



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

CAPÍTULO I. HECHO IMPONIBLE

Artículo 1.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y que se manifiesta a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de uso, limitativo del dominio, sobre los bienes mencionados.

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) Alienación en subasta pública
- e) Expropiación forzosa

Artículo 2.

Tienen la consideración de terrenos de naturaleza urbana los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004, de 5 de marzo).

Artículo 3.

1. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos que tengan la consideración de rústicos según las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004, de 5 de marzo).

2. 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.

3. No están sujetos al Impuesto las transmisiones de terrenos que se realicen con ocasión de:

- a) Las operaciones societarias de fusión, escisión y aportaciones no dinerarias recogidas en la Ley 25/2006, de 17 de julio de 2006 del Impuesto sobre sociedades, en cuanto se cumplan los requisitos allí establecidos.
- b) Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.
- c) Las disoluciones de comunidad, cuando las mismas se realicen en proporción a sus derechos y no se produzcan excesos abonados en metálico.



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.

4. 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 regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

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 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, o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto 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 Ordenada Bancaria 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».

CAPÍTULO II. EXENCIONES.

Artículo 4.

Sólo se reconocen las exenciones previstas por la normativa legal aplicable a este impuesto.

Artículo 5:

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

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentran dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente



de interés cultural, según lo que establece 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. A estos efectos, las obras deberán ser conformes a las normas urbanísticas, y en todo caso, será necesario informe preceptivo de la Oficina Técnica municipal de urbanismo.

2. 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 dichos entidades locales.

b) El municipio de la imposición y el resto de entidades locales integradas o en las que se integro 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 benéficas o de beneficodocentes.

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 éstas.

f) La Cruz Roja Española.

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

CAPÍTULO III. SUJETOS PASIVOS

Artículo 6.

Tienen la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de uso limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de que se trata.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de uso limitativos de dominio, a título oneroso, la persona que transmite el terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

c) 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 General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.



d) En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.

En todo caso, si el deudor hipotecario acreditase que se encuentra dentro del umbral de exclusión que establece la Ley, se considerará sujeto pasivo del impuesto la entidad que adquiera el inmueble.

CAPÍTULO IV. BASE IMPONIBLE

Artículo 7.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana manifestado 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 según el número de años durante los cuales se haya generado el susodicho incremento.

3. El porcentaje mencionado anteriormente será el que resulte de multiplicar el número de años mencionado en el apartado 2 de este artículo por los correspondientes porcentajes anuales siguientes:

a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre 1 y 5 años: 3,5.

b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años: 2,6.

c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 15 años: 2,5.

d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 20 años: 2,5.

Para los incrementos de valor que excedan de 20 años se aplicará un porcentaje fijo del 50 % sobre el número de años.

Artículo 8.

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se generó el incremento de valor, se valorarán sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición o transmisión igualmente anterior de un derecho real de uso limitativo del



dominio sobre éste y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

El periodo de generación no podrá, en caso alguno, ser inferior a un año.

Artículo 9.

En las transmisiones de terrenos se considera como valor de estos, el que tengan fijados a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 10.

En la constitución y transmisión de derechos reales de uso limitativos del dominio sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represento, en cuanto a éste, el valor de los mencionados derechos calculados según las siguientes normas:

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

b) Si el usufructo fuera vitalicio, su valor, en caso de que el usufructuario tuviera menos de veinte años, será equivalente al 70% de dicho valor catastral del terreno, y esta cantidad minorará en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el tope mínimo del 10% del valor catastral expresado.

c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años, se considerará como 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 la susodicha 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 normas 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 estos derechos las normas 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 uso limitativo 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 éstos, a efectos de este impuesto:

- a) El capital, precio o valor pactado cuando se constituyan, si fuera igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

- b) Este último, si aquél fuera 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 bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, en relación a éste, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, si no hay, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en alzada o en subsuelo y la superficie total o volumen edificados una vez construidas aquellas.

Artículo 12.

