

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

## **CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIÓN GENERAL.**

### **ARTÍCULO 1.**

El impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo autorizado por el artículo de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, que se regulará por lo dispuesto en los artículos al de dicha ley y por las normas de la presente Ordenanza.

## **CAPITULO II. HECHO IMPONIBLE.**

### **ARTÍCULO 2.**

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

2. El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la ley, por actos *mortis causa* o *inter vivos*, a título oneroso o gratuito.

### **ARTÍCULO 3**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal; 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, los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos, y los que estén ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

## **CAPITULO III.**

## OPERACIONES NO SUJETAS

### ARTÍCULO 4.

1. No están sujetas a este impuesto y, por tanto, no devengan el mismo, las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:

a) Las operaciones de fusión o escisión de empresa., así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario establecido en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 108 de la citada ley cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

b) Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la Ley 10/1990, de 15 de octubre, y Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio.

c) La constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y 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, conforme al artículo 159 del Texto Refundido de 26 de junio de 1992 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

2. Asimismo no están sujetos al impuesto y no devengan el mismo los actos siguientes:

a) Los de adjudicación de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente Unidad de Ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, conforme al artículo 170 del Texto Refundido de 26 de junio de 1992 referido.

b) Los de transformación de sociedades colectivas, comanditarias o de responsabilidad limitada en sociedades anónimas por imperativo del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, regulador del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

c) Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las cooperativas de viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

3. Tampoco está sujeto al impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

## CAPÍTULO IV EXENCIONES

### ARTÍCULO 5.

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

a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas 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 sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

## **ARTÍCULO 6**

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 CASTILLA LA MANCHA y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.

c) El Municipio de Caudete y sus 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 y Montepíos constituidos conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, 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 V SUJETOS PASIVOS**

### **ARTÍCULO 7.**

1. Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución 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.

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 el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea persona física no residente en España.

## CAPÍTULO VI BASE IMPONIBLE

### ARTÍCULO 8.

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 20 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 anterior por el correspondiente porcentaje anual, que será

DURACIÓN DEL PERIODO IMPOSITIVO	PORCENTAJE ANUAL A APLICAR
Periodo hasta 5 años	2,4
Periodo hasta 10 años	2,1
Periodo hasta 15 años	2,1
Periodo hasta 20 años	2,2.

4. A los efectos de determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho periodo, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho periodo. En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

## Artículo 9.

1. El valor de los terrenos en el momento del devengo será el que tengan fijados en ese momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 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.

2. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad al impuesto se liquidará provisionalmente de acuerdo con el mismo. En estos casos se aplicará a la liquidación definitiva el valor de los terrenos obtenido de acuerdo con lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley 39/1988, referido al momento del devengo.

3. Cuando se fijen, revisen o modifiquen los valores catastrales de acuerdo con lo previsto en los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988, se tomará, al efecto de la determinación de la base imponible de este impuesto, como valor del terreno, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 50 por 100, durante los 5 primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales. Lo previsto en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes de la fijación, revisión o modificación sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

## ARTÍCULO 10.

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 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 % del valor catastral del terreno usufructuado.

B) Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.

C) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por 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 por 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 valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado según las reglas anteriores.

F) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 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 las letras A), B), C), D) y F) de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismos a efectos de este Impuesto:

a) 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.

b) Este último si aquél fuese menor.

## **ARTÍCULO 11.**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o un terreno o del derecho a construir bajo el suelo, sin que ello presuponga la existencia de un derecho real de superficie, debe aplicarse el porcentaje correspondiente sobre la parte del valor catastral que represente, respecto a este valor, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, si no la hubiera, el que resulta de establecer la proporción correspondiente entre la superficie o volumen de las plantas por construir en el suelo o en el subsuelo y la totalidad de superficie o volumen edificados una vez construidas dichas plantas. En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, se estará, para establecer la proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.

## **ARTICULO 12.**

En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente debe aplicarse sobre la parte del justiprecio que corresponde al valor del terreno, salvo que el valor catastral asignado a dicho terreno fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

## **CAPITULO VII. DEUDA TRIBUTARIA.**

### **SECCIÓN PRIMERA. CUOTA TRIBUTARIA**

#### **ARTICULO 13.-**

La cuota de este Impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del VEINTIDÓS por ciento.

### **SECCIÓN SEGUNDA. BONIFICACIONES EN LA CUOTA**

#### **ARTICULO 14**

**En los supuestos de transmisión 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 , se regula una bonificación del 50% sobre la cuota del impuesto.**

### **CAPITULO VIII. DEVENGO.**

#### **ARTICULO 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 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 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.

#### **ARTICULO 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 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 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.

## **CAPITULO IX. GESTIÓN DEL IMPUESTO.**

### **SECCIÓN PRIMERA. OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES**

#### **ARTICULO 17.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según el modelo que se determine 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 "mortis causa", el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

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

#### **ARTICULO 18.**

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

#### **ARTICULO 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 7, 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) del citado artículo 7, el adquirente o la persona a cuyo favor constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **ARTICULO 20.**

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 artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

## **SECCIÓN SEGUNDA. LIQUIDACIÓN, INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN.**

### **ARTICULO 21.**

La liquidación, 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.

## **SECCIÓN TERCERA. INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **ARTICULO 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.

### **DISPOSICION FINAL**

Una vez se efectúe la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza en el "Boletín Oficial .de la Provincia" entrará en vigor, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

NOTA ADICIONAL: Esta Ordenanza fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 9 de octubre de 1.989 y modificada el 7 de septiembre de 2.000