

Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Artículo 1º. Fundamento y naturaleza

1. En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal.

2. En el resto de cuestiones relacionadas con el procedimiento de gestión tributaria, así como de cualquier otro aspecto relativo a la exacción y efectividad del Impuesto se estará a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y las disposiciones que lo desarrollan y complementan, así como en la Ley General Tributaria, en el Reglamento General de Recaudación y restante normativa de aplicación.

Artículo 2º. Hecho imponible

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a. Negocio jurídico "mortis causa".
- b. Declaración formal de herederos "ab intestato".
- c. Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d. Enajenación en subasta pública.
- e. Expropiación forzosa.

3. No está sujeto a este impuesto el 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 aquel. 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 a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

4.- No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a 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.

5.- No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objetivo social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenanza Bancarios a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

Artículo 3º. Exenciones

1.- 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 como 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 en dichos inmuebles. En todo caso, esta exención se aplicará a solicitud del interesado, y se acreditará mediante



la incorporación al expediente por parte del sujeto pasivo, de un informe técnico emitido por personal municipal competente, en el que se determine que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación .

- c. Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas de la transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuesto sobre Sociedades , sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente deberá acreditarse por el transmitente ante este ayuntamiento.

2.- Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las personas o entidades a que se refiere el apartado 2 del artículo 105 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RDL 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 4º. Sujetos pasivos

1. Tendrán la condición de sujetos pasivos de este 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 el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 el artículo 35,4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 no residente en España

Artículo 5º. Base Imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real 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.

2. Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado 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.

3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:

- Incrementos de valor generados en un período de tiempo entre uno y 3,4 cinco años
- Incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez 3,3 años
- Incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 3,1 quince años
- Incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte 3,0 años

4. Para la determinación de la valoración o del período de tiempo en que se genere el incremento de valor en cada caso concreto se estará a lo dispuesto en el artículo 107 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, teniendo en cuenta las siguientes normas:

- 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 fuese 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.



- d. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A, B y C anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- e. Cuando se transmita un 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 cualesquiera 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 mismos, a los efectos de este impuesto:
 - a. El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión.
 - b. Este último, si aquél fuese menor.

Cuando el título por el que se produjo la anterior transmisión no pueda deducirse de la información integrante del expediente en cuestión, se requerirá al sujeto pasivo a fin de que en el plazo de diez días aporte documento acreditativo de tal extremo. Si en ese plazo no se acredite dicha circunstancia, se presumirá, salvo prueba en contra aportada por el interesado con anterioridad a la adquisición de firmeza de la liquidación, que el número de años transcurridos entre ambas transmisiones es de 20 años contados a partir de la fecha del documento objeto de liquidación.

Artículo 6º. Cuota tributaria

1. La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:
 - Incrementos de valor generados en un período de tiempo entre uno y 25% cinco años
 - Incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez 25% años
 - Incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 25% quince años
 - Incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 25% veinte años
2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, una bonificación del 90% en las transmisiones de terrenos realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, siempre y cuando el valor catastral total de los inmuebles transmitidos no supere el importe de 60.000,00 euros.
3. No se liquidará este impuesto cuando los incrementos de valor generados determinen una cuota líquida igual o menor a 12,00 euros.



4. Gozarán de una bonificación del 95 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos, sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

Artículo 7º. Devengo

1. 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, en 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.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:

- a. En los actos 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 8º.- Gestión

1.- El impuesto se exigirá, con carácter general, en régimen de autoliquidación, según modelo aprobado por este ayuntamiento, al que se unirá en todo caso una fotocopia del documento causante del nacimiento de la obligación tributaria, así como del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los bienes transmitidos o sobre los que se constituya cualquier derecho sujeto a tributación. Este último documento no será necesario si la información que de él se deduzca aparece reflejada en el documento constitutivo del hecho imponible del impuesto.

No se exigirá el impuesto en régimen de autoliquidación, cuando el terreno transmitido, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo no tenga determinado su valor catastral, viniendo obligado el sujeto pasivo a formular la oportuna declaración tributaria, acompañada de plano de situación y de la documentación acreditativa de la transmisión del bien. En este caso el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando sea determinado el valor catastral, referido dicho valor al momento del devengo.

La autoliquidación cuando proceda, o en su caso la declaración tributaria, deberán ser realizadas en los siguientes plazos:



- a. Cuando se trate de actos *intervivos*, en el plazo de treinta días hábiles contados a partir del siguiente al de la fecha del documento sujeto al impuesto.
- b. Cuando se trate de actos por causa de muerte, en el plazo de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

2.- El incumplimiento de las obligaciones tributarias contempladas en este artículo, conllevará el inicio de la correspondiente actividad administrativa al objeto de obtener los documentos necesarios para proceder a la exacción del impuesto, debiendo el sujeto pasivo abonar los gastos que como consecuencia de ello puedan generarse, sin perjuicio de los recargos sobre la cuota legalmente exigibles y la imposición de sanciones si a ello hubiere lugar.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y será de aplicación a partir del día 1 de enero de [2020](#), permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.