

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

### **Artículo 1. Normativa aplicable.**

1.- De conformidad con lo previsto en el artículo 15.2 en relación con los artículos 104 al 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 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 del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuya exacción se efectuará, además de conforme a la norma legal citada y demás que resulten de aplicación, con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de Tributos del Ayuntamiento.

2.- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se regirá en este Municipio:

a) Por las normas reguladoras del mismo, contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.

b) Por la presente Ordenanza Fiscal.

### **Artículo 2. Hecho Imponible.**

1.- Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana manifestado a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los bienes mencionados.

2.- 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.

3.- No se devengará este Impuesto en las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a la 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.

4.- No se devengará el Impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten a las normas de la Ley 20/1990, de 15 de octubre, del Deporte y el Real Decreto 1084/1991, de 15 de julio, sobre sociedades anónimas deportivas.

5.- En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a través de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión de las operaciones citadas en los apartados 3 y 4.

6.- 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.

### **Artículo 3. 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.

El derecho a la exención se obtendrá en función del presupuesto de ejecución de las obras que afecten a los inmuebles realizadas por el sujeto pasivo y que hayan finalizado en los últimos cuatro años, en relación con el valor catastral del inmueble en el año de la transmisión, exigiéndose a tal efecto que, durante este período de cuatro años, se hayan realizado obras de conservación, mejora o rehabilitación, cuyo presupuesto de ejecución supere el 25 por 100 del valor catastral del inmueble en el año de la transmisión.

A) A los efectos de esta exención ha de entenderse:

1. Que las obras de conservación, mejora o rehabilitación se hayan realizado dentro del período impositivo que va a liquidarse con motivo de dicha transmisión.

2. Que las mentadas obras no se hayan efectuado según criterios que estén en contra de los valores arquitectónicos o históricos del edificio, y además se acredite haber obtenido para la realización de las mismas la correspondiente licencia municipal.

B) Los contribuyentes que crean reunir los requisitos exigidos para gozar de la presente exención, deberán solicitarlo expresamente en el momento de efectuar su declaración – autoliquidación aportando para ello la siguiente documentación:

- Licencia municipal de obras.
- Carta de pago de la Tasa por Licencia Urbanística.
- Certificado final de obras.

- Carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

### 1. En las obras de MEJORA

- Documentación que acredite y así lo informen los técnicos municipales, que las obras realizadas se encaminan a recuperar los valores históricos y arquitectónicos del edificio, como demolición de añadidos, recuperación de elementos tradicionales como carpintería de madera, cierros, etc.

- Documentación que acredite, así se informe por los técnicos municipales que se trata de obras encaminadas a mejorar las condiciones de accesibilidad e higiénicas del edificio, como dotar de servicios mínimos a las viviendas, como baños, cocinas, etc., que se hayan ejecutado de acuerdo con las vigentes normas urbanística.

### 2. En las obras de CONSERVACION

- Documentación que acredite, y así sea reconocido por los técnicos municipales en informe que emitan al respecto, que las obras de conservación ejecutadas afecten a elementos estructurales, como cimentación, muros portantes o forjados.

- Documentación que acredite y así se informe por la Oficina Técnica Municipal que las obras de conservación de que se trata afecten a elementos comunes del edificio, como fachadas, cubiertas, escaleras, galerías, etc.

### 3. En las obras de REHABILITACIÓN

Documentación que acredite y así se informe por los Técnicos Municipales que las obras realizadas implican en el edificio una remodelación encaminada a que los inmuebles cumplan los estándares de las condiciones higiénicos – sanitarias y de dimensiones determinadas en las vigentes normas urbanísticas.

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 dichas entidades locales.

b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre 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 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 a 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 4. Sujetos Pasivos.**

1.- Es sujeto pasivo del 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, 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 5. Base Imponible.**

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años. A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

2.- El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, 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.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos

derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en particular de los preceptos siguientes:

Usufructo:

1.- Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2 por 100 por cada periodo de un año, sin que pueda exceder el 70 por 100.

2.- En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumente la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

3.- El usufructuario constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

Uso y habitación:

El valor de los derechos reales de uso y habitación es el que resulte de aplicar el 75 por 100 del valor del terreno sobre el que fue impuesto, de acuerdo con las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

Nuda Propiedad:

El valor del derecho de nuda propiedad debe fijarse de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o habitación y el valor total del terreno. En los usufructos vitalicios que, al mismo tiempo, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menos valor.

En el usufructo a que se refieren en los puntos 2 y 3, la nuda propiedad debe valorarse según la edad del más joven de los usufructuarios instituidos.

