, s'entendrà que el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions relacionades als números anteriors.

Article 2. Nul·litat de les transmissions.

1. Quan es declara o reconeix judicialment o administrativament per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el mateix, el subjecte passiu té dret a la devolució de l'import satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagi produït efectes lucratiu i la reclamació de la devolució es fa en el termini de quatre anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifica que els interessats han d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no hagi produït efectes lucratiu, si la rescissió o resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no és d'aplicació cap devolució.

Aquesta devolució tindrà la consideració de devolució per raó de matèria tributària, per la qual cosa el seu tractament serà d'ingrés degut.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no és procedent la devolució de l'impost satisfet i es considera com un acte nou subjecte a tributació. Com a mutu acord s'estima l'avinença en un acte de conciliació o el simple assentiment a la demanda.

Article 3. Subjectes passius.

1. És subjecte passiu de l'Impost a títol de contribuent:
 - a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatiu del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireix el terreny o a favor del qual es constitueix o transmet el dret real de què es tracta.
 - b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatiu del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que transmet el terreny, o que constitueix o transmet el dret real de què es tracta.
2. En el supòsit referit a la lletra b) de l'apartat anterior, té la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que adquireix el terreny o a favor de la qual es constitueix o transmet el dret real de què es tracta, quan el contribuent és una persona física no resident a Espanya.
3. Els subjectes passius estan obligats a declarar un domicili fiscal. Quan un subjecte passiu canvia el seu domicili, està obligat a comunicar-ho a l'Administració competent, mitjançant declaració expressa a aquest efecte, i el canvi de domicili no produeix efectes davant l'Administració fins el moment de presentació de l'esmentada declaració. No obstant l'Administració pot rectificar el domicili fiscal dels subjectes passius mitjançant l'oportuna comprovació.

Article 4. Exempcions.

1. Estan exempts els increments de valor que es manifesten com a conseqüència dels següents actes:
 - a) La constitució i transmissió de drets de servitud.
 - b) Les transmissions de béns que estan dintre del perímetre delimitat com a Conjunt històric artístic, o han estat declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert a la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni històric espanyol, quan els seus propietaris o titulars



de drets acrediten que s'han realitzat a llur càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles.

Per gaudir d'aquesta exempció cal reunir els següents requisits:

- Les obres de conservació, millora o rehabilitació s'han de realitzar durant el període de generació del tribut, després de l'obtenció de la corresponent llicència municipal i de conformitat amb les normes reguladores del règim de protecció d'aquesta classe de béns.
- El cost de les obres ha de representar com a mínim el 10 per 100 del valor cadastral de l'immoble.
- Si s'ha rebut qualsevol mena de subvenció o ajuts destinats a finançar encara que parcialment el cost de les obres, l'import d'aquests ajuts minora el cost de les obres als efectes de la determinació del percentatge de l'apartat anterior.

Amb la sol·licitud cal adjuntar la següent documentació:

- Acreditació que el bé immoble es troba dintre del perímetre delimitat com a Conjunt històric i artístic, o que ha estat declarat individualment d'interès cultural.
- Llicència municipal d'autorització de les obres.
- Certificat expedit per la direcció de les obres, en el que es posa de manifest que l'actuació consisteix en la realització d'obres de conservació, millora o rehabilitació, així com el cost d'execució de les mateixes.

2. Així mateix, estan exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer aquell recau sobre les següents persones o entitats:

- a) L'Estat, les Comunitats autònomes i les entitats locals, a les que pertany el municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les Comunitats autònomes i d'aquestes entitats locals.
- b) El municipi de la imposició i demés entitats locals integrades o en les que s'integra aquest municipi, així com les seves respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter al dels organismes autònoms de l'Estat.
- c) Les entitats definides en la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de Règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu i dels incentius fiscals al mecenatge, si compleixen els requisits establerts en aquesta norma. D'aquesta manera, s'haurà de comunicar a l'Ajuntament l'exercici de l'opció d'acollir-se a aquest benefici i acreditar el compliment dels requisits i supòsits relatius al règim fiscal especial regulat en el Títol II de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de Règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu i dels incentius fiscals al mecenatge.
- d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de previsió social, regulades a la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió de les assegurances privades.
- e) Els titulars de concessions administratives reversibles respecte als terrenys afectes a les mateixes.
- f) La Creu Roja Espanyola
- g) Les persones o entitats a favor de les quals s'ha reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
- h) Les transmissions fetes, a partir de l'1 de gener de 2010, i amb motiu de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o avalador del mateix, quan sigui persona física, per la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contreta amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Tanmateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en que concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales.

