

Ordenanza fiscal número 2, reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

I. HECHO IMPONIBLE.

Artículo 1.º

Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento del 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 de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

Art. 2.º

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

Art. 3.º

1. 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, con independencia de que estén o no contemplados en el catastro o en el padrón de aquel. A los efectos de este impuesto, estará así mismo sujeto 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.

2. No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos a la sociedad conyugal, adjudicaciones a su favor y en pago que de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan por los cónyuges en pago de haberes comunes. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de bienes comunes entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio, sea cual sea el régimen matrimonial.

II. EXENCIONES.

Art. 4.º

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

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como de conjunto histórico-artístico, o hayan sido declarados individualmente como de interés cultural, según los 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.

En ningún caso tendrán la consideración de obras de conservación, rehabilitación o mejora aquellas cuya realización haya supuesto la demolición total del inmueble o su vaciado interior, aunque se conserve la fachada.

Para poder disfrutar de este beneficio fiscal el sujeto pasivo deberá acreditar los siguientes extremos:

—Que la licencia municipal de obras haya sido expedida en los diez años anteriores a la fecha de transmisión.

—Que el importe satisfecho por las obras sea superior al 25% del valor catastral del inmueble en el momento de devengo del impuesto y se refieran a elementos estructurales u otros elementos comunes del inmueble.

Art. 5.º

Están exentos del impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes; cuando la condición de sujeto pasivo 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 Pinseque y demás entidades locales integradas o las que se integre dicho municipio, 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 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 de los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención tratadas o convenios internacionales.

Art. 6.º

De conformidad con lo establecido en el artículo 108.4 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, gozarán de una bonificación en función del valor catastral del suelo, las adquisiciones y transmisiones o constitución de los derechos reales de goce limitativos del dominio “mortis causa” de los siguientes terrenos de naturaleza urbana:

- a) La vivienda habitual de la persona fallecida.
- b) Los terrenos de la persona fallecida cuando sean utilizados en el desarrollo de la actividad de una empresa individual y que dicha actividad se ejerza de forma habitual, personal y directa por el causante.

Los porcentajes de bonificación a aplicar serán los siguientes:

—El 60% si el valor catastral del suelo es inferior o igual a 20.000 euros.

—El 50% si el valor catastral es superior a 20.000 euros.

En ambos supuestos los causahabientes serán el cónyuge “supérstite”, ascendientes o adoptantes y descendientes y adoptados, y la adquisición deberá mantenerse durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que a su vez fallezca el adquirente dentro de ese plazo.

En caso de no cumplirse el requisito de permanencia a que se refiere el apartado anterior, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora. A estos efectos, resultarán aplicables las siguientes reglas:

- a) Comunes:

1. Procederá esta bonificación para fallecimientos ocurridos a partir del 01/01/2004, siempre y cuando se cumplan todos los demás requisitos previstos en la norma, a cuyo fin se aportara la documentación acreditativa correspondiente, en los términos que se establezcan al efecto.

2. La bonificación beneficiará por igual a los causahabientes en la sucesión, con independencia de las adjudicaciones realizadas en la partición, sin perjuicio de aplicar la bonificación a determinados causahabientes en los supuestos en los que el testador les haya asignado el bien específicamente

a) Relativas a la adquisición de la vivienda habitual.

1. Para la determinación del concepto fiscal de vivienda habitual será de aplicación el artículo 51 del Reglamento del IRPF.

2. Si como consecuencia de la disolución del régimen económico-matrimonial de gananciales se atribuye al causante la mitad de la vivienda habitual, sólo se aplicará la bonificación sobre dicha mitad.

b) Relativa a la adquisición de la empresa individual.

1. En los supuestos de transmisiones “mortis causa” de una empresa de titularidad común a ambos cónyuges, para poder disfrutar de la bonificación es necesario que se desarrolle la actividad por parte del causante, no resultando de aplicación aquella si la actividad es ejercida exclusivamente por el cónyuge sobreviviente.

2. Cuando la actividad sea desarrollada por medio de una comunidad de bienes, sociedad sin personalidad jurídica o civil, para poder disfrutar de esta bonificación es necesario que el comunero causante realice la actividad de forma habitual, personal y directa, de conformidad con la normativa de aplicación.

III. SUJETOS PASIVOS.

Art. 7.º

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 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 goce 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 transmita el derecho real de que se trate.

c) En los supuestos a que se refiere el artículo anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o 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, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

IV. BASE IMPONIBLE.

Art. 8.º

1. La base imponible de este impuesto 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 de un período máximo de veinte años.

2. Para determinar el incremento 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 de 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 2 por el correspondiente porcentaje anual, que será:

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre un y cinco años: 3,70%.
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3,50%.
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 3,20%.
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 3%.

Art. 9.º

1. 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 producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año. Cuando este período sea inferior a un año se entenderá que no se ha producido incremento del valor del terreno.

2. En la posterior transmisión de terrenos a que se refieren los actos no sujetos reseñados en el apartado 2 del artículo 3.º, 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 dichos actos y, por tanto, se tomará como fecha inicial del período impositivo la del último devengo del impuesto.

Art. 10.

1. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en ese 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, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos a estos efectos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, 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 determinado, refiriendo el valor a dicho momento del devengo.

2. Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, a efectos de la determinación de la base imponible de este impuesto, como valor del terreno, o de la parte de este según las reglas contenidas en los artículos siguientes, el importe que resultara de aplicar a los nuevos la reducción de 50%. Esta reducción se aplicará durante los cinco primeros años de efectividad

de los nuevos valores catastrales. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

3. Los valores catastrales modificados como consecuencia de ponencias de valores de carácter parcial aprobadas con anterioridad a 1 de enero de 2003 mantendrán la reducción del 50% durante los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales, a los efectos de este impuesto.

Lo previsto en los apartados 2 y 3 no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

Art. 11.

En la transmisión y constitución de derecho 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 aplicación de las normas fijadas a efectos de las normas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Art. 12.

En la constitución o transmisión del derecho a elevar unas 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 valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Art. 13.

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 construir en vuelo o en el subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

Art. 14.

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 definido en el apartado 1.º del artículo 9 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

V. LA CUOTA TRIBUTARIA.

Art. 15.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 30%.

VI. DEVENGO.

Art. 16.

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.

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 formalizados en documento público, otorgamiento de dicho documento.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará la fecha del auto o providencia aprobando el remate.
- d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
- 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 protocolización del acta de reparcelación.

Art. 17.

1. Cuando se declare o reconozca judicialmente 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 hubiese producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedo 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 por el 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 esta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto desde, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

En lo no recogido en esta Ordenanza, se estará en todo caso, a lo establecido en el Art.110 del texto refundido de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

VII. GESTION DEL IMPUESTO.

Obligaciones materiales y formales

Art. 18.

1. En las transmisiones “inter vivos” y constitución de derechos reales de goce, así como las donaciones, los sujetos pasivos vienen obligados a practicar autoliquidación dentro de los treinta días hábiles siguientes al que haya tenido lugar el hecho imponible, ingresando su importe dentro del mismo plazo en la Administración municipal o en la entidad bancaria que aquella designe.

2. La autoliquidación, que tendrá carácter provisional, se practicará en impreso que a tal 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 originen imposición y fotocopia del último recibo del impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondientes al bien transmitido.

3. En las transmisiones “mortis causa” los sujetos pasivos podrán optar entre el sistema de autoliquidación referido o presentar declaración ordinaria conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. Tanto la autoliquidación como, en su caso, la declaración, se ajustarán a modelo que facilitará la Administración municipal y deberán presentarse dentro del plazo de seis meses a contar desde el día del fallecimiento del causante, acompañada del inventario de bienes y relación de herederos y sus domicilios respectivos, con ingreso dentro del mismo plazo del importe de la deuda auto liquidada. Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.

4. Para optar por el régimen de autoliquidación habrán de concurrir los siguientes requisitos: Que el régimen de autoliquidación se refiera a la totalidad de los bienes inmuebles o derechos sobre ellos sitos en el término municipal que adquiere cada sujeto pasivo; que todos los causahabientes estén incluidos en el mismo documento o declaración tributaria y que todos ellos opten por acogerse a dicho régimen de autoliquidación.

5. 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 municipal Tributaria, dentro de los plazos establecidos en los apartados anteriores, 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 considerara improcedente la exención alegada, practicará liquidación provisional que notificará al interesado.

6. No se exigirá el impuesto en régimen de autoliquidación cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, sin perjuicio de que el sujeto pasivo deba presentar la correspondiente declaración haciendo constar tal circunstancia, en el plazo establecido en el apartado 1 d este artículo.

7. Los ingresos correspondientes a declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones fuera de plazo sin requerimiento previo, así como las liquidaciones derivadas de las declaraciones presentadas fuera de plazo sin requerimiento, sufrirán los recargos y en su caso intereses de demora a que se refiere el artículo 27 de la Ley General Tributaria.

8. La presentación de la autoliquidación sin realizar el ingreso dar lugar al inicio del procedimiento ejecutivo al día siguiente a la finalización del plazo de los treinta días hábiles establecido para su presentación o si bien ya hubiera concluido, el día siguiente a la presentación de la autoliquidación.

Art. 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. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismo hechos, que les hayan sido presentados para la legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio en la misma forma del deber general de la colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Comprobación de autoliquidaciones

Art. 20.

1. La Administración municipal podrá verificar y comprobar 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, practicara una liquidación rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los recargos e intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo, practicará liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubieran sido declarados por el sujeto pasivo.

Art. 21.

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.

Art. 22.

Cuando un obligado tributario considere que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos, podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación.

Art. 23.

La Administración municipal podrá requerir a los sujetos pasivos que aporten en el plazo de treinta días, prorrogables por otros quince, a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación del impuesto, incurriendo, quienes no atiendan a los requerimientos formulados dentro de tales plazos, se incurrirá en una infracción tributaria y se estará a lo previsto en el artículo 24 de esta ordenanza.

Infracciones y sanciones

Art. 24.

En todo lo relativo a la clasificación y calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en todo caso, se aplicará la Ley General Tributaria y disposiciones dictadas para su desarrollo, así como las normas contempladas en la Ordenanza General de Gestión, Liquidación, Inspección y Recaudación.

Disposición final

La presente Ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2007, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el BOPZ y permanecerá vigente hasta su modificación o derogación expresa.