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, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) 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 suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 107.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sobre el valor del terreno en el momento del devengo se aplicarán los porcentajes siguientes:

Período de uno hasta cinco años: 3,00%

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Período de hasta diez años:   | 2,60% |
| Período de hasta quince años: | 2,50% |
| Período de hasta veinte años: | 2,40% |

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1ª. El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2ª. El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

3ª. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2ª, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

4.- 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 esta que corresponda según las reglas contenidas en el RDL 2/2004, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción establecida en la Disposición Transitoria referida al ejercicio del devengo del impuesto. La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

#### **Artículo 6. Tipo de gravamen y cuota.**

1.-La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la Base Imponible el tipo de gravamen de **27%**.

2.-La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, las bonificaciones a que se refiere el apartado siguiente.

#### **Artículo 7. Bonificaciones.**

1.-Gozarán de una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, y siempre que el inmueble constituya la vivienda familiar.

2.- Se entenderá, en este caso, por vivienda familiar aquélla en la cual se hubiera convivido con el causante los dos años anteriores al fallecimiento.

3.-Los restantes bienes transmitidos tributarán al tipo general de esta Ordenanza, según la naturaleza y proporción que contenga el respectivo título de transmisión.

#### **Artículo 8. Devengo del Impuesto: Normas Generales.**

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.- El periodo de generación es el tiempo durante el cual se ha hecho patente el incremento del valor que grava el Impuesto. Para su determinación se tomarán los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno que se transmite o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre éste, y la fecha de realización del nuevo hecho imponible, sin considerar las fracciones de año.

3.- 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.

4.- El periodo de generación del incremento del valor no podrá ser inferior a un año.

### **Artículo 9. Devengo del Impuesto: Normas especiales.**

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 cuatro años desde que la resolución quedó firme. Entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando 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 devolución según la regla del apartado anterior.

### **Artículo 10. Gestión.**

1.- La gestión, liquidación, recaudación e inspección de las cuotas municipales del Impuesto se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2, 10, 11, 12, 13 y 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; y en las demás normas que resulten de aplicación.

2.- El Impuesto se exige en régimen de autoliquidación, salvo en los supuestos previstos en el artículo 5, apartado 2 de esta Ordenanza Fiscal, cuando el Ayuntamiento no pueda conocer el valor catastral correcto que correspondería al terreno en el momento del devengo. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la declaración-liquidación, en el Impuesto aprobado, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para comprobar la declaración-liquidación. Dicha declaración-liquidación 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.

A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

El ingreso de la cuota se realizará en los plazos previstos en el párrafo tercero de este apartado.

#### **Artículo 11. Revisión.**

Los actos de gestión, liquidación, recaudación e inspección del Impuesto, serán revisables conforme al procedimiento aplicable a la Entidad que los dicte. En particular, los actos de gestión tributaria dictados por una Entidad local se revisarán conforme a lo preceptuado en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Disposición Adicional Única. Modificaciones del Impuesto.**

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del Impuesto, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza Fiscal.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA**

De conformidad con lo establecido en el apartado 4º del artículo 5 de la presente Ordenanza se establece las siguientes reducciones de los valores catastrales en los ejercicios indicados:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Ejercicio de 2006: | reducción del 60% |
| Ejercicio de 2007: | reducción del 55% |
| Ejercicio de 2008: | reducción del 50% |
| Ejercicio de 2009: | reducción del 45% |
| Ejercicio de 2010: | reducción del 40% |

#### **DISPOSICION FINAL**



La modificación de la presente ordenanza entrará en vigor el día 1 de enero de 2013, permaneciendo en vigor hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa.

APROBACIÓN PLENARIA  
IMPOSICIÓN 28/12/1989  
MODIFICACIÓN 22/11/1993  
MODIFICACIÓN 15/07/1996  
MODIFICACIÓN 15/11/1999  
MODIFICACIÓN 12/11/2003  
MODIFICACIÓN 11/11/2004  
MODIFICACIÓN 10/11/2005  
MODIFICACIÓN 07/11/2012

PUBLICACIÓN  
B.O.P. NUM. 70 DE 26/03/1990  
B.O.P. NUM. 6 DE 10/01/1994  
B.O.P. NUM. 270 DE 20/11/1996  
B.O.P. NUM. 299 DE 29/12/1999  
B.O.P. NUM. 300 DE 30/12/2003  
B.O.P. NUM. 298 DE 27/12/2004  
B.O.P. NUM. 300 DE 30/12/2005  
B.O.P. NÚM. 247 DE 27/12/2012