Per tenir dret a aquesta exempció es requereix que el deutor o avalador transmissor o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar no disposi, en el moment de l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant, si amb posterioritat es comprovés el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el que hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant al menys els dos anys anteriors a la transmissió o des de el moment de l'adquisició si l'esmentat termini fos inferior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar s'estarà al disposat en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda dels no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

Article 5. Determinació de la quota líquida.

1. La base imposable de l'impost està constituïda per l'increment de valor dels terrenys, que es posa de manifest en el moment de la meritació i s'experimenta al llarg d'un període màxim de vint anys, d'acord amb les següents regles:
 - a) El valor del terreny en el moment de la meritació resulta del que s'estableix al Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.
 - b) El valor del terreny en el moment de la meritació, d'acord amb l'apartat anterior, es multiplica pel percentatge obtingut per l'aplicació de les següents operacions:
Es calcula el nombre d'anys complerts al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor, tot respectant el màxim establert anteriorment. Aquest nombre d'anys es multiplica pel percentatge que li correspon d'acord amb el període de generació que es determina a la taula que figura a l'annex d'aquesta Ordenança.
2. La quota íntegra de l'impost és el resultat d'aplicar a la base liquidable obtinguda per aplicació de l'apartat anterior el tipus de gravamen que li és d'aplicació segons la taula que figura a l'annex d'aquesta Ordenança.
3. La quota líquida s'obté minorant la quota íntegra amb l'import de la bonificació que pot ser d'aplicació.

Article 6. Meritació

1. L'impost es merita:
 - a) Quan es transmet la propietat del terreny, ja sigui a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
 - b) Quan es constitueix o transmet qualsevol dret real de gaudiment limitatiu del domini, en la data en que té lloc la constitució o transmissió.
2. Als actes o contractes en els quals existeixi alguna condició, la seva qualificació es fa d'acord amb les prescripcions contingudes al Codi Civil. Si és suspensiva no es liquida l'impost fins que aquesta es compleix, i en tot cas, es considerarà que es compleix quan l'adquirent ha entrat en possessió de l'immoble. Si la condició és resolutòria, s'exigeix l'impost quan la condició es compleix.

Article 7. Règim de gestió

La gestió, la liquidació, la recaptació i la revisió dels actes dictats en via de gestió tributària i les actuacions d'inspecció, són competència de l'Ajuntament, i abasten les funcions de 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, resolució de recursos que s'interposen contra aquests actes, comprovació de les situacions de manca de declaració i actuacions per l'assistència i informació al contribuent referides a les matèries compreses en aquest apartat, sense perjudici dels acords de delegació de competències o col·laboració que s'han pogut realitzar a favor de la Diputació de Tarragona, en aquest cas s'estarà al contingut dels esmentats acords.

Article 8. Règim de declaració

1. Els subjectes passius estan obligats a presentar davant l'Ajuntament declaració tributària, a la que s'ha d'adjuntar la següent documentació:
 - a) Transmissions de la propietat entre vius. El document públic o privat acreditatiu de la transmissió de la propietat.
 - b) Transmissions de la propietat per causa de mort. El document públic d'acceptació d'herència.
 - c) Constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatius del domini. El document públic o privat acreditatiu de la constitució o transmissió d'aquests drets.
2. La declaració esmentada a l'apartat anterior s'haurà de presentar en els següents terminis, a comptar des de la data en la qual es produeix el meritament de l'impost:



