



## IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA <sup>1</sup>

### **Artículo 1º**

Conforme a la autorización concedida por el artículo 59.2 del R.D.Leg. 2/04, de 5 de marzo, T.R. L.R.H.L., se establece el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se exigirá de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto Legislativo y en la presente Ordenanza Fiscal.

### **Artículo 2º. Hecho imponible**

Constituye el hecho imponible 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, de la constitución sobre ellos de cualquier derecho real de goce limitativo de dominio o de la transmisión de derechos constituidos.

### **Artículo 3º**

1. Se considera terrenos de naturaleza urbana a todos los del término municipal que no tengan la condición de rústicos a efectos del IBI, y en especial a los que se incluyan en alguno de los siguientes supuestos:

I.- Que sean de alguna de las clases siguientes: suelo urbano; susceptible de urbanización; urbanizable programado; urbanizable no programado desde la aprobación del P.A.U.

II.- Que se encuentren en algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- b) Que estén ocupados por construcciones urbanas.

2. Supuestos de no sujeción:

I. 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 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 a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

II. 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

<sup>1</sup> Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 06 de febrero de 2003.



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 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.

### **Beneficios fiscales**

#### **Artículo 4º. I) Exenciones**

Quedan exentos de tributación los siguientes hechos imponibles:

##### I.- Derivados de los actos:

a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

**b) Las transmisiones realizadas por personas físicas 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.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su 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.

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.

##### II. Cuyo sujeto pasivo sea alguna de las siguientes personas o entidades:

a) El Estado, las comunidades autónomas y las Entidades Locales a las que pertenezca el municipio, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.

b) El Municipio y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio y sus organismos autónomos de carácter administrativo.

c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.



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 de los terrenos afectos a las mismas.

f) La Cruz Roja Española.

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

### **Artículo 5º. II) Bonificaciones**

1. Gozarán de una bonificación de hasta el 99 por ciento de 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 fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

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

La competencia para adoptar el acuerdo queda atribuida a la Junta de Gobierno Local.

2.<sup>2</sup> Se establece una bonificación del 50 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto, en las transmisiones y en la constitución de derechos de usufructo realizados a título lucrativo por causa de muerte, a favor de descendientes y adoptados, cónyuges y ascendientes y adoptantes.

### **Artículo 6º. Sujetos Pasivos**

Son sujetos pasivos del impuesto:

I. 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, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35 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 el artículo 35 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

II. Sustituto del contribuyente:

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 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 no residente en España.

<sup>2</sup> Párrafo aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2003.



**Artículo 7º. Base imponible**

I) Determinación del incremento.

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.<sup>3</sup> El importe del incremento real se determinará aplicando sobre el valor del terreno en el momento del devengo el resultado de multiplicar el número de años completos durante los que se haya producido el incremento, por el porcentaje anual correspondiente al período que comprenda dicho número de años, según el siguiente:

<b>PERIODO</b>	<b>PORCENTAJE ANUAL</b>
De 1 a 5 años	3,5
De hasta 10 años	3,3
De hasta 15 años	3,0
De hasta 20 años	2,8

II) Valor.

a) En las transmisiones de terrenos: El que tengan fijados en el momento del devengo, a efectos del I.B.I.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del minino, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 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 por ciento del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por ciento 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 por ciento del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por ciento cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento 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 ciento del valor catastral del terreno usufructuado.

<sup>3</sup> Porcentajes modificados por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 09 de noviembre de 2012.



D) Cuando se transmita el 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 al 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 ciento 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 anual.

b) Este último, si aquél fuese menor.

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 bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 3 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 supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

III) Conforme al apartado 3 del artículo 107 del R.D.Leg. 2/04, de 5 de marzo, T.R. L.R.H.L., y por haber sido objeto de revisión, a efectos de determinar la base imponible, se tomará como valor del terreno el 40 por ciento de los valores catastrales, durante los cinco años siguientes a la entrada en vigor de dicha revisión.

IV) Base liquidable: Coincidirá en todo caso con la base imponible.

#### **Artículo 8º. <sup>4</sup> Cuota**

La cuota del impuesto se obtendrá aplicando a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

<b>Periodo de liquidación de 1 hasta 5 años</b>	<b>Tipo de gravamen 28,10 por ciento.</b>
---	---

<sup>4</sup> Tipos de gravamen aprobados por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 09 de noviembre de 2012.



