



Ordenanzas Fiscales

Impuestos - Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

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

CAPÍTULO I

Disposición General

ARTÍCULO 1º

El Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana se regirá:

- a) Por las normas reguladoras del mismo, contenidas en el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.
- b) Por la presente Ordenanza Fiscal.

CAPÍTULO II

Hecho Imponible

ARTÍCULO 2º

1. Constituye el hecho imponible el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y 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 bienes.
2. El título a que se refiere el apartado anterior vendrá referido a cualquier acto o contrato que como consecuencia origine un cambio del sujeto titular de las facultades de dominio o aprovechamiento sobre los terrenos, ya tengan lugar por ministerio de la ley o como consecuencia de actos "inter vivos" o "mortis causa", a título oneroso o gratuito.

ARTÍCULO 3º

No estará sujeto al Impuesto:

1. El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústico 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 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.

2. Los incrementos de valor 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, ni 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.

3. Los incrementos de valor que pudieran experimentar como consecuencia de las adjudicaciones de las Sociedades Cooperativas de viviendas en favor de sus socios, siempre que su adjudicación no exceda de la cuota parte que tuviera asignada.

4. Los incrementos producidos por las transmisiones de terrenos realizados como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución o por expropiación forzosa, así como por las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos.

Si existiesen excesos de adjudicación en relación con los terrenos aportados, el incremento producido por dicho exceso estará sujeto al Impuesto, de conformidad con la legislación urbanística.

5. Los incrementos producidos y puestos de manifiesto como consecuencia de operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria de ramas de actividad y canjes de valores, en relación con terrenos pertenecientes a personas físicas y entidades jurídicas, ubicados en el término municipal siempre que sea de aplicación el régimen especial regulado capítulo VIII del título VII del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por R.D. Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 de ese texto, cuando no se hallen integrados en una rama de actividad. 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 la transmisión derivada de las operaciones previstas en el capítulo VIII del título VII.

CAPÍTULO III

Exenciones

ARTÍCULO 4º

Están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que 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

con licencia municipal obras en dichos inmuebles:

1. De rehabilitación o reconstrucción total.
2. De conservación o mejora, siempre que el importe de estas obras supere el 85 por 100 del valor catastral correspondiente a la construcción, circunstancia que deberá ser acreditada.

ARTÍCULO 5º

Asimismo están exentos de este Impuesto los incrementos de valor correspondientes, cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado, la Comunidad Autónoma y la Provincia, así como los Organismos Autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma y de la Provincia.
- b) El Municipio de Valladolid y las Entidades Locales integradas en el mismo o que forman parte de él, 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 reguladas por la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.
- d) 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.
- e) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja Española.
- h) Las Sociedades Anónimas Deportivas, con ocasión de las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de operaciones relativas a procesos de adscripción.

ARTÍCULO 6º

Bonificación.

Se aplicará una bonificación del **95%** de la cuota del impuesto 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 ascendientes y descendientes, adoptantes y adoptados y del cónyuge.

Para gozar de esta bonificación será necesaria la acreditación de la relación con el transmitente.

CAPÍTULO IV

Sujeto Pasivo

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, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 transmisiones 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 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

En los supuestos a que se refiere el epígrafe 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 artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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.

CAPÍTULO V

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 de número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

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 entre uno y cinco años: 3,5088%.
- b). Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3,3024%.
- c). Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2,9928%.

d). Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,8896%.

ARTÍCULO 9º

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

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.

Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a lo señalado en el párrafo primero, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo, 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 periodo.

ARTÍCULO 10º

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.

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 con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido al 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, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características espaciales, 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 fijado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

ARTÍCULO 11º

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el artículo 8º de esta Ordenanza se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que representa, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por ciento del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder el 70 por ciento 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 setenta por ciento del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad un uno por ciento cada año que excede de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento del expresado valor catastral.

Si el usufructo vitalicio se constituye simultáneamente en favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se calculará 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 consideraría como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria y su valor equivaldrá al 100 por ciento del valor catastral del terreno usufructuado.

d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los epígrafes a), b) y c) 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 de los terrenos 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 al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan 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 los epígrafes 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 constituirse, 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 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 cuadro de porcentajes anuales contenido en el artículo 8º de esta Ordenanza se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo 10º 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 construidas aquéllas.

ARTÍCULO 13º

En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el artículo 8º de esta Ordenanza se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 10º fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

CAPÍTULO VI

Cuota Tributaria

ARTÍCULO 14º

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 19,79 %.

