

## **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS.**

### **Artículo 1º.**

El Ayuntamiento de Águilas, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad reglamentaria que le atribuye el artículo 15.1 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, establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 59.2 de dicha Ley, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de Tributos Locales.

### **NATURALEZA DEL TRIBUTO**

#### **Artículo 2º.**

**El Tributo que se regula en esta Ordenanza tiene la naturaleza de impuesto directo.**

### **HECHO IMPONIBLE**

#### **Artículo 3º.**

**El impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se pongan 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 o de goce, limitativo de dominio, sobre los referidos terrenos.**

**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 aquel. A los efectos de este impuesto, estará así mismo 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.**

### **EXENCIONES Y BONIFICACIONES**

#### **Artículo 4º.**

**Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor indicados en el artículo 105 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.**

**1. Cuando los incrementos de valor se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:**

- 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.

Para que proceda aplicar la exención prevista en esta letra, será preciso que concurran las siguientes condiciones:

- Que el importe de las obras de conservación y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos cinco años sea superior al importe del valor catastral del inmueble incrementado en un 25%, en el momento del devengo del Impuesto y siempre que las obras hayan finalizado al menos 2 años antes de la fecha de la transmisión.  
- Que dichas obras de rehabilitación hayan sido financiadas por el sujeto pasivo, o su ascendiente de primer grado.

2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquel recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

a) 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.

b) El municipio de Águilas y demás entidades locales integradas o en las que se integre este municipio, entendiéndose por tales aquellas entidades locales definidas en el art. 3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.

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

d) 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.

e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.

f) La Cruz Roja Española.

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Supuestos de no sujeción:

b) No se devengará el impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria de rama de actividad y canje de valores, definidas en el art. 83 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, con la excepción de las previstas en el art. 94 de

dicha disposición; debiéndose cumplir el requisito de haber comunicado con carácter previo al Ministerio de Economía y Hacienda, su intención de acogerse al régimen especial regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Citado Real Decreto Legislativo 4/2004.

c) 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, de 15 de Julio, sobre sociedades anónimas deportivas. En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuáles se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión de las operaciones referidas en el apartado anterior.

d) 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.

e) Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes o de proindivisos, cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos, y siempre que no medien excesos de adjudicación que hayan de compensarse en metálico por otros comuneros o compensación en metálico del respectivo derecho.

## **SUJETOS PASIVOS**

### **Artículo 5º.**

**Son sujetos pasivos de este impuesto:**

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

## **BASE IMPONIBLE**

### **Artículo 6º.**

1.La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

2.El incremento de valor se obtiene aplicando sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que se indica seguidamente según la duración del período impositivo:

El incremento real se obtiene aplicando, sobre el valor de los terrenos en el momento del devengo, el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

- a. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de **uno hasta cinco años: 3, 20.**
- b. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta **diez años: 3,00**
- c. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta **quince años: 2,80**
- d. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta **veinte años: 2,70**

#### **Artículo 7º.**

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor se tomarán tan sólo 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 fecha en que se produzca el hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones del año.

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1ª El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado en la escala de porcentajes establecida en este apartado, para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2ª 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.

3ª. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2, 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.

#### **Artículo 8º.**

1.El valor de los terrenos de naturaleza urbana en el momento del devengo será el que tengan fijados en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones. Sobre dicho valor se aplicará una reducción del 40%, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 107.3 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. Para la aplicación concreta de esta norma deberá tenerse presente:

- a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.
- b) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviera todavía fijado, su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del

inmueble y sus elementos comunes.

2.- En los supuestos de expropiación forzosa se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno.

**3.- En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de dominio, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el apartado 2 del artículo 6, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 1 que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos, calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

**4.- 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 cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 del artículo 6, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 1 que represente, respecto del mismo, el módulo de productividad 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 aquellas.**

**5.- En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenidos en el apartado 2 del artículo 6, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.**

#### **Artículo 9º.**

El usufructo o derecho de superficie constituido en favor de persona jurídica por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria y su valor, por tanto, será igual al 100 por 100 del valor del terreno.

