

# **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

## **I. Naturaleza.**

### **Artículo 1.—**

De conformidad a lo determinado en la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se establece el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

## **II. Hecho imponible**

### **Artículo 2.—**

**1.** Constituye el hecho imponible el incremento de valor que experimentan los terrenos de Naturaleza urbana y que 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.** Se considerarán sujetas al impuesto toda clase de transmisiones, cualesquiera que sea la forma que revistan, comprendiéndose por tanto, entre otros actos, los siguientes:

- a) Contratos de compraventa, donación, permuta, dación en pago, retractos convencional y legal, transacción.
- b) Sucesión testada e intestada.
- c) Enajenación en subasta pública y expropiación forzosa.
- d) Aportaciones de terrenos e inmuebles urbanos a una sociedad y las adjudicaciones al disolverse.
- e) Actos de constitución y de transmisión de derechos reales, tales como usufructos, censos, usos y habitación, derecho de superficie.

### **Artículo 3.—**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana:

- a) El suelo urbano.
- b) El suelo susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística.
- c) Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

### **Artículo 4.—**

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 aquél.

### III. Exenciones

#### Artículo 5.—

1.-Se aplicarán las exenciones recogidas en la propia Ley reguladora de las Haciendas Locales, Ley 39/1.988, de 28 de diciembre.

### IV. Sujetos Pasivos

#### Artículo 6.—

**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 art. 35 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 art. 35 de la Ley 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 la letra 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 art. 35 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.

### V. Base imponible

#### Sección 1ª - Normas generales

#### Artículo 7º.—

**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 de devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones 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 porción o cuota adquirida en cada fecha.

b) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

**2.** Para determinar el importe del incremento real, se aplicará sobre el valor real de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto 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 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: 3'1 %.

c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 3 %.

d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,8 %.

**4.** Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor ( 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 a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

**5.-** A los efectos previstos en el artículo 107 de la ley 39/1.988, de 28 de diciembre, este Ayuntamiento fija una reducción a la base imponible en un 50 por 100.

## **Sección 2ª- Período de generación del tributo**

### **Artículo 8.—**

**1.** El período de generación que se somete a tributación es la porción de tiempo delimitada por dos momentos, el inicial, de adquisición del terreno de que se trate o la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y el final, de producción del hecho imponible del impuesto.

**2.** En las adquisiciones de terrenos en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la de adquisición del terreno por parte del transmitente en la transmisión en favor del retraído.

## **Sección 3ª - Valor del terreno**

### **Artículo 9.—**

**1.** En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**2.** 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.

### **Artículo 10.—**

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de 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 la siguiente regla:

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 exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo de 10 % del expresado valor catastral. Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente a favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se estimará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

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% 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 de habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, aplicándose 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), d), y f) de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:

1. 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.

2. Este último, si aquel fuese menor.

#### **Artículo 11.—**

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 subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez constituida aquella.

#### **Artículo 12.—**

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **VI. Cuota Tributaria**

#### **Artículo 13.—**

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

### **VII. Bonificación de la Cuota**

#### **Artículo 14.--**

- 1.- Gozará de una bonificación de hasta el 99 por 100, las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresa a que se refiere la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siempre que así lo acuerde el Pleno de la Corporación.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Tal obligación recaerá sobre la persona o entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

- 2.- La cuota podrá ser bonificada si se dan, en todo caso, las circunstancias que se dan en el siguiente cuadro.

<b>BONIFICACIÓN</b>	<b>Fallecimientos a partir de 1 de enero de 2.004</b>	
Bonificación según el Valor catastral del suelo ( VCS )	- VCS igual o inferior a 9.000.- € : Bonificación 95 % - VCS superior a 9.001.- € e igual o inferior a 15.000.- €: Bonificación 75 % - VCS superior a 15.001.- € : Bonificación 50 %	
OBJETO	- Transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante. - Constitución o transmisión del derecho real de goce limitativo del dominio.	- Transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante o de los locales afectos a la actividad económica ejercida por éste. - Constitución o transmisión de derecho real de goce limitativo del dominio sobre derechos reales.
BENEFICIARIOS	- Descendientes o ascendientes por naturaleza o adopción. - Cónyuge.	
REQUISITOS	- <u>Solicitud.-</u> Deberá solicitarse en el plazo de seis meses prorrogables por otros seis. Se entenderá solicitada y provisionalmente concedida, sin perjuicio de su comprobación y la práctica de la liquidación definitiva que proceda, cuando dentro de dichos plazos el sujeto pasivo practique la autoliquidación o en su caso presente la declaración.	

### **VIII. Devengo del impuesto**

#### **Artículo 15.—**

**1.** El impuesto se devenga:

- 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.
- 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:

- En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público. Cuando se trate de documentos privados, la fecha de su incorporación o inscripción en el registro público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará 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.
- En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
- En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

#### **Artículo 16.—**

**1.** 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 hubiese 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.

**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 hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

## **IX. Gestión del Impuesto**

### **Sección 1ª - Obligaciones formales y materiales**

#### **Artículo 17.—**

**1.** Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos necesarios para practicar la liquidación tributaria que corresponda. Esta declaración tendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente, DNI o NIF de éste y su domicilio; nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso; situación del inmueble, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.

**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 por el sujeto pasivo.

**3.** A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

#### **Artículo 18.—**

Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo y lugar para su ingreso y expresión de los recursos procedentes.

#### **Artículo 19.—**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 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 6 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico inter-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 20.—**

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.

Dicha relación contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

- a) En las transmisiones a título oneroso, nombre y domicilio del transmitente y adquirente con sus Documentos Nacionales de Identidad, NIF o CIF.
- b) En las transmisiones a título lucrativo nombre y domicilio del adquirente y DNI, NIF o CIF.
- c) En las adjudicaciones por herencia, nombre y domicilio del heredero o herederos y DNI, NIF o CIF.
- d) En todos los casos la unidad o unidades transmitidas con datos para su identificación.

### **X. Inspección y Recaudación.**

#### **Artículo 21.-**

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las Normas que la complementan y desarrollan.

### **XI. Infracciones y Sanciones**

#### **Artículo 22.—**

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 complementan y desarrollan.

### **Disposición final**

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

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE TOLEDO  
FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2.004 Nº 297