

Fecha de aprobación: 17-05-1999  
Fecha de publicación def. En el B.O.P.: 31-05-1999  
Última modificaciones: B.O.P.Z. 27-03-2000.  
B.O.P.Z. 14-12-2016

## **ORDENANZA FISCA Nº 21**

### **Ordenanza Fiscal reguladora del “Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía urbana)”**

#### **Capítulo I**

#### **Hecho imponible**

##### **Artículo 1º**

1. Constituye el hecho imponible de este 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.

2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Transmisiones “mortis causa”
- b) Declaración formal de herederos “ab intestato”
- c) Negocio jurídico “Inter. Vivos”
- d) Enajenación de subasta pública
- e) Expedientes de dominio o actos de notoriedad para inmatricular, reanudar el tracto, etc, de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, a menos que se acredite el pago de este impuesto por el título que se alegue.
- f) Cualesquiera otras formas de transmisión de la propiedad.

##### **Artículo 2**

1. 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.

2.-No estará sujeto a este impuesto el incremento del valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

### **Artículo 3**

La actuación en el tiempo del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria no perjudicará a este Ayuntamiento, y el artículo 105.2 de la Ley 39 de 1988 tendrá una aplicación realista sobre la situación de la finca en el momento de la transmisión.

## **CAPITULO II**

### **Exenciones y Bonificaciones**

#### **Artículo 4**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de :
  - a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal; las adjudicaciones que a su favor y en pago a ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
  - b) La constitución y transmisión de cualquier derecho de servidumbre
  - c) 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 concurren 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.

## **Artículo 5**

Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga, por ministerio de la ley y no por convenio o voluntad de las partes, sobre las siguientes personas o entidades:

a) El Estado, la Comunidad o la provincia a que este Ayuntamiento pertenece.

b) Este municipio, las entidades locales integradas en el mismo que formen parte de él, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.

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

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y de mutualidades y montepíos constituidos conforme lo previsto en la Ley 33 de 1984, de 2 de agosto.

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.

2. Gozarán de una bonificación de hasta el 99% 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 de 1980, de 26 de diciembre siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento Pleno.

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, 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.

3.- Se establece una bonificación de hasta el 95 por ciento 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.”

### **CAPITULO III**

#### **Sujetos pasivos**

##### **Artículo 6**

Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona 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 limitativo del dominio público a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### **CAPITULO IV**

#### **Base Imponible**

##### **Artículo 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 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 hubiere generado dicho incremento.

3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado anterior 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 2,4 %
- b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta diez años : 2,1 %
- c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta quince años : 2%
- d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta veinte años : 2%

## **Artículo 8**

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se ha Puesto de manifiesto el incremento del valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior transmisión, igualmente anterior, de un derecho real de goce o limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

## **Artículo 9**

1. En las transmisiones de terrenos se considerará como valor de los mismos al tiempo de devengo de este impuesto el que tengan fijado en dicho momento, a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles urbanos.

2. La determinación del valor del terreno se podrá realizar tanto por la aplicación del valor unitario como por la aplicación del valor de repercusión, considerando, en todo caso, las orientaciones que sobre grado de urbanización prevén las normas técnicas para la determinación del valor catastral de los bienes de naturaleza urbana dictadas por la Administración Tributaria del Estado (Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1.982, BOE 238 de 5 de octubre) u otra vigente en su momento. El valor unitario por calle a aplicar será el que figure en la correspondiente “ponencia de valores” a que se refiere el artículo 70 de la Ley 39 de 1988 de Haciendas Locales.

## **Artículo 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 calculados según las siguientes reglas:

- A) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
- B) Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.
- C) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años, se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor del terreno usufructado.

- D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los apartados A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- E) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad el valor será igual a la diferencia entre el valor del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
- F) El valor de los derechos de uso de habitación será el que resulte de aplicar el 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.
- G) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio 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 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 fuera menor.

## **Artículo 11**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más Plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin aplicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente Se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción en la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

## **Artículo 12**

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

## **CAPITULO V**

### **Cuota Tributaria**

### **Artículo 13**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible del tipo 26% (B.O.P. 19-03-96)

### **CAPITULO VI**

#### **Devengo del impuesto**

### **Artículo 14**

1. El impuesto se devenga :
  - a) En la fecha de transmisión, cualquiera que sea la forma, modo o título por el que se realice.
  - b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio en las fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.
2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará como fecha de transmisión:
  - a) En los actos o contratos “intervivos”, 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, aquella en que los herederos acepten formalmente la herencia en documento público.

### **Artículo 15**

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 de derecho real de goce sobre el mismo, el contribuyente 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 1295 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 a 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 desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

## **CAPITULO VII**

### **Gestión del Impuesto**

#### **Artículo 16**

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

2. Dicha Autoliquidación 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 ínter 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 autoliquidación se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición, copia del último recibo del impuesto sobre bienes inmuebles o de la contribución territorial y cuantos documentos, croquis o certificados sean necesarios para la identificación de los terrenos.

#### **Artículo 17**

Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a Transmitente y adquirente, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

#### **Artículo 18**



Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 16, 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 6º de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico Inter. 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.

### **Artículo 19**

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 en 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.

### **Garantías**

#### **Artículo 20**

Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades liquidadas.

#### **Artículo 21**

Se utiliza como garantía del pago de este impuesto el contenido del artículo 254 de la Ley Hipotecaria (redacción dada por Decreto del 8 de marzo de 1946). En tal sentido se pondrá en conocimiento del señor Registrador de la propiedad esta imposición y ordenación del contenido de este artículo.

#### **Artículo 22**

Tanto el transmitente cuanto el adquirente serán responsables solidarios del pago de la deuda tributaria liquidada, al tratarse de una “obligación de pago” es compatible con las exenciones señaladas en el artículo 5º.

El Ayuntamiento facilitará al que, de acuerdo con lo anterior, pague por cuenta de otro, cuantos datos, documentos y antecedentes sean solicitados para que repercuta sobre el sujeto pasivo del impuesto.

## **Inspección y Recaudación**

### **Artículo 23**

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 esta materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

## **Infracciones y Sanciones**

### **Artículo 24**

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 desarrollan.

El incumplimiento de los plazos para la presentación de la correspondiente declaración será sancionado mediante la imposición de multa fija de 30 Euros, previa instrucción del correspondiente expediente por infracción tributaria simple, y sin perjuicio de la imposición del recargo de prórroga y del interés de demora que corresponda sobre la cuota resultante de la práctica de la liquidación.

La presente Ordenanza comenzará a regir desde su publicación en el B.O.P. y permanecerá vigente, sin interrupción, en tanto no se acuerde su modificación o derogación.