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

CAPÍTULO V. DEUDA TRIBUTARIA**Sección primera. Cuota Tributaria****Artículo 13.**

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo del 27'45%.

Sección segunda. Bonificaciones en la cuota**Artículo 14.**

1. Disfrutarán de una bonificación de hasta el 99% las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fueron enajenados dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de esta bonificación, esto sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la mencionada enajenación.

Esta obligación recaerá sobre la persona o entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

2. En las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de disfrute limitadores del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptadores, tendrán una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto.

**CAPÍTULO VI. DEVENGO.****Artículo 15.**

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 se transmita cualquier derecho real de uso limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o la transmisión.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior se considera 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 la entrega a un funcionario público por razón de su oficio.

b) En las transmisiones por causa de muerte, la de la muerte del causante.

c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

d) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha de la interlocutoria o providencia aprobando el remate, si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, deberá ajustarse a la fecha del documento público.

Artículo 16.

1. Cuando se declare o se reconozca judicialmente o administrativamente por resolución firme que ha tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o el contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de uso sobre éste, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que el susodicho acto o contrato no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución fue firme, entendiéndose que hay efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados hayan de efectuar las devoluciones recíprocas a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o el contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no hay lugar para ninguna devolución.

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

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, la calificación se hará de acuerdo con las prescripciones establecidas en el Código Civil. Si fuera suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que esta se cumpla. Si la condición fuera resolutoria, se exigirá el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuera no resolutoria, se exigirá el impuesto, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la norma del apartado 1 anterior.



CAPÍTULO VII. GESTIÓN DEL IMPUESTO

Sección primera. Obligaciones materiales y formales.

Artículo 17.

1. Este impuesto será objeto de autoliquidación a todos los efectos por el sujeto pasivo.

2. El sujeto pasivo, dentro de los plazos señalados en el punto 3º de este artículo, practicará la autoliquidación e ingresará el importe en la Tesorería Municipal en el momento de presentarla, o bien en las entidades colaboradoras que expresamente se indiquen.

3. La autoliquidación y el ingreso se ha de efectuar en los siguientes plazos, a contar de la fecha en que se produzca el devengo del impuesto, excepto por fuerza mayor o por motivos no imputables al sujeto pasivo:

a) Cuando se trate de actos *inter vivos*, el plazo será de treinta días hábiles, a contar desde la fecha de la transmisión.

b) Cuando se trate de actos *mortis causa*, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo, desde la fecha del óbito.

4. Junto con la autoliquidación, se han de adjuntar los documentos en que constan los actos o contratas que originan la imposición, y copia del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana de la finca objeto de transmisión.

No se admitirá ninguna autoliquidación a la cual no se acompañen los anteriores documentos.

Artículo 18.

Las liquidaciones complementarias que se puedan practicar por cualquiera motivo por los servicios técnicos del Ayuntamiento, se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Artículo 19.

Con independencia de lo que dispone 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 establecidos en la letra a) del artículo 6 de esta 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 establecidos en la letra b) del susodicho artículo, el adquirente o la persona a favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

**Artículo 20.**

Los notarios están obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos que hayan autorizado en el trimestre anterior, en los cuales se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que ponen de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También están obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de estos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo que prevé 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 tiene que realizar de acuerdo con lo que se prevé en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia y en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

Sección tercera. Infracciones y sanciones.**Artículo 22.**

En todo lo que se refiere a la calificación de las infracciones tributarias y a la determinación de las sanciones que por éstas corresponda, se aplicarán atendiendo a los principios siguientes:

1. Que el sujeto pasivo haya presentado la correspondiente autoliquidación fuera del plazo y sin requerimiento de la administración:

a) Si el retraso fuera menor a tres meses y siempre que la cuantía de la liquidación no exceda de 300,50 euros, se establecerá una sanción de 12,02 euros. Si la liquidación resultara entre una cuantía de 300,51 euros a 1.202,02 euros, la multa ascendería a 18,03 euros. Si la liquidación fuera superior a 1.202,02 euros la multa sería de 24,04 euros.

