

## **Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**

Art.1.- De acuerdo con lo previsto en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en los artículos 105 a 111, se establece el Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Art.2.-1.- Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento de valor que hayan experimentado, durante el período impositivo, los terrenos de naturaleza urbana cuya propiedad se transmita por cualquier título o aquellos sobre los que se constituya o transmita cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio.

2.- El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico mortis causa.
- b) Declaración formal de herederos abintestado.
- c) Negocio jurídico intervivos, sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

Art.3.- Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, el susceptible de urbanización, el urbanizable desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; 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.

Art.4.- No está sujeto a este Impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Art.5.- Están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiestan como consecuencia de:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados 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 a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

Art.6.- También 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 y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de Andalucía, la Excma. Diputación Provincial de Málaga, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de las Entidades expresadas.
- c) El Municipio y las Entidades Locales integradas en el mismo o que forman parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo, en su caso.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y 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.

Art.7.- 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 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.

Art.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 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 corresponde 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 entre 1 y 5 años: 3,4%
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 años: 3,1%
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 15 años: 3,0%
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de hasta 20 años: 3,0%

Art.9.- A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la producción del hecho imponible de este Impuesto, sin que tengan en consideración las fracciones de año.

Art. 10.- En las transmisiones de terrenos 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.

Art.11.- 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 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 equivaldría a un 2 por ciento del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 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 en un uno por ciento cada año que excede de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento del expresado valor catastral.
- 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 usufructado.

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 de los terrenos y el valor del usufructo, calculado éste 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 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:

- 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 aquel fuese menor.

Art.12.- En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre el edificio o terreno o de la existencia de un derecho real de superficie, al porcentaje correspondiente se aplicará 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 edificadas una vez construidas aquellas.

Art.13.- En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.(impuesto, no habrá lugar a devolución alguna)

Art.14.- La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el 28% de tipo de gravamen, según art. 109.2 B) de la citada ley.

Art.15.- Gozarán de una bonificación de hasta el 99 por ciento 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 76/1980, de 26 de Diciembre, siempre que así se acuerde con 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 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.

Art.16.-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 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.

Art.17.-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 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 efectos por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá 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 cualificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que esta se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

Art.18.-1.- Los sujetos pasivos obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración de acuerdo con el modelo aprobado por el mismo, y contendrá 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 intervivos, el plazo será de treinta días hábiles (30).
- 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 que consten los actos o contratos que originan la imposición. Aportándose justificación documental suficiente que permita la valoración del terreno mediante la identificación del mismo en los padrones elaborados por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, y en concreto:

- a) El último recibo del I.B.I. satisfecho por la finca transmitida.
- b) Modelo oficial presentado ante el CGC y CT, de declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana, cuando dicha alteración no figure aun en el recibo indicado en el párrafo anterior.
- c) En defecto de lo anterior, certificación expedida por el CGC y CT.

Simultáneamente a la presentación de la declaración referida anteriormente, el sujeto pasivo ingresará el importe de la cuota del impuesto resultante de la misma. Esta autoliquidación tendrá la

consideración de liquidación provisional en tanto que por el Ayuntamiento no se compruebe que la misma se ha efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto.

Art.19.- Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 18 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 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.

Art.20.- Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, la relación o índice 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, la 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.

Art.21.- La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo previsto 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.

Art.22.- En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación que por las mismas correspondan en cada caso, y se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Se bonificará el cincuenta por cien 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 descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

A los efectos previstos en el artículo 106.1.d) se entenderán exentos del impuesto las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten haber realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles en los últimos cinco años con presupuesto igual o superior a la base imponible del impuesto.

DISPOSICION FINAL.- La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 9 de octubre de 2003, entrará en vigor el día 1 de enero del 2004 o el siguiente a la publicación en el "Boletín Oficial" de la Provincia si éste fuera posterior, y permanecerán en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

