

Ordenanza Fisca del Impuesto sobre el incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plus-Valía)

Naturaleza y hecho imponible

Artículo 1.1. El Incremento del Valor y de los Terrenos de naturaleza Urbana es un tributo directo cuyo hecho imponible está constituido por el incremento del Valor que experimentan 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:

- 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) Cualquier otro modo o título admitido legalmente de transmisión o adquisición de la propiedad o derechos reales de goce limitativos de dominio, ya sean de naturaleza originaria o derivativa, relativos a terrenos sujetos al impuesto.

Artículo 2.1. Tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana el suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal; 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.

Tendrán la misma consideración 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 a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

Artículo 3.1. No está 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.

En consecuencia con ello, está sujeto el incremento del 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.

3.2. No están sujetas a este impuesto y, por tanto no devengan el mismo las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivados de las operaciones de fusión, escisión, aportaciones o no dinerarias de ramas de actividad y canje de valores, cuando resulte aplicable el régimen fiscal establecido por el Capítulo 8º de la Ley 43/95, de 2 de diciembre del Impuesto de Sociedades.

En la posterior transmisión de los mencionados terrenos, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones de referencia.

Para disfrutar del régimen tributario del presente artículo deberá comunicarse al Ministerio de Economía y hacienda con carácter previo, la realización de las operaciones.

Cuando como consecuencia de la comprobación administrativa de las operaciones a que se refiere el apartado 1, se probara que las mismas se realizaron principalmente con fines de fraude o evasión fiscal, se perderá el derecho al régimen tributario aquí regulado, y se procederá a la regularización de la situación tributaria de los sujetos pasivos, con las correspondientes sanciones e intereses de demora.

Artículo 4.1. Están exentos de este impuesto los incrementos del 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 de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- c) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia de cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.
- d) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico o hayan sido declarados de interés cultural, según lo dispuesto en la ley 16/85, de 25 de junio, y en los términos previstos por el artículo 106, apartado 4.d) de la Ley 39/88, Reguladora de las haciendas locales. A tales efectos de presentarse por el interesado solicitud acreditativa de tal extremo.

Artículo 5. Están exentos de este impuesto asimismo, los incrementos del 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, la Provincia, así como los organismos autónomos de carácter administrativo de todas 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 por la Ley 30/1995, del 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya 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.

Sujetos Pasivos

Artículo 6.1. Es sujeto pasivo 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 jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 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 terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de coge limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el Artículo 33 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o tramita el derecho real de que se trate.

6.2. 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 la entidad a que se refiere el artículo 33 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.

Base imponible y cuota

Artículo 7.1. La base imponible 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 en un periodo máximo de veinte años.

7.2. En las transmisiones de titularidad 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 lo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En la constitución 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 mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, y en particular las siguientes reglas:

- A) En el caso de constituirse un derecho de usufructo o de superficie temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.
- B) Si el usufructo o el derecho de superficie fuese vitalicio, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 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 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.
- D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A) 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 éste último según las reglas anteriores.
- F) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75 por 100 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 distinto 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 los efectos de este impuesto:
 - a) El capital previo o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España en su renta o pensión anual.,
 - b) Este último, si aquél fuese menor.

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, 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 entre la superficie o volumen de las plantas a constituir en %suelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

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 inferior, en cuyo caso, prevalecerá este último sobre el justiprecio.

7.3. 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 conforme a las reglas anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción siguiente, la cual se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales:

- Durante el primer año de efectividad de los nuevos valores catastrales50 por 100
- Durante el segundo año de efectividad de los nuevos valores catastrales...40 por 100
- Durante el tercer año de efectividad de los nuevos valores catastrales30 por 100
- Durante el cuarto año de efectividad de los nuevos valores catastrales.....20 por 100
- Durante el quinto año de efectividad de los nuevos valores catastrales..... 10 por 100

El valor catastral reducido no podrá en ningún caso ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

7.4. 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, considerándose únicamente los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento del valor, sin que a tales efectos pueden considerarse las acciones de años de dicho periodo. En ningún caso, el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

7.5. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, se aplicará el siguiente porcentaje anual:

- Hasta 5 años 3,7%
- Hasta 10 años 3,5%
- Hasta 15 años 3,2%
- Hasta 20 años 3%

Artículo 8.1. La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible la siguiente escala de tipos, en función de los periodos de generación del incremento de valor indicados en el apartado 5 del artículo 7.

<u>Periodo</u>	<u>Tipo Impositivo</u>
De 1 hasta 5 años.....	30%
Hasta 10 años.....	27%
Hasta 15 años.....	25%
Hasta 20 años.....	25%

8.2 La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra del mismo la bonificación del 90%, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos de dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

La citada bonificación tiene carácter rogado y deberá ser solicitada por el contribuyente o representante legal al presentar la declaración autoliquidación o al recibir la notificación de la liquidación en un periodo máximo de cuatro años desde la producción del hecho imponible.

Devengo

Artículo 9.1. El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita propiedad del terreno, ya sea a título oneroso u gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- b) Cuando se constituya o tramita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

9.2. 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, según dispone el Artículo 1227 del C. Civil será:
 - La fecha en la cual surten efecto los actos administrativos motivados por la entrega del documento privado a un funcionario público de esta Administración Municipal por razón de su oficio.
 - La fecha de incorporación del documento a un registro público.
 - La fecha de la muerte de cualquiera de los que lo firmaron.
- b) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se estará a la fecha del acta o resolución aprobatoria del remate.
- c) En las expropiaciones forzosas la fecha del acta de ocupación y pago.
- d) En las tramitaciones por causa de muerte la del fallecimiento del causante.
- e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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 anterior.

Gestión

Artículo 10.1.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar declaración-autoliquidación ante este Ayuntamiento, según el modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos imprescindibles de la relación tributaria. La exención o cuota “cero” no exime de la presentación de documentos.
2. Dicha declaración autoliquidada 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 trata de actos “mortis causa”, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado.
3. A aquélla se acompañarán los documentos en que consten los actos o contratos que originen la imposición.
4. Una vez comprobada la declaración-autoliquidación, se practicará liquidación definitiva del Impuesto, que podrá modificar la autoliquidación presentada, en cuyo caso, se notificará al sujeto pasivo con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

10.2. Cuando el Ayuntamiento no establezca el sistema de autoliquidación, las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

10.3. Están 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 6 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.

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 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.

Inspección y Recaudación

Artículo 11.1. La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General tributaria y en las demás normativas vigentes de aplicación, reguladoras de las materias.

11.2. En todo la relatividad 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 demás normativas vigentes de aplicación.

Disposición final

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el pleno de la Corporación en sesión celebrada el 31 de Octubre de 2003 y entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el B.O.C.A.M. y permanecerá vigente hasta su modificación o denegación expresa.

Publicada en el B.O.C.A.M. nº 302 de fecha 19-Diciembre-2003