

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

I. Fundamento y régimen jurídico

Artículo 1º

1. El Ayuntamiento de Erla, de conformidad con cuanto establecen los artículos 15, 16, 56 y 59 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, hace uso de la facultad que le confiere la misma, en orden a la fijación de los elementos necesarios para la determinación de las cuotas tributarias del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, y su gestión.

2. El impuesto se regirá en este municipio por las normas reguladoras del mismo contenidas en los artículos 104 a 110 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; por las disposiciones legales y reglamentarias que la complementan y desarrollan, y por la presente Ordenanza fiscal.

II. Hecho imponible

Art. 2º

1. 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 de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2. 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 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.

3. 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 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.

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.

4. No se devengará el impuesto en el supuesto del apartado 3 disposición adicional 8.ª de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (conforme la redacción dada por el art. 4 decimosexto de la Ley 66/1997).

5. No tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana los actos siguientes:

- Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de las Juntas de Compensación, así como de las adjudicaciones a que den lugar las reparcelaciones. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario excede del que proporcionalmente le corresponda a los terrenos aportados al mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso, según el artículo 159.4 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de 26 de junio de 1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Los de adjudicación de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen a favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, conforme al artículo 170 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de 26 de junio de 1992, sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

Art. 3º

A efectos de este impuesto tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana:

1. Suelo urbano que se define como:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Suelo urbanizable delimitado que se define como:

a) Los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

III. Exenciones

Art. 4º

Exenciones directas, de aplicación de oficio: Las comprendidas en el artículo 105, apartados 1 y 2, 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.

A los efectos previstos en el apartado 1, párrafo b), del artículo 105 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, la justificación de la realización de las obras descritas en este párrafo deberá acreditarse presentando, junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, la siguiente documentación:

- La licencia urbanística de obras u orden de ejecución.
- La carta de pago de la tasa por la licencia de obras que se haya tramitado.
- El certificado final de obras.

IV. Bonificaciones

Art. 5º

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, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes gozarán de una bonificación de hasta el 95% de la cuota del impuesto.

La bonificación por transmisión *¿mortis causa¿* se aplicará en aquellos inmuebles objeto de transmisión cuyo valor catastral del suelo asignado en la fecha de devengo sea igual o mayor a 902 euros; en todo caso, no podrá accederse a esta bonificación si la cuantía de lo transmitido para cada heredero o el patrimonio del adquirente, incluidas sus participaciones en sociedades de cualquier naturaleza jurídica, o la suma de ambas cantidades, supera el límite marcado por el Gobierno de Aragón en el impuesto de sociedades.

Los porcentajes de reducción a aplicar sobre la cuota tributaria se efectuarán en función de los siguientes parámetros:

1. En función del uso/destino del inmueble:

- Solar: 0%.
- Inmueble en alquiler: 5%.
- Inmueble deshabitado: 10%.
- Inmueble vivienda habitual: 20%.

2. En función de la antigüedad del inmueble:

- 0-20 años: 0%.
- 21 a 30 años: 5%.
- 31 a 40 años: 15%.
- 41 en adelante: 20%.

3. En función de la edad del adquirente.

- 0 a 20 años: 25%.
- 21 a 30 años: 5%.
- 31 a 50 años: 0%.
- 51 a 65 años: 5%.
- 66 a 75 años: 15%.
- 75 años en adelante: 20%.

4. En función de la capacidad económica del que hereda o del cónyuge si su régimen es de gananciales.

- Si posee bienes (inmuebles-vehículos) o actividades a su nombre con al menos tres trabajadores por cuenta ajena, o bien participa en una sociedad de cualquier naturaleza jurídica que cumpla las mismas condiciones, en más del 25% de sus acciones: 0%.

- Si no posee bienes ni actividades a su nombre: 30%. El tipo máximo de bonificación será del 95%.

La bonificación tendrá carácter rogado.

V. Sujetos pasivos

Art. 6º

1. Tendrán la condición de sujeto pasivo de este 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 artículo 35.4 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 35.4 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 artículo 33 de la Ley General Tributaria, que adquiera o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

VI. Base imponible

Art. 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 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 hubiere 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 1 y 5 años: 3,2.

b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta 10 años: 2,9.

c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 15 años: 2,8.

d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 20 años: 2,8.

Art. 8º

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.^a y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.^a, 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.

Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Art. 9º

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo de devengo de este impuesto 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 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, éstos 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 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.

Art. 10º

En la constitución y transmisión 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 calculado según las normas fijadas a efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados:

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 20 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 del 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.

En el caso de dos o más usufructos vitalicios sucesivos, el porcentaje aplicable a cada uno de ellos se estimará teniendo en cuenta la edad del respectivo usufructuario; correspondiendo aplicar en estos casos, a la nuda propiedad cuando proceda, el porcentaje residual de menor valor.

c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 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, calculado este último según las reglas anteriores.

e) Cuando se transmita el derecho de una 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 la 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 usufructuarios temporales o vitalicios según los casos.

g) En la Fiducia Sucesoria Aragonesa, se practicará la correspondiente autoliquidación haciendo coincidir el momento del devengo y de la exigibilidad del Impuesto, en cuyo caso será sujeto pasivo, la comunidad hereditaria formada por los bienes pendientes de asignación.

h) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del domicilio 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 aquél fuese menor.

Art. 11º

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 construidas aquéllas.

Art. 12º

En los supuestos de expropiaciones forzosas, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el apartado 3 del artículo 6 de esta Ordenanza se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo el valor definido en el apartado 1 del artículo 8.º fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Art. 13º

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en los artículos anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción que en cada caso fijen los respectivos Ayuntamientos.

Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción tendrá como límite mínimo el 40% y como límite máximo el 60%, aplicándose, en todo caso, en su límite máximo en los municipios cuyos Ayuntamientos no fijen reducción alguna. Los Ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada uno de los cinco años de aplicación de la reducción. La

reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que el mismo se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

VII. Cuota tributaria

Art. 14º

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

VIII. Devengo

Art. 15º

1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, intervivos o mortis causa, 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 intervivos 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.

IX. Gestión del impuesto

Art. 16º

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión firme 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 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.

Art. 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 precedente.

2. Dicha liquidación 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 *¿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.

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

Art. 18º

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

Art. 19º

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1.º del artículo 16, 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 5.º 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.

Art. 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 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.

En la relación o índice que remitan los notarios al Ayuntamiento, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

X. Inspección y recaudación

Art. 21º

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en al Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

XI. Infracciones y sanciones

Art. 22º

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 178 y siguientes de la Ley General Tributaria, su normativa de desarrollo y en la Ordenanza general de gestión, inspección y recaudación de este Ayuntamiento.

Disposición final

La presente Ordenanza fiscal, debidamente aprobada, entrará en vigor una vez que se haya publicado íntegramente el texto de la misma en el BOPZ, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa. Su aplicación comenzará a partir del día siguiente a su publicación, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.