- a) Quan es tracta d'actes entre vius, el termini és de trenta dies hàbils.
 - b) Quan es tracta d'actes per causa de mort, el termini és de sis mesos. No obstant aquest termini es pot prorrogar fins a un any, sempre que el subjecte passiu, amb anterioritat a la finalització del termini inicial, sol·liciti aquesta pròrroga.
3. A més dels obligats a declarar recollits en l'apartat 1 d'aquest article, l'Administració gestora del tribut pot realitzar liquidacions en atenció a la informació facilitada per aquells que, d'acord amb el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, estan obligats a subministrar-la, com són els següents:
- a) A les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatiu del domini a títol lucratiu, sempre que s'ha produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constitueix o transmet el dret real de que es tracta.
 - b) A les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudiment limitatiu del domini a títol oneros, l'adquirent o la persona a favor de la qual es constitueix o transmet el dret real de que es tracta.
 - c) Els Notaris que dins de la primera quinzena de cada trimestre estan obligats a trametre una relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els que es contenen fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats a trametre, dins del mateix termini, una relació dels documents privats, comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els han estat presentats per coneixement o legitimació de signatures. Tot l'anterior s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert a la Llei general tributària.
 - d) La informació obtinguda per la pròpia Administració a conseqüència de l'exercici de les potestats administratives.

Article 9. Liquidacions Tributàries.

1. L'Ajuntament practica liquidacions tributàries a conseqüència d'aquells actes o contractes que posen de manifest la realització del fet imposable.
2. Les liquidacions es notifiquen de conformitat amb l'article 102 de la Llei general tributària i s'atorga el període de pagament de l'article 62.2 de la mateixa Llei.
3. Contra l'esmentada notificació es pot interposar el recurs de reposició regulat a l'article 14 del Text refós de la Llei d'hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

(Si ho estableix l'Ajuntament)

Article 10. Autoliquidacions.

1. El subjecte passiu ha de practicar autoliquidació del tribut. Aquesta declaració només té eficàcia alliberadora pel subjecte passiu, quan s'ingressa el deute en els terminis de l'apartat 2 de l'article 8 d'aquesta Ordenança.
2. Aquest règim no és d'aplicació en aquells casos en què el terreny, encara que sent de naturalesa urbana o integrat en un bé immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost, no té fixat valor cadastral.

Article 11. Infraccions i sancions.

En tot allò que fa referència a la qualificació de les infraccions tributàries i a la determinació de les sancions que els corresponen en cada cas, cal aplicar el règim regulat per la Llei general tributària i les disposicions que la complementen i la despleguen.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera: La present Ordenança reguladora de l'impost sobre l'increment de valor de terrenys de naturalesa urbana es completa amb l'annex que s'incorpora a la mateixa:

Annex: Conté els elements necessaris per la determinació de l'obligació tributària, així com la imposició dels elements d'ordenació potestativa acordats per l'Ajuntament.

Segona: Les modificacions produïdes per la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat o qualsevol altra norma de rang legal que afectin a qualsevol element d'aquest impost, seran d'aplicació automàtica, entenent-se modificat el text d'aquesta Ordenança per la nova disposició.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança fiscal, aprovada pel Ple en sessió celebrada a Tortosa, el 3 d'octubre de 2016 comença a regir el dia 1 de gener de 2017, i continua vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial, els articles no modificats, resten vigents.

Diligència

La modificació d'aquesta ordenança va ser aprovada pel Ple de l'Ajuntament, en data 3 d'octubre de 2016, publicat l'acord provisional al BOP núm. 193, de data 10 d'octubre de 2016, i l'acord definitiu al BOP núm. 239, de data 19 de desembre de 2016.

El secretari accidental

ANNEX: ELEMENTS NECESSARIS PER LA DETERMINACIÓ DE L'OBLIGACIÓ TRIBUTÀRIA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS URBANS, AIXÍ COM LA IMPOSICIÓ DELS ELEMENTS D'ORDENACIÓ POTESTATIVA ACORDATS PER L'AJUNTAMENT

Article 1. Quadre de percentatges en funció del període de generació

Període de generació	Percentatge
Entre 1 i 5 anys	3,70
Fins a 10 anys	3,50
Fins a 15 anys	3,20
Fins a 20 anys	3,00

Article 2. Quadre de tipus impositius per determinar la quota tributària

S'estableix el tipus impositiu del TRENTA PER CENT (30%), independentment del període de generació.