#### **Artículo 10º.**

Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente en favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se calculará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

### **CUOTA TRIBUTARIA**

#### **Artículo 11º.**

1.La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del VEINTISEIS por ciento.

En cualquier caso, por cada liquidación que se practique que afecte a la transmisión de un terreno o cualquier derecho real de goce limitativo de dominio se establecerá una cuota mínima de 30 euros, que en el caso de ser superada quedará absorbida por la cuota que pueda corresponder.

### **DEVENGO**

#### **Artículo 12º.**

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 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 presentación ante la Administración Tributaria Municipal.
- b) En las subastas judiciales, administrativas o notariales se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.
- c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
- d) En las transmisiones 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

#### **Artículo 13º.**

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.

#### **Artículo 14º.**

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.

#### **Artículo 15º.**

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 lo indicado en el artículo anterior.

### **NORMAS DE GESTIÓN**

#### **Artículo 16º.**

1.En las transmisiones intervivos y constitución de derechos reales de goce, los sujetos pasivos vienen obligados a practicar autoliquidación dentro del plazo de treinta

días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo, ingresando su importe dentro del mismo plazo en la Administración Municipal o en la entidad bancaria que aquélla designe.

2.La autoliquidación que tendrá carácter provisional se practicará en impreso que al efecto facilitará la Administración Municipal, deberá ser suscrita por el sujeto pasivo o por su representante legal y a ella habrá de acompañarse copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origine la imposición y fotocopia del DNI o NIF del sujeto pasivo.

1.En las transmisiones mortis causa los sujetos pasivos deberán presentar autoliquidación e ingresar la cuota correspondiente dentro de los seis meses siguientes al fallecimiento del causante. La autoliquidación deberá practicarse en el modelo oficial, y a ella se acompañará copia del documento en que se formalice la transmisión de dominio.

2.El plazo anteriormente señalado podrá prorrogarse hasta un año siempre que se solicite antes de su vencimiento, haciendo constar en la petición el nombre del causante, fecha y lugar de fallecimiento, nombre y domicilio de los herederos declarados o presuntos, cuando fueren conocidos, situación de los bienes inmuebles o derechos sobre ellos sitos en el término municipal, si se conocieren, y el motivo de la solicitud de la prórroga.

#### **Artículo 17º.**

1.El incumplimiento de las obligaciones recogidas en los dos artículos anteriores tendrá la calificación de infracción tributaria y será sancionada como tal de conformidad con lo establecido en el artículo 23º de la presente Ordenanza.

2.Los ingresos originados por autoliquidación, realizados fuera de plazo, sin requerimiento previo, comportarán asimismo el abono de intereses de demora, con exclusión de las sanciones que pudieran ser exigibles por las infracciones cometidas.

#### **Artículo 18º.**

Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta o no sujeta, presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en el artículo 16 de la presente ordenanza, según el caso, acompañada del documento en que conste el acto o contrato originador de la transmisión y aquel en que fundamente su derecho. Si la Administración Municipal considerara improcedente la exención alegada practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

#### **Artículo 19 º**

**Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del 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 el apartado a) del artículo 5 de esta 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) del mismo artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### **Artículo 20º.**

Los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, 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.

### **Artículo 21º.**

1.La Administración Municipal comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas de esta Ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son los resultantes de tales normas.

2.Caso de que la Administración Municipal no hallare conforme la autoliquidación practicará liquidación definitiva rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará en la misma forma liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo.

### **Artículo 22º.**

Las liquidaciones que practique la Administración Municipal se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

## **INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **Artículo 23º.**

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 complementen y desarrollen.

La Presente ordenanza surtirá efectos a partir del día 1 de enero de 2012, y seguirá en vigor en ejercicios sucesivos en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

### **Aprobación**

Esta Ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 24 de Octubre de 2011.

Fue publicada íntegramente en el BORM nº 291 de fecha 20-12-2011.