CAPÍTULO VII

Devengo

ARTÍCULO 15º

1. El Impuesto se devengará:

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 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 el 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.

c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación.

d) En los supuestos de subasta judicial, administrativa o notarial, se estará a la fecha del auto o providencia aprobando el remate siempre que exista constancia de la entrega del inmueble. En caso contrario, se estará a la fecha del documento público.

ARTÍCULO 16º

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 hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro 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 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.

CAPÍTULO VIII

Gestión del Impuesto

Sección Primera: Obligaciones Materiales y Formales

ARTÍCULO 17º

1. El sujeto pasivo vendrá obligado a practicar autoliquidación según el modelo oficial facilitado por la Administración Municipal, ingresando su importe a través de cualquier de las Entidades colaboradoras de la Recaudación Municipal.

2. Dicha autoliquidación deberá ser satisfecha y presentada en este Ayuntamiento en los siguientes plazos a contar desde que se produzca el devengo del Impuesto:

a) Cuando se trate de actos "intervivos", el plazo será de 30 días hábiles.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de 6 meses.

En este caso, y a solicitud del sujeto pasivo el plazo podrá ser prorrogado hasta un año, haciendo constar en dicha solicitud el nombre del causante, fecha y lugar del fallecimiento, nombre y apellidos de cada uno de los herederos declarados o presuntos, cuando se conociesen, y detalle de todos los bienes inmuebles integrantes del patrimonio hereditario situados en el término municipal de Valladolid.

La prórroga se entenderá tácitamente concedida por el plazo solicitado.

3. Junto con la autoliquidación satisfecha, el sujeto pasivo deberá acompañar el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

4. El sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo conllevará el ingreso de la cuota resultante de la misma dentro de los plazos previstos en el apartado 2. Respecto de dichas autoliquidaciones, el Ayuntamiento sólo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del Impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas.

En ningún caso podrá exigirse el Impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el párrafo tercero del párrafo a) del apartado 2 del artículo 107 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por. R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

ARTÍCULO 18º

1. La autoliquidación presentada por el sujeto pasivo tendrá carácter provisional.

2. La Administración Municipal comprobará que las autoliquidaciones se han realizado mediante la correcta aplicación de la normas contenidas en esta Ordenanza y que los valores atribuidos y las bases y cuotas reflejadas corresponden con el resultado de tales normas.

3. En el supuesto de que la Administración Municipal no encontrase conforme la autoliquidación presentada por el sujeto pasivo, practicará liquidación definitiva, rectificando los elementos tributarios mal aplicados o los errores aritméticos producidos, calculando los intereses de demora e imponiendo las sanciones procedentes en su caso.

Igualmente si del documento o documentos presentados por el interesado se dedujere la existencia de hechos imposables no declarados por autoliquidación, se procederá respecto de ellos a practicar la oportuna liquidación.

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

ARTÍCULO 19º

Con independencia de lo dispuesto en el artículo 17º.1 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 epígrafe a) del artículo 7º, siempre que se haya 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 el epígrafe b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
La comunicación a que se refiere el presente artículo contendrá como mínimo los siguientes datos:

a) En cuanto al apartado a) lugar y notario autorizante de la escritura pública, número de protocolo de ésta y fecha de la misma, nombre y apellidos o razón social y D.N.I. o C.I.F. del adquirente o transmitente, situación del inmueble, participación y cuota de propiedad, en su caso.

b) En el supuesto del apartado b) además de los requisitos antes mencionados, se acompañará a la comunicación copia simple del documento que origina la imposición.

ARTÍCULO 20º

Los ingresos correspondientes a autoliquidaciones realizadas fuera de plazo sin requerimiento previo así como las liquidaciones derivadas de declaraciones presentadas fuera del plazo sin requerimiento previo, sufrirán los recargos previstos en el artículo 27.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Sección Segunda: Inspección y recaudación

ARTÍCULO 21º

La inspección y recaudación del Impuesto se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza General de Gestión, Liquidación, Recaudación e Inspección de este Ayuntamiento y, subsidiariamente, conforme a las normas contenidas en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como a las demás 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 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.

DISPOSICION FINAL

Las modificaciones de esta Ordenanza entrará en vigor el 1 de enero del año 2008, salvo que en esa fecha no se hubieran cumplimentado los trámites y plazos previstos en la legislación aplicable para ello, en cuyo caso la vigencia se determinará a partir del día siguiente hábil a la terminación del procedimiento legalmente establecido.

Este artículo proviene de Ayuntamiento de Valladolid

<http://www.aytovalladolid.net>