

# **ORDENANZA FISCAL NUMERO SIETE**

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

### **CAPITULO 1.-HECHO IMPONIBLE**

#### **ARTICULO 1.-**

---

- 1.1.** 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 su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.-
- 1.2.** El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
- 1.2.1.** *Negocio jurídico "mortis causa".-*
  - 1.2.2.** *Declaración formal de herederos "ab intestato".-*
  - 1.2.3.** *Negocio jurídico "ínter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.-*
  - 1.2.4.** *Enajenación en subasta pública.-*
  - 1.2.5.** *Expropiación forzosa.-*

#### **ARTICULO 2.-**

---

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.-

#### **ARTICULO 3.-**

---

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.-

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.-

## ***CAPITULO II.-EXENCIONES***

### ***ARTICULO 4.-***

---

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

- 4.1.** La Constitución y transmisión de derechos de servidumbre.-
- 4.2.** 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 dispuesto 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.-

### ***ARTICULO 5.-***

---

Asimismo, están exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- 5.1.** 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.-
- 5.2.** 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.-
- 5.3.** Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.-
- 5.4.** 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.-

- 5.5.** Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.-
- 5.6.** La Cruz Roja Española.-
- 5.7.** Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.-
- 5.8.** Cuando la obligación legal de satisfacer este impuesto recaiga sobre una entidad sin fines lucrativos.- En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención en el referido impuesto estará condicionada a que tales terrenos no estén afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades; todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2002 de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de Entidades sin fines de lucro.-

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

#### ***ARTICULO 6.-***

---

- 6.1.** Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:
- 6.1.1.** 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 la que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.-
- 6.1.2.** 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 art. 35.4 de la LGT, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.-
- 6.2.** En los supuestos a que se refiere el apartado 6.1.2. tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el art. 35.4 de la LGT 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.-

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

#### ***ARTICULO 7.-***

---

- 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 transcurrido desde la anterior transmisión 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: 2,93%
  - b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años: 2,93%
  - c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: 2,93%
  - d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años: 2,93%
4. 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 artículos 8 y 9, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en el artículo 10.-

#### **ARTICULO 8.-**

---

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.-

Asimismo y la producción de 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.-

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.-

Cuanto 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 art. 10, 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.-
- c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o mas 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 artículo 10 se aplicarán sobre la parte del valor definido en el apartado 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 vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.-
- d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 10 se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado a) anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.-

## **ARTICULO 9.-**

---

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.-

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 éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción que en cada caso fijen los respectivos Ayuntamientos.-

Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.-

La reducción será la siguiente:

- a. Primer año: 60%
- b. Segundo año: 55%
- c. Tercer año: 50%
- d. Cuarto año: 45%
- e. Quinto año: 40%

La reducción prevista en este artículo no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que el mismo 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.-

## **ARTICULO 10.-**

---

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 calculado según las siguientes reglas:

1.- 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.-

2.- 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 de 10% del expresado valor catastral.-

3.- Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.-

4.- Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los números 1, 2 y 3 anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.-

5.- 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 reglas anteriores.-

6.- 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.-

7.- En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en los números 1, 2, 3, 4, y 6 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) Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:
- 1) El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual definidito para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.-
  - 2) 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.-
  - 3) Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.a y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.a, solo se considerarán los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo.-

***CAPITULO V.- DEUDA TRIBUTARIA  
SECCION PRIMERA: CUOTA TRIBUTARIA***

***ARTICULO 11.-***

---

- 1.- La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del **29,29%.-**
- 2.-La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones a que se refiere el artículo siguiente.-

***CAPITULO VI.- DEVENGO***

***ARTICULO 12.-***

---

**12.1.** El impuesto se devenga:

- 12.1.1.** 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.-
- 12.1.2.** Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.-
- 12.2.** A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:
  - 12.2.1.** 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.-

**12.2.2.** En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento de causante.-

**12.2.3.** En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación

**12.2.4.** En los supuestos de subasta judicial, administrativa o notarial, se estará a la fecha del auto o providencia aprobando el remate siempre que exista constancia de la entrega del inmueble.- En caso contrario, se estará a la fecha del documentos público.-

### **ARTICULO 13.-**

---

**13.1.** 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.-

**13.2.** 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.-

**13.3.** En los actos o contratos 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 14.1.-

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

### **SECCION PRIMERA: OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES**

### **ARTICULO 14.-**

---

**14.1.** Los sujetos pasivos vendrán obligados a practicar autoliquidación según el modelo oficial facilitado por la Administración Tributaria Municipal, ingresando su importe a través de cualquier de las Entidades colaboradoras de la Recaudación Municipal.-

**14.2.** Dicha autoliquidación deberá ser satisfecha y presentada en la Administración Tributaria de este Ayuntamiento en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

**14.2.1.** Cuando se trate de actos "ínter vivos", el plazo será de treinta días hábiles.-

**14.2.2.** Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses.- En este caso, y a solicitud del sujeto pasivo el plazo podrá ser prorrogado hasta un año, haciendo constar en dicha solicitud el nombre del causante, fecha y lugar del fallecimiento, nombre y apellidos de cada uno de los herederos declarados o presuntos, cuando se conociesen, detalle de todos los bienes inmuebles integrantes del patrimonio hereditario situados en el término municipal de La Cistérniga.- La prórroga se entenderá tácitamente concedida por el plazo solicitado.-

**14.3.** Junto con la autoliquidación satisfecha, el sujeto pasivo deberá acompañar copia simple del documento en el que consten los actos o contratos que originen la imposición.-

**14.4.** En el supuesto de que el terreno aun siendo de naturaleza urbana en el momento de devengo del impuesto no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.- El sujeto pasivo vendrá obligado a formular en el Ayuntamiento la correspondiente declaración en los términos previstos en el artículo 111 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre.-

#### **ARTICULO 15.-**

---

La declaración-autoliquidación será revisada por el departamento de gestión, que podrá modificarla practicando la correspondiente liquidación definitiva que se notificará al sujeto pasivo.-

#### **ARTICULO 16.-**

---

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 15, 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 el apartado 6.1.1. del artículo 6º 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 el apartado 6.1.2. de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.-

#### **ARTICULO 17.-**

---

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.-

## ***SECCION SEGUNDA: INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN***

### ***ARTICULO 18.-***

---

---

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán 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***

### ***ARTICULO 19.-***

---

---

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 complementan y desarrollan.-

## ***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 2009, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.-

***-ooOoo-***