

ORDENANZA FISCAL N°: 05

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.	
Aprobación: 11/06/2002	Publicación BOP: 27/08/2002
Modificación: 25/03/2004	Publicación BOP: 07/07/2004
Modificación: 27/12/2007	Publicación BOP: 07/12/2007

CAPITULO I. Naturaleza y hecho imponible.

Artículo 1º.

El Excmo. Ayuntamiento de Los Montesinos, de conformidad con lo establecido en el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y en uso de las facultades que le conceden los artículos 15.1 y 60.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, establece en impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, cuya exacción se efectuará con arreglo a lo establecido en esta ordenanza.

Artículo 2º.

1. El impuesto sobre el incremento del valor que los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo que grava 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 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 constituir 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.

Artículo 3º.-

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana, tales como viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, refugios de campo, piscinas, instalaciones deportivas, aunque estén construidos sobre terrenos de naturaleza rústica.

Artículo 4º.-

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.

CAPITULO II. Exenciones.

Artículo 5º.-

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

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago 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 del cumplimiento de sentencia 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 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 de dichos inmuebles.

Artículo 6º.-

Están exentos de este impuesto, asimismo, 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 Valenciana, la Diputación Provincial de Alicante, así como los organismos autónomos de carácter administrativo de todas las entidades expresadas.
- c) El municipio de Los Montesinos y, las entidades locales integradas en el mismo 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, siempre que se acredite con la calificación concedida por el Ministerio correspondiente.
- e) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y de mutualidades de previsión social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o entidades a cuyo favor se halla reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto de los terrenos afectados a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

CAPITULO III. Sujetos pasivos.

Artículo 7º.-

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

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

En los supuestos a que se refiere este apartado, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona 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.

CAPITULO IV. Base imponible

Artículo 8º.-

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 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será:

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,2%.
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 2,7%.
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2,6%.
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,6%.

Artículo 9º.-

Para determinar el porcentaje a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior, se aplicarán las reglas siguientes:

Primera.- El incremento de valor de cada operación gravada por el Impuesto, se determinará con arreglo al porcentaje anual para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Segunda.- El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento de devengo será el resultado 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 de valor.

Tercera.- Para determinar el porcentaje anual aplicable, 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.

Cuarta.- En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

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.

Cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

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.

En el caso de expropiaciones forzosas, el cuadro de porcentajes anuales se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor el terreno, salvo que el valor definido conforme a los apartados anteriores de este artículo fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 11º.-

En la constitución de transmisiones de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.

b) Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que excede dicha edad, hasta el límite máximo del 10% del expresado valor catastral.

c) Si el usufructuario se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor 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 un 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 constituyen 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 la 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:

- 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.

- Este último, si aquél fuese menor.

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, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura e 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

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

CAPITULO V. Deuda y cuota tributaria.

Sección primera.- Cuota tributaria.

Artículo 14º.-

La cuota tributaria de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 27%.

Sección segunda. Bonificaciones en la cuota.

Artículo 15º.-

a) No se devengará el impuesto en las transmisiones de terrenos derivados de las operaciones de fusión o escisión de empresas, aportación no dineraria de ramas de actividad y canje de valores, a que se refiere la Ley 29/1991, de 16 de diciembre y demás complementarias.

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 de valor, no se ha interrumpido por causa de las transmisiones derivadas de las operaciones mencionadas.

b) Se establece una bonificación del 50 por ciento de la cuota de este impuesto en las transmisiones de terrenos, y en las transmisión y constitución de derechos reales de goce limitativo de dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, hasta segundo grado de consanguinidad, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes hasta segundo grado de consanguinidad, cuando se den las siguientes circunstancias:

1. El bien o derecho objeto de la transmisión haya sido la vivienda habitual del causante hasta la fecha del devengo del impuesto y, al menos, durante los últimos dos años, lo que se acreditarán con certificado de empadronamiento.

2. El beneficio se aplicará, a solicitud del beneficiario, siempre que la declaración-liquidación del impuesto se presente en los plazos legales establecidos en esta ordenanza

CAPITULO VI. Devengo.

Artículo 16º.-

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 tendrá 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.

Artículo 17º.-

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución haber tenido lugar la nulidad, escisión 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 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 que se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

CAPITULO VII. Gestión del impuesto.

Artículo 18º.-

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento u Organismo Provincial en que se hubiere delegado la gestión, la declaración correspondiente, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente.

Artículo 19º.-

Las declaraciones habrán de ser presentadas en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos Intervivos, el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

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.

Artículo 21º.-

Con independencia de lo dispuesto en los artículos anteriores de esta Ordenanza, 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 7 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 22º.-

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 hecho, 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.

CAPÍTULO VIII. Inspección y recaudación.

Artículo 23º.-

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.

CAPÍTULO IX. Infracciones y Sanciones.

Artículo 24º.-

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas corresponda en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

La modificación adoptada en fecha 27/09/2007 comenzará a aplicarse el 1 de enero de 2008 y seguirá en vigor mientras no se acuerde su modificación o derogación expresa.