b) Si hubiera estado presentada con un retraso de tres meses a un año y la cuantía de la liquidación no excediera de 300,50 euros, la multa sería de 30,05 euros. Si la liquidación estuviera comprendida entre 300,51 euros a 1.202,02 euros, la multa sería de 36,06 euros. Si la liquidación excediera de 1.202,02 euros, la multa sería de 42,07 euros.

c) Si hubiera estado presentada con un retraso superior al año y la cuantía de la liquidación no excediera de 300,50 euros, la multa sería de 60,10 euros. Para el supuesto que la cantidad resultante de la liquidación estuviera comprendida entre 300,51 euros a 1.202,02 euros, la sanción sería de 72,12 euros; y cuando la cuantía de la liquidación fuera superior a 1.202,02 euros, la multa sería de 90,15 euros.

2. Que el sujeto pasivo haya presentado la declaración-autoliquidación tras haber sido requerida por la administración:



a) Si se hubiera presentado con un retraso inferior a tres meses y con una liquidación cuya cuantía no excediera de 300,50 euros, la multa consistiría en 18,03 euros. Si la liquidación se comprendiera entre 300,51 euros a 1.202,02 euros, la multa sería de 24,04 euros. Si excediera la liquidación de 1.202,02 euros la multa subiría a 30,05 euros.

b) Si el retraso fuera de tres meses a un año y con una liquidación cuya cuantía no excediera de 300,50 euros la multa consistiría en 42,07 euros. Si la liquidación estuviera comprendida entre 300,51 euros a 1.202,02 euros la multa sería de 48,08 euros, y cuando la cuantía de la liquidación exceda de 1.202,02 euros la multa será de 54,09 euros.

c) Si el retraso fuera superior a un año y la cuantía no sobrepasara los 300,50 euros, la multa será de 90,15 euros. Si la cuantía liquidada estuviera comprendida entre 300,51 euros a 1.202,02 euros la multa ascendería a 102,17 euros. Y para la liquidación que supere la cuantía d'1.202,02 euros la multa sería de 120,20 euros.

3. En el supuesto en que el sujeto pasivo, tras haber sido requerido, mantuviera una actividad negativa a realizar la declaración autoliquidación, la infracción considerada inicialmente simple se considerará grave. En este caso incurrirían en una multa según el tipo de las consideradas en el punto anterior, además de una sanción del 50% cuando la cantidad resultante de la liquidación estuviera comprendida entre 1 y 300,50 euros; del 75% si estuviera comprendida entre 300,51 euros y 1.202,02 euros; y del 100% si fuera superior a 1.202,02 euros.

Cuando el sujeto pasivo preste su conformidad a la propuesta de regularización de su situación tributaria que se le formule, la sanción determinada de acuerdo con lo expuesto en el párrafo anterior se reducirá en un 50%.

Se considerará que el sujeto pasivo presta su conformidad a la propuesta de regularización de su situación tributaria, cuando proceda al ingreso de la deuda tributaria dentro del plazo establecido en el artículo 20 del Reglamento General de Recaudación y no presente recurso contra la liquidación practicada.

En el supuesto de que haya sido requerido el sujeto pasivo, y éste no presentara la declaración- autoliquidación, o la presentada no permitiera el conocimiento de los datos necesarios para la estimación completa de la base imponible del impuesto, o cuando el sujeto pasivo ofrezca resistencia, excusa o negativa, la base imponible se determinará en régimen de estimación indirecta, y se aplicarán los datos y antecedentes que sean relevantes al efecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 50 de la Ley General Tributaria.

Tanto las infracciones simples como las graves se establecerán sin perjuicio del tipo de interés legal de demora.



DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza fiscal entrará en vigor el día que se publique en *el Boletín Oficial de la Provincia*, se aplicará a partir del 1 de enero de 1994 y continuará vigente hasta su modificación o derogación expresa.