



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

#### ARTICULO 1.- FUNDAMENTO Y NATURALEZA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 15.2 en relación con los artículos 104 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 05 de Marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento hace uso de las facultades que le confiere la misma en orden a la fijación de los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los tributos de este Ayuntamiento.

#### ARTICULO 2. HECHO IMPONIBLE.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana 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 terrenos.
2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
  - La transmisión de terrenos a título lucrativo (herencia, donación, etc.).
  - La constitución o transmisión de derechos reales sobre terrenos, a título lucrativo.
  - La transmisión de terrenos a título oneroso (compraventa, permuta, etc.)
3. Las operaciones concretas que dan lugar a la realización del hecho imponible pueden consistir en:
  - Todo tipo de transmisiones del dominio.
  - Todo tipo de constituciones y transmisiones de derechos reales de goce, limitativos del dominio.
  - La constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno.
  - La constitución o transmisión del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie.
  - Las expropiaciones forzosas.

#### ARTICULO 3. SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN.

1. 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 estarán sujetos los terrenos que deban tener la consideración de urbanos o de características especiales, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no dados de alta en el Catastro o en Padrón de aquel. Estará así mismo sujeto a este impuesto 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.
2. No se devengará este impuesto en las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las cuales resulte aplicable el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de ramas de actividad o aportaciones no dinerarias especiales a excepción de los terrenos que se aporten al amparo de lo que prevé el artículo 108 de la Ley 43/1995, de 27 de Diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, cuando no estén integrados en una rama de actividad.
3. No estarán sujetos las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal.
4. No estarán sujetos los supuestos de transmisiones de bienes entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

#### ARTICULO 4. EXENCIONES.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 105 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 05 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.



### ARTICULO 6. SUJETOS PASIVOS

Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyente:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, el ADQUIRENTE del terreno o la persona en 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, el TRANSMITENTE del terreno, o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### ARTICULO 7. 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 periodo 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 anterior por el correspondiente porcentaje anual, que será:

Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre uno y cinco años	3,00%
Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años	2,70%
Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años	2,50%
Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años	2,40%

4. A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo 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, sin que se tengan en consideración las fracciones de año. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.
5. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado o se determine para ese momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado 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.
6. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el punto anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:
  - a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% 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 el equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite del 10% del expresado valor catastral.
  - c) Si el usufructuario 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% del valor catastral del terreno usufructuado.
- 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 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% 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:
    - 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 anual.
    - Este último, si aquel fuese menor.
7. Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el punto anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40%. No obstante, el valor catastral reducido, no podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

**ARTICULO 8. CUOTA TRIBUTARIA.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible los tipos correspondientes a la siguiente escala de gravamen:

PERIODO	TIPO
De uno hasta cinco años	24%
Hasta diez años	22%
Hasta quince años	20%
Hasta veinte años	18%

**ARTICULO 9.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 el Registro de la Propiedad Urbana, o la de su entrega a un funcionario público de esta administración por razón de su oficio.
  - b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

**ARTICULO 10. DEVOLUCIÓN.**

1. 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 cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo



- 1.295 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 habría lugar a devolución alguna.
2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto no sujeto a nueva tributación. Como tal mutuo acuerdo, se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.
  3. En 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 esta no se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a la reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución, según la regla del apartado 1 anterior.

### ARTICULO 10. GESTION DEL IMPUESTO.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración, según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente.
2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
  - Cuando se trate de actos *inter vivos*, el plazo será de treinta días hábiles.
  - Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo.
3. A la declaración, se acompañarán los documentos, en los que consten los actos o contratos que originan la imposición.
4. Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero de este artículo, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:
  - En los supuestos contemplados en la letra a), del artículo 6 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico *inter vivos*, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
  - En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
5. Así mismo, 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 estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados, comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo previsto en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.
6. En el caso de omisión de dichas obligaciones por los sujetos pasivos, donantes o adquirentes, este Ayuntamiento, podrá efectuar liquidación del hecho imponible, mediante el Método de Estimación Indirecta previsto en el art. 16 de la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección de Tributos Locales, en desarrollo de lo determinado en el art. 53 de la Ley General Tributaria.

### ARTÍCULO 11.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en el Capítulo XI de la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos Locales.

### DISPOSICION FINAL.

La presente ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el B.O.P., y comenzará a aplicarse el 1 de Enero de 2011, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.