

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

## **Capítulo I**

### **HECHO IMPONIBLE**

#### **Artículo 1º.**

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

#### **Artículo 2º.**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado, 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 con construcciones de naturaleza urbana.

#### **Artículo 3º.**

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. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujetos 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.

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 y 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

## **Capítulo II**

### **EXENCIONES**

#### **Artículo 4º.**

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

- 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.”

#### **Artículo 5º.**

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 de Andalucía, la Provincia de Córdoba, así como los organismos autónomos de carácter administrativo de todas las entidades expresadas.
- c) El Municipio de Baena, y las Entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de el, 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 de Mutualidades o Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1.984, de 2 de Agosto.

- 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

### **Capítulo III**

#### **SUJETOS PASIVOS**

##### **Artículo 6º.**

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 terrenos 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.

### **Capítulo IV**

#### **BASE IMPONIBLE**

##### **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 del devengo y experimentado a lo largo de un periodo 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 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:

- |  |     |
|--|-----|
| a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre 1 y 5 años..... | 3,7 |
| b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años.....             | 3,4 |
| c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 15 años.....             | 3,0 |
| d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 20 años.....             | 2,8 |

#### **Artículo 8º.-**

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en los que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trata 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.

En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

#### **Artículo 9º.**

En las transmisiones de terreno 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.

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 podrán 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 al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

#### **Artículo 10°.**

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 del artículo 7°, se aplicarán sobre la parte del valor definido en el artº 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

#### **Artículo 11°.**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho de 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 e las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez constituidas aquellas.

#### **Artículo 12°.**

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

### **Capítulo V DEUDA TRIBUTARIA Sección Primera: Cuota Tributaria**

#### **Artículo 13°.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el **tipo del 28 por 100**.

#### **Sección Segunda: Bonificaciones en la cuota**

#### **Artículo 14°.**

1.- Gozarán 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 empresas a que se refiere la Ley 76/1.980, de 26 de diciembre, siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento.

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 respectivo, 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.- En las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, ascendientes y adoptantes, todos ellos de primer grado, así como al cónyuge, se aplicará una bonificación del 50 %, al inmueble que se transmita y constituya la residencia habitual de alguno de los sujetos pasivos anteriormente especificado.

El sujeto pasivo deberá presentar junto con la declaración de actos o contratos que originan la imposición, solicitud de bonificación, acompañando los documentos que acrediten su derecho a la percepción de la bonificación en el impuesto.

## **Capítulo VI**

### **DEVENGO**

#### **Artículo 15°.**

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 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 del causante.

#### **Artículo 16°.**

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido 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 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato 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.

## **Capítulo VII**

### **GESTIÓN DEL IMPUESTO**

#### **Sección Primera: Obligaciones materiales y formales**

##### **Artículo 17º.**

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según el modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

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 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.

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

##### **Artículo 18º.**

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

##### **Artículo 19º.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero 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 6º de la presente ordenanza, siempre que se hayan producido por negocios jurídicos 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, al adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **Artículo 20º.**

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, 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.

### **Sección Segunda: Inspección y recaudación**

#### **Artículo 21º.**

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo a 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.

### **Sección Tercera: Infracciones y Sanciones**

#### **Artículo 22º.**

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, cuya redacción definitiva ha sido probada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2011, será de aplicación a partir del día 1 enero 2012, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.

Baena, 1 enero de 2012

EL ALCALDE,

EL INTERVENTOR,