Article 3. Quantia de la reducció legal (només municipis amb revisió inferior a 5 anys)
(sense contingut)

Article 4. Bonificacions potestatives

S'estableix una bonificació, que haurà de ser sol·licitada per les persones interessades, en aquelles transmissions de béns o de la transmissió o constitució de drets reals de gaudiment limitadors del domini en que es donin totes les següents condicions:

- Que es produeixin a títol lucratiu per causa de mort.
- Que l'immoble hagi estat l'últim habitatge habitual del causant. S'entendrà com a últim habitatge habitual del causant aquell on aquest hi tenia el seu domicili habitual de manera ininterrompuda durant els dos anys immediatament anteriors a la seva defunció. Les dades del Padró Municipal d'habitants s'utilitzaran per comprovar aquest extrem.
- Que els beneficiaris de la transmissió o constitució siguin descendents, adoptats, cònjuge, ascendents o adoptants.
- Que el subjecte passiu hagi conviscut amb el causant a l'habitatge habitual d'aquest darrer, de manera ininterrompuda durant els dos anys immediatament anteriors a la seva defunció. Les dades del Padró Municipal d'habitants s'utilitzaran per comprovar aquest extrem.
- Que l'immoble sigui l'habitatge habitual del subjecte passiu i es comprometi a mantenir-lo en el seu patrimoni durant un període de quatre anys, com a mínim. En cas de produir-se la transmissió abans dels quatre anys es practicarà la liquidació complementària de la part bonificada.
- Que el subjecte passiu hagi presentat la corresponent autoliquidació o, si fos el cas, declaració del fet imposable dintre del termini legalment establert.
- Que el subjecte passiu estigui al corrent de les seves obligacions fiscals amb l'Ajuntament de Tortosa.

L'import de la bonificació es determina aplicant el percentatge de bonificació que pertorqui sobre la quota íntegra de l'impost. El percentatge de bonificació a aplicar es determina en funció del valor cadastral del sòl en el període impositiu d'aplicació i del nivell d'ingressos (NI) del darrer exercici fiscal declarat de tots els components de la unitat familiar del beneficiari. Als efectes d'aquesta bonificació s'entendrà per unitat familiar totes les persones que figuren empadronades amb el subjecte passiu. La següent taula detalla els percentatges de bonificació a aplicar en cada cas:

Valor cadastral del sòl (€)	NI ≤ (IRSC*3)	(IRSC*3) < NI ≤ (IRSC*4)	(IRSC*4) < NI ≤ (IRSC*6)
Fins a 3.000,00	95%	80%	55%
De 3.000,01 a 5.000,00	90%	60%	35%
De 5.000,01 a 10.000,00	85%	50%	20%
A partir de 10.000,01	80%	40%	10%

On IRSC és el darrer valor publicat de l'Indicador de renda de suficiència de Catalunya i NI representa el Nivell d'ingressos del darrer exercici fiscal declarat de tots els components de la unitat familiar del beneficiari.

Amb la sol·licitud cal adjuntar la documentació següent:

- Certificat de defunció del causant.
- Document d'acceptació d'herència.

- Documents acreditatius del nivell d'ingressos del darrer exercici fiscal declarat de tots els components de la unitat familiar o autorització de tots els membres de la unitat familiar per a obtenir-lo.

Article 5. Exempció

Les transmissions fetes, a partir de l'1 de gener de 2010, i amb motiu de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o avalador del mateix, per la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaigui sobre la mateixa, contrreta amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Tanmateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en que concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notariales.

No s'aplicarà aquesta exempció quan el deutor o avalador transmissent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar disposi d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari i evitar l'alienació de l'habitatge.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en el que hagi figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant al menys els dos anys anteriors a la transmissió o des de el moment de l'adquisició si l'esmentat termini fos inferior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar s'estarà al disposat en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda dels no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

La concurrència dels requisits previstos anteriorment s'acreditarà pel transmeten davant l'Administració Tributària municipal.