**Resto**

**Tipo de gravamen 24,00 por ciento.**

### **Artículo 9º. 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. 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.

3. 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.

4. 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 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 apartado anterior.

### **Normas de gestión**

#### **Artículo 10º. I) Declaración**

Los sujetos pasivos vienen obligados en todo caso a presentar ante el Ayuntamiento declaración –según modelo anexo I- conteniendo los elementos de la relación tributaria necesarios para practicar la liquidación, acompañada de los documentos en que consten los actos o contratos que originen la imposición.

La presentación se realizará en la Administración Municipal de Rentas, en los siguientes plazos, desde el devengo del impuesto:

- a) Actos inter-vivos: 30 días.
- b) Actos por causa de muerte: 6 meses prorrogables a un año, a solicitud del sujeto pasivo.



### **Artículo 11º. II) Autoliquidación**

Los sujetos pasivos en las transmisiones de propiedad, deberán, en los plazos del artículo anterior y simultáneamente a la presentación de los correspondientes documentos, practicar autoliquidación e ingresar la cantidad resultante en la Tesorería Municipal.

Comprobadas las autoliquidaciones, se procederá según:

a) Cuando el importe ingresado por autoliquidación sea idéntico al que resulte de la comprobación, se propondrá a la Alcaldía su aprobación como liquidación definitiva, no considerándose preceptiva su notificación, salvo que sea requerida por el interesado.

b) Si en la comprobación apareciera erróneamente practicada la autoliquidación se efectuará liquidación definitiva, que será notificada al sujeto pasivo, procediéndose al cobro o devolución de la diferencia.

c) No quedan sujetas a comprobación –salvo la rectificación de errores materiales o aritméticos- las autoliquidaciones que, a petición del sujeto pasivo y con el fin de facilitarle el cumplimiento de sus obligaciones formales, sean realizadas por la Administración de Rentas.

Esta situación se hará figurar en el correspondiente impreso con su fecha, sirviendo de notificación y contándose desde ella los plazos de recurso.

### **Artículo 12º. III) Liquidación por el Ayuntamiento**

En los supuestos exceptuados de autoliquidación y en aquellos en que el sujeto pasivo incumpla las obligaciones a que se refieren los artículos anteriores, se practicará liquidación por el Ayuntamiento a partir de las comunicaciones preceptivas a que se referirá el artículo siguiente o de datos obtenidos de actuaciones inspectoras o investigadoras, y sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

En el supuesto del artículo 107.2 del R.D.Leg. 2/04, de 5 de marzo, T.R. L.R.H.L., en el que en el momento del devengo no esté determinado el valor catastral, la liquidación se practicará cuando dicho valor quede determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

### **Artículo 13º. IV) Comunicaciones**

Están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización y los elementos del hecho imponible, en los mismos plazos del artículo 10:

a) En las transmisiones de terreno, constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, producidos por actos inter-vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho.

b) En las transmisiones de terreno, constitución o transmisión de derechos limitativos de dominio, a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho.

### **Artículo 14º.**

Los Notarios están obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación comprensiva de los documentos autorizados en cada trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible, con la sola excepción de los actos de última voluntad.

La obligación se extiende a los documentos privados que sean presentados para reconocimiento o legitimación de firmas.



La relación contendrá como mínimo los siguientes datos:

- Transmitente.
- Adquirente.
- Situación y superficie del inmueble; cuota de participación.
- Fecha de la transmisión.
- Fecha de la transmisión anterior.
- Clase de documento.

Todo ello sin perjuicio del deber general de colaboración establecido por la legislación tributaria.

**Artículo 15º**

Las obligaciones de declarar o comunicar alcanzan a cuantos actos o contratos sean susceptibles de originar la imposición.

Cuando los obligados consideren la concurrencia de supuestos de no sujeción o de exenciones, solicitarán simultáneamente su declaración por el Ayuntamiento.

**Artículo 16º**

Para lo no dispuesto en la presente Ordenanza y sus anexos, se estará a la legislación tributaria vigente.

**Artículo 17º**

La presente Ordenanza comenzará a regir el 1 de enero de 2005 y será de aplicación a los hechos imponible producidos desde ella y hasta tanto se acuerde su modificación.