

## ORDENANZA FISCAL REGULADORA SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

### TITULO I FUNDAMENTO

#### **Artículo 1.- Fundamento legal.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 104 del Real Decreto 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se establece el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza Urbana.

### TITULO II HECHO IMPONIBLE

#### **Artículo 2.-**

Constituye el hecho imponible del impuesto, el incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

#### **Artículo 3.-**

No está sujeto a este impuesto e incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales en el Impuesto sobre bienes inmuebles.

#### **Artículo 4.-**

No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportación de bienes derechos realizados por los cónyuges o la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial

#### **Artículo 5.-**

No estarán sujetas al impuesto y, por tanto, no devengan el mismo. Las transmisiones de terreno de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario

establecido en el capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 del citado Texto Refundido cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida no sujeción al impuesto fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe que proceda deberá ser satisfecho al Ayuntamiento. Tal obligación recaerá sobre la persona o entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión, escisión, aportación de activos o canje de valores.

### **TÍTULO III EXENCIONES**

#### **Artículo 6.-**

Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado con Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles en los últimos cinco años y dichas obras superen el 15% del valor catastral de inmueble.

Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéfica o de benéfico-docente.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas
- f) La Cruz Roja Española

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención de tratados o convenios internacionales.

#### TITULO IV SUJETOS PASIVOS

##### Artículo 7.-

Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyentes:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere los artículos 35 y 36 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere los artículos 35 y 36 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

En los supuestos a que se refiere la letra b) anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere los artículos 35 y 36 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física o residente en España.

#### TITULO V BASE IMPONIBLE

##### Artículo 8.-

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

Para determinar el importe del incremento a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

El porcentaje anterior será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el párrafo 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será:

a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre uno y cinco años: ***3,544 por 100.***

b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido hasta diez años: ***3,305 por 100.***

c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido hasta quince años: ***3,077 por 100.***

d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido hasta veinte años: ***2,838 por 100.***

\*Con carácter excepcional para el ejercicio de 2017, en el supuesto de que no se aprueben los coeficientes reductores previstos para el municipio en la Orden

HAP/1553/2016, de 29 de septiembre del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, se aplicaran los siguientes porcentajes:

- a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre uno y cinco años: *3,26 por 100.*
- b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido hasta diez años: *3,04 por 100.*
- c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido hasta quince años: *2,83 por 100.*
- d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido hasta veinte años: *2,61 por 100.*

El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

- a) En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuesto Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmuebles de características especiales, en el momento del devengo del Impuesto no tenga determinado el valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

- b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el párrafo 4 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción baja suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el párrafo 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

d) En los supuesto de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el párrafo 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado a) del párrafo 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los párrafos 4 y 5 anteriores, se aplicará el porcentaje anual determinado por el Ayuntamiento en el párrafo 3 de este artículo.

#### **Artículo 9.-**

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento del valor, se tomará tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, son que se tenga en consideración las fracciones del año.

#### **Artículo 10.-**

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativo del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.

b) Si el usufructo fueses vitalicio, su valor en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.

c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años, se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.

d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en letras a), b) y c) anteriores se aplicará sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

e) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.

f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

g) En la constitución o transmisión de cualquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras a), b), c), d) y f) de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismo a los efectos de este impuesto:

- El capital, precio o valor pactado al constituirlo, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su rentas o pensión anual.

- El último, si aquel fuese menor.

#### **Artículo 11.-**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción baja suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en el vuelo o en el subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez constituidas aquellas.

#### **Artículo 12.-**

En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **TITULO VI DEUDA TRIBUTARIA**

#### **Artículo 13.- Cuota Tributaria**

La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo que corresponda de entre los siguientes:

a) Si el período de generación del incremento de valor es de uno a cinco años, el 28 por 100.

b) Si el período de generación del incremento de valor es de hasta diez años, el 26 por 100.

c) Si el período de generación del incremento del valor es de hasta quince años, el 24 por 100.

d) Si el período de generación del incremento del valor es de hasta veinte años, el 22 por 100.

#### **Artículo 14.- Bonificaciones.**

Gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio que constituya la vivienda habitual, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, siempre que hubiesen convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Para acreditar el derecho a la mencionada bonificación, los sujetos pasivos deberán aportando certificado de empadronamiento en que conste la condición de vivienda habitual y el plazo de convivencia con el causante.

#### **TITULO VII DEVENGO**

#### **Artículo 15.-**

El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, la fecha de la transmisión
- b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará como fecha de la transmisión:

- a) En los casos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

#### **Artículo 16.-**

Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución quedo firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará con un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal acuerdo, se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

Los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del párrafo 1 anterior.

## **TITULO VIII GESTION DEL IMPUESTO**

### **Sección PRIMERA: Obligaciones materiales y formales**

#### **Artículo 17.-**

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente, así como la realización de la misma.

Dicha declaración-liquidación deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos "inter vivos", el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo. A la declaración-liquidación se acompañarán los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición, consistente en copia simple de la escritura.

#### **Artículo 18.-**

Realizada la declaración-liquidación a que se refiere el artículo anterior y notificada la misma, el sujeto pasivo ingresará el importe de la cuota del impuesto resultante en los plazos determinados por el Reglamento General de Recaudación.

#### **Artículo 19.-**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 17, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 7 de la presente ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, al adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **Artículo 20.-**

Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estará obligados a remitir dentro del mismo plazo, relación de los

documentos privados comprensivos de los mismos hechos actos o negocios jurídicos que le hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

### **Sección SEGUNDA: Inspección y recaudación**

#### **Artículo 21.-**

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **Sección TERCERA: Infracciones y sanciones**

#### **Artículo 22.-**

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulador en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

**DISPOSICION FINAL.** La presente Ordenanza fue modificada por redacción definitiva al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo provisional del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en día 27 de octubre de 2016, entrando en vigor a partir del día 1 de Enero de 2017, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.