

ORDENANZA NUM. 3

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Artículo 1 – Hecho imponible

1. El impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

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.

Estará sujeto al 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.

3. 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 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.

4. 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 94 del R.D.L. 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades cuando no estén integrados en una rama de actividad.

5. 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 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte y el Real Decreto 1251/1999, de 16 de julio, sobre sociedades anónimas deportivas.

6. 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.

Artículo 2 – 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 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 terreno 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 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 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.
3. Las entidades que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que, de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores, tienen la condición de sujeto pasivo son las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado, susceptibles de imposición.

Artículo 3 - Responsables

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo todas las personas que sean causantes o colaboren en la realización de una infracción tributaria.
2. Los coparticipes o cotitulares de las entidades jurídicas o económicas a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria responderán solidariamente en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.
3. En el caso de sociedades o entidades disueltas y liquidadas, sus obligaciones tributarias pendientes se transmitirán a los socios o partícipes en el capital, que responderán de ellas solidariamente y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les haya adjudicado.
4. Los administradores de personas jurídicas que no realizaren los actos de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de aquellas responderán subsidiariamente de las deudas siguientes:
 - a) Cuando se ha cometido una infracción tributaria simple, del importe de la sanción.
 - b) Cuando se ha cometido una infracción tributaria grave, de la totalidad de la deuda exigible.
 - c) En supuestos de cese de las actividades de la sociedad, del importe de las obligaciones tributarias pendientes en la fecha de cese.

5. La responsabilidad se exigirá en todo caso en los términos y con arreglo al procedimiento previsto en la Ley General Tributaria.

Artículo 4 - 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 por un importe superior a 601.012,10 euros durante los últimos tres años anteriores a la fecha de transmisión.

- 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 concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

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. La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal.

2. Asimismo están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado, la Comunidad Autónoma y las Entidades locales, a las que pertenece este Municipio, así como sus respectivos Organismos autónomos.
- b) Este Municipio y las Entidades locales integradas o en las que se integre y sus Organismos autónomos.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéfico-docentes.
- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social, y las mutualidades de previsión social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre.
- e) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios Internacionales.

- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja Española.

Artículo 5 – Base imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento 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. Para determinar la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte aplicable a cada caso concreto, fijado según el cuadro del artículo 6 de esta Ordenanza, por el número de años a lo largo de los cuales se ha generado el incremento de valor.
3. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
4. Tendrán el carácter de liquidaciones provisionales las que se practiquen en base a unos valores catastrales que tienen diferencias sustanciales respecto a los de mercado, al estar determinados según una ponencia de valores que no incorpora todas las alteraciones de planeamiento aprobadas por el Ayuntamiento respecto a los parámetros siguientes:
 - a) Aprovechamiento urbanístico, siempre que se mantengan los usos anteriores fijados y el valor recogido en la ponencia en vigor para tales usos refleje el de mercado.
 - b) Clasificación del suelo como urbanizable, siempre que éste incluido en sectores o se haya aprobado el instrumento urbanístico que lo desarrolle.
5. En los casos en que según lo establecido en el punto anterior, se practique liquidación provisional, se aprobará la pertinente liquidación definitiva cuando el Ayuntamiento conozca el valor catastral que al terreno transmitido corresponde 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, estos se corregirán aplicando los coeficientes de aplicación 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.
6. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el artículo 6 de esta Ordenanza, se aplicará sobre la parte del valor definido en los apartados anteriores 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.

En particular se aplicarán las reglas siguientes:

- a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

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.

El usufructo 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.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia ente el valor de usufructo y el valor total de los bienes.

- b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

7. 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 artículo 6, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 3 anterior 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 edificados una vez construidas aquéllas.
8. En los supuestos de expropiaciones forzosas, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el artículo 6 se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado 3 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 6 – Tipo de Gravamen y cuota

1. De acuerdo con lo que prevé el artículo 107.4 del R.D.L 2/2004, de 5 de marzo, para determinar el importe de la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:
 - a) Por los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años **3,5%**.
 - b) Por los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años **3,25%**.
 - c) Por los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años **3,00%**.
 - d) Por los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años **2,80%**.
2. A efectos de aplicar el correspondiente porcentaje conforme a lo establecido en el apartado anterior, 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.

3. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de 30 por ciento.
4. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el apartado siguiente.
5. Se establece una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, únicamente en el caso de que el inmueble transmitido constituya la vivienda habitual de la persona fallecida y de su descendiente o adoptado en el momento del devengo y siempre que la adquisición afecte a una persona que ostente la condición de discapacitado, con una discapacidad superior al 50 por 100 y la mantenga en su propiedad durante los cuatro años siguientes a la fecha de fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.

Las plazas de garaje, trasteros e inmuebles análogos se considerarán vivienda habitual siempre que hubieran sido adquiridos por la persona fallecida conjuntamente con ésta.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia de la adquisición señalada anteriormente, o dejara de ser su vivienda habitual, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación añadiéndose los preceptivos intereses de demora.

Los sujetos pasivos deberán solicitar la bonificación al presentar la autoliquidación del impuesto, aplicándose en dicho momento tal beneficio de forma provisional.

Comprobado por el Ayuntamiento el carácter de vivienda habitual de la persona fallecida y del adquirente del inmueble transmitido, se concederá la bonificación o se denegará la misma, en cuyo caso se practicará liquidación complementaria que será notificada al sujeto pasivo para su ingreso.

6. Se establece una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos vinculados a una actividad económica realizada a título lucrativo y por causa de muerte a favor de descendientes o adoptados, cónyuges, ascendientes y adoptantes siempre y cuando disfruten del derecho de exención a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y el adquirente mantenga el inmueble al menos durante 3 años.

Para la obtención de esta bonificación deberá aportarse documentación justificativa de la vinculación del inmueble objeto de transmisión a una actividad económica realizada a título lucrativa así como certificación expedida por la Administración Tributaria competente acreditativa de la exención a efecto del Impuesto sobre el Patrimonio.

La Inspección Tributaria municipal comprobará el cumplimiento de la condición del mantenimiento de la titularidad durante al menos 3 años, procediendo a regularizar la situación tributaria en caso de incumplimiento de esta condición.

Artículo 7 – Periodo impositivo y 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. El período de generación es el tiempo durante el cual se ha experimentado el incremento de 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 que dispone el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:
 - a) En los actos o los 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, la de defunción de cualquiera de los firmantes o la de entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
 - b) En las transmisiones por causa de muerte, la de defunción del causante.
 4. El período de generación no podrá ser inferior a un año.

Artículo 8 – Nulidad de la transmisión

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 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 ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

Artículo 9 - Obligaciones materiales y formales.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según modelo determinado por el mismo que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la autoliquidación procedente así como la realización de la misma.
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 originen la imposición.

Artículo 10.

Simultáneamente a la presentación de la declaración a que se refiere el artículo anterior, el sujeto pasivo realizará la autoliquidación utilizando los impresos que al efecto le facilitará la administración tributaria municipal e ingresará el importe de la cuota del Impuesto resultante de la misma. La autoliquidación estará sujeta a comprobación por la Inspección Tributaria.

Artículo 11.

Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 2.1 de la presente 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 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.

La comunicación a que se refiere el presente artículo contendrá como mínimo los siguientes datos:

Para el apartado a) lugar y notario autorizante de la escritura pública, número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social y D.N.I. o C.I.F. del adquirente o transmitente, situación del inmueble, participación y cuota de propiedad, en su caso.

Para el apartado b), además de los requisitos antes mencionados, se acompañará a la comunicación, copia simple del documento que origina la imposición.

Artículo 12.

Asimismo, 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 prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Artículo 13. Inscripción en el Registro

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1946, atemperado con lo establecido en el artículo 255 de la propia Ley, no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún documento que contenga acto o contrato determinante de la obligación de contribuir por este Impuesto, sin que se acredite previamente el pago del mismo.

Artículo 14. Comprobación e investigación.

1. La inspección y comprobación del impuesto se realizará de acuerdo con lo que se prevé en la Ley General Tributaria y en las disposiciones dictadas para su desarrollo.
2. En relación a la calificación de las infracciones tributarias y a la determinación de las sanciones que les corresponden en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria, en el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, por el que se aprueba del Reglamento General del Régimen Sancionador Tributario, y en la Ordenanza General aprobada por este Ayuntamiento.

Artículo 15. Inspección y Recaudación

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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las modificaciones producidas por Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento de este impuesto, serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de Enero de 2017, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.