



**ORDENANZA FISCAL Nº 20
REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS
TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

Artículo 1º

De acuerdo con lo previsto en los artículos 59 y 104 y siguientes del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se establece el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se regirá:

- a) Por las normas contenidas en el citado RDL 2/2004, y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.
- b) Por la presente Ordenanza Fiscal.

De acuerdo con lo previsto en la Ley reguladora de las Haciendas Locales, en los artículos 105 y ss., se establece el Impuesto sobre el valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Artículo 2º.- Hecho Imponible

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana 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. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico "mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos "ab intestato".
- c) Negocio jurídico "Inter. Vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.
- f) otros supuestos previstos en las disposiciones aplicables

Artículo 3º

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, el suelo urbano, el declarado urbanizable por el Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo, el urbanizable o asimilado, de acuerdo con lo que disponga, en su caso, la legislación autonómica, los que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, los ocupados por construcciones de naturaleza urbana y los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos, así como aquellos otros supuestos previstos en las disposiciones aplicables

Artículo 4º

No está sujeto a este impuesto:

1º.- El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



2º.- Los incrementos de valor que pudieran experimentar como consecuencia de las adjudicaciones de las Sociedades Cooperativas de viviendas a favor de sus socios, siempre que su adjudicación no exceda de la cuota parte que tuviera asignada.

3º.- Los incrementos producidos por las transmisiones de terrenos realizados como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de actuación, o por expropiación forzosa, así como por las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos. Si existieren excesos de adjudicación en relación con los terrenos aportados, el incremento producido por dicho exceso estará sujeto al impuesto. Todo ello de conformidad con la legislación urbanística.

4º.- Los incrementos producidos y puestos de manifiesto como consecuencia de operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria de ramas de actividad y canje de valores, en relación con terrenos pertenecientes a personas físicas y entidades jurídicas, ubicados en el término municipal siempre que sea de aplicación el régimen especial regulado en los artículos 97 y siguientes de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, con excepción de las previstas en el artículo 108 de la citada Ley.

5º.- 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.

6º.- 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.

7º.- 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 5º.- Exenciones

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

a) Las constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

b) Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.



Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D.L. 2/2004 de 5 de Marzo.

Artículo 6º.

También están exentos de este impuesto, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de la provincia, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de las Entidades expresadas.
- c) El Municipio y las Entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) 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. de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se halla reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

Artículo 6º bis. Bonificación.

Se aplicará una bonificación del 95 % de la cuota del impuesto en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión y 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.

Para gozar de esta bonificación será necesaria la acreditación de la relación con el transmitente.

Artículo 7º .- 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 el párrafo 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.



Los elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares, que no producirán efectos ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privadas.

Artículo 8º.- Base imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.
2. 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 expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente anual, que será:
 - a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años:3,7%
 - b) Para lo incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años:3,5%
 - c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años:3,2%
 - d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años:..... 3%

Los porcentajes anuales contenidos en el cuadro anterior podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

4. La reducción que se aplicará durante los primeros cinco años, en caso de modificación de valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general será del 50 %.

Artículo 9º

A efectos de determinar el período 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 mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

Cuando el terreno hubiese sido adquirido por el transmitente por cuotas o partes en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

- a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la cuota o porción adquirida en cada fecha.
- b) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento de valor correspondiente al período impositivo de generación del incremento de valor.

Artículo 10º

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, prescindiendo, por tanto, del valor asignado, en su caso, a las construcciones.

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 parcial o de carácter simplificado, recogidos en las normas reguladoras del Catastro, 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 la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.

Cuando las transmisiones vengan referidas a partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la cuota-parte que se transmita. Si la transmisión va referida a pisos o locales en régimen de propiedad horizontal su valor vendrá determinado por la estimación proporcional a la cuota asignada en la copropiedad fijada con respecto al inmueble que pertenezca.

Artículo 11º

En la constitución o 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:

- a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldría a un 2% de 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 un 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 equivaldría al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.
- d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- e) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
- f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar 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) y f) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:
 - a) El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.
 - b) Este último, si aquél fuese menor



En el usufructo a que se refieren el punto b), la nuda propiedad debe valorarse según la edad del más joven de los usufructuarios instituidos.

Artículo 12º

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 implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 8, de la Ordenanza se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra artículo 10 de esta ordenanza, 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 proposición entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

Artículo 13º

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor catastral asignado a dicho terreno fuese interior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 14º.-Tipo impositivo y cuota tributaria. Cuota tributaria

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 24 %.

Artículo 15º.- 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. 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 de causante.
 - c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación.
 - d) 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 documento público.

Artículo 16º

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido 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 efecto lucrativo 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 desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de haber la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

Obligaciones de las partes

Artículo 17º

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración de acuerdo con el modelo aprobado por el mismo, y contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.
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 30 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 originan la imposición.
4. El incumplimiento de los plazos de presentación conllevará la imposición de las sanciones que proceda, sin perjuicio del cobro de la deuda tributaria debida.
5. La Administración se relacionará directamente con el sujeto pasivo, o en su caso con el sustituto, sin que tengan ningún efecto frente a ella los acuerdos privados de transmisión de la deuda tributaria.-

Artículo 18º

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 17 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 7º 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.



Artículo 19º

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, de acuerdo con la legislación aplicable.

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

Artículo 20º

Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes, de conformidad con el art. 110.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Inspección y Recaudación

Artículo 21º

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.

Infracciones y Sanciones

Artículo 22º

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 comprometan y desarrollen.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza Fiscal, entrará en vigor y será de aplicación a partir de su publicación definitiva, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o derogación expresas.

La Alcaldesa, María de los Ángeles Rincón Bajo.