

---

**ORDENANZA FISCAL N° 5****ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2004, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las entidades locales deberán acordar la imposición y supresión de sus tributos propios y aprobar las correspondiente Ordenanzas Fiscales reguladoras de los mismos.

El artículo 60 de la mencionada Ley habilita al Ayuntamiento para establecer y exigir el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, de acuerdo con la misma, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas Ordenanzas Fiscales.

En base a lo anterior, este Ayuntamiento acuerda:

1º.- La imposición y el establecimiento del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

2º.- Aprobar la correspondiente ORDENANZA FISCAL, reguladora del Impuesto.

**CAPITULO I.- HECHO IMPONIBLE****ARTÍCULO 1º.-**

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 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.

**ARTÍCULO 2º.-**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

**ARTÍCULO 3º.-**

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.

**CAPITULO II.- EXENCIONES****ARTÍCULO 4º.-**

No se admitirán más beneficios ni exenciones fiscales que los expresamente recogidos en la Ley de Haciendas Locales.

*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. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.*

*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 las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales..*

*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 Impuestos 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.*

*2-Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de la unidad familiar no disponga , en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.*

---

*En caso de que el ayuntamiento realice una comprobación se exigirá la presentación de los siguientes documentos:*

- a) Escritura de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.*
- b) Certificado de empadronamiento del contribuyente del año de la dación en pago, y en todo caso de los dos años anteriores a la transmisión o momento de la adquisición.*
- c) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.*
- d) Certificado tributario del impuesto sobre la renta de las personas físicas del deudor ó garante transmitente, así como de todos los miembros de su unidad familiar, expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ,correspondiente al año en que tuvo lugar la dación en pago , ó cuando proceda, en relación al último ejercicio tributario.*
- e) Declaración responsable donde se manifieste que el deudor o garante transmitente, o cualquier otro miembro de su unidad familiar no dispuso de otros bienes ó derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda de la vivienda enajenada.*

### **CAPITULO III.-SUJETOS PASIVOS**

#### **ARTÍCULO 5º.-**

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

- a).- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisiones 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. A este efecto el Ayuntamiento no tomará en consideración los pactos entre particulares sobre el pago del impuesto, entendiendo sus actuaciones exclusivamente con el transmitente.

### **CAPITULO IV.- BASE IMPONIBLE**

#### **ARTÍCULO 6º.-**

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 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: 3,1%
- b).- Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años: 2,2%.
- c).- Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: 2,2%
- d).- Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años: 2,7%.

**ARTÍCULO 7º.-**

A los efectos de determinar el periodo 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 periodo de generación podrá ser inferior a un año.

**ARTÍCULO 8º.-**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos, al tiempo del devengo de este impuesto, el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

**ARTÍCULO 9º.-**

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 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% 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 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 mínimo del 10% 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 equivaldría 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.

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 distinto 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 aquél fuese menor.

#### **ARTÍCULO 10º.-**

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, 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 en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

#### **ARTÍCULO 11º.-**

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

### **CAPITULO V.-**

#### ***SECCION PRIMERA.- CUOTA TRIBUTARIA***

#### **ARTÍCULO 12º.-**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo que se fija en el 20,5547 %.

### **CAPITULO VI.- DEVENGO**

#### **ARTÍCULO 13º.-**

El impuesto se devengará:

a).- Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea 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.

A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de transmisión:

a).- En los actos o contrato 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 14º.-**

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 habrá 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 nuevo sujeto a 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 se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna resolución según la regla del apartado primero.

### **CAPITULO VII.-GESTION DEL IMPUESTO**

#### ***SECCION PRIMERA.- OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES***

#### **ARTÍCULO 15º.-**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar 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:

- 
- 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.
3. A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición. En las transmisiones por causa de muerte, que a la fecha de cumplimiento del plazo de presentación de la declaración-liquidación, no se disponga de la escritura de protocolización de la herencia, se tendrá que aportar:
- Declaración jurada de los herederos, donde se contenga la relación de los bienes inmuebles de naturaleza urbana ubicados en el término municipal, que conforman el caudal relicto del fallecido, debiendo detallarse los datos necesarios para poder realizar la liquidación del impuesto.
  - Fotocopia de certificado de defunción.
  - Fotocopia de certificación de actos de última voluntad.
  - Fotocopia de testamento, en su caso
4. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

#### **ARTÍCULO 16º.-**

1.-Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento el Realización del hecho imponible, en los mismos casos que los sujetos pasivos:

a).- En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 5º de la presente Ordenanza, siempre que se haya 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, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2.- 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 el 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 proveído en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

***SECCION SEGUNDA.- INSPECCION Y RECAUDACION***

**ARTÍCULO 17°.-**

La inspección y recaudación del impuesto se realizará 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.

***SECCION TERCERA.- INFRACCIONES Y SANCIONES***

**ARTÍCULO 18°.-**

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 regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementen y la desarrollen.

**DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza General entrará en vigor el día de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, resultando de aplicación hasta que se acuerde su modificación o derogación.