

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (BOPZ. Nº 291 DE 19/12/09)

TITULO PRIMERO

Art.1. De conformidad a lo determinado en los artículos 59.2 y 104 y siguientes del texto de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se establece el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Art. 2.- Naturaleza jurídica.

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo, que no tiene carácter periódico.

Art. 3. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia:
 - La transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título
 - La constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre los referidos terrenos.

2.- El título podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico "inter vivos", tanto oneroso como gratuito.
- b) Negocio jurídico "mortis causa", tanto sucesión testada como "ab intestato".
- c) Enajenación en subasta pública y expropiación forzosa.

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

- a) *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 aquellos, conforme el artículo 159.4 del texto refundido de 26 de Junio de 1992 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- b) *Los de adjudicación de terrenos a que dé lugar la parcelación, 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 texto refundido de 26 de junio de 1992 referido.*

Art. 4. Terrenos de naturaleza urbana.

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana:

- a) El suelo urbano.
- b) El suelo urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por cantar con las facultades inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal (suelo urbanizable delimitado). A estos efectos tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable en la legislación estatal (suelo urbanizable delimitado).

A estos efectos tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

- c) Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.
- e) Los terrenos que se fraccionan en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 5º.- 1. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústica a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

2. -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.

3.- 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.

4.-No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los conyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los conyuges en pago de sus haberes comunes.

5.- Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre conyuges 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.

TITULO II

EXENCIONES Y BONIFICACIONES

Art. 6 . Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

Art. 7 . Asimismo estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes, cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón y la provincia de Zaragoza, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de dicha Comunidad Autónoma y de la provincia de Zaragoza.
- b) El municipio de Bárboles, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan el carácter de benéficas o benéfico-docentes. Para aplicar esta exención deberá aportarse la oportuna calificación de la Administración competente.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social, y las mutualidades de presión social, reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.

- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Art. 8. De conformidad con lo establecido en el artículo 108.4 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, gozarán de una bonificación del 90% las adquisiciones de bienes sujetos al impuesto, procedentes de hechos acaecidos "mortis causa". Esta bonificación es automática.

Art. 9 . *Sujetos pasivos.*

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:
 - a) Transmisiones gratuitas. 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, General Tributaria, que adquiera el terreno a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
 - b) Transmisiones Onerosas. 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 art. 35.4 de la Ley 58/2003, 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 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, cuando el contribuyente se una persona física no residente en España.

Art.10 Base imponible.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento de devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.
2. Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición estableciéndose cada base en la siguiente forma:
 - a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
 - b) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.
3. Para determinar el importe del incremento se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que se indica por el número de años del período durante los cuales hubiera generado dicho incremento.

<u>Periodo</u>	<u>Porcentaje- Barboles</u>
Entre 1 y hasta 5 años	2,80
Hasta 10 años	2,50
Hasta 15 años	2,30
Hasta 20 años	2,20

Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual 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. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

Art. 11. *Período de generación del tributo.*

1. El período de generación que se somete a tributación es la porción de tiempo delimitada por dos momentos, el inicial, de adquisición del terreno de que se trate o la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y el final, de producción del hecho imponible del impuesto.
2. En las adquisiciones de terrenos en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la de adquisición del terreno por parte del transmitente en la transmisión a favor del retraído.

Art. 12. *Valor del terreno.*

1. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.
2. 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 distribuyan, referido a la fecha de devengo.
3. Cuando esta fecha no coincida con la 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.
4. 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. 13. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de 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 calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:

- a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral de 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 veinte 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 de 10% del expresado valor catastral. Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultáneamente 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 de 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 treinta 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 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 del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
- f) El valor de los derechos de uso de 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 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 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:
 - El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés legal del Banco de España de su renta o pensión anual.
 - Este último, si aquél fuese menor.

Art. 14. 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 obtenido conforme al artículo 11 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 en la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

Art. 15. En los supuestos de expropiación forzosa se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno, salvo que el valor obtenido conforme al artículo 11 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Art. 16. De conformidad con lo previsto en el artículo 107.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, 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 correspondan según las reglas contenidas en el artículo 11 de esta Ordenanza, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40 por 100 para cada una de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

Lo previsto en este artículo no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración 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.

Art. 17. *Cuota íntegra y tipo impositivo.*—La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 22%.

Art. 18 *Devengo del impuesto.*

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.

b) En las subastas judiciales, administrativas notariales, se tomará la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.

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

d) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

e) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

f) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la protocolización del Acta de reparcelación.

Art. 19. No se devengará el del valor de los terrenos de naturaleza urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivados de :

a) Las operaciones de fusión o escisión de empresas, 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 del RDL 4/2004, 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 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 1.084/1991, de 5 de julio.

En ambos casos, 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 VIII.

Art. 20. 1. Cuando se declare o reconozca judicialmente 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 el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiese 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.

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.

2.- 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 haber la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

Art. 21. *Gestión del impuesto.*

21.1 .- El impuesto se gestionará en régimen de autoliquidación, salvo en el supuesto contenido en el art. 5.1 "in fine" de esta ordenanza (que el terreno no tenga asignado valor catastral).

El sistema de autoliquidación pro el sujeto pasivo, llevará consigo el ingreso de la cuota resultante de la misma 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.

Respecto de dichas autoliquidaciones, el Ayuntamiento correspondiente solo 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 en tales normas.

Los sujetos deberán presentar en las oficinas del Servicio de Gestión Tributaria de la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza (C/ Manifestación, 31), en la que se delega la gestión tributaria y recaudación de dicho impuesto, la autoliquidación correspondiente, según modelo determinado, relacionando los elementos imprescindibles para practicar la liquidación correspondiente e ingresar su importe.

A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

Las exenciones o bonificaciones que se soliciten deberán igualmente justificarse documentalmente.

Dicho ingreso se realizará en las entidades bancarias que determine Diputación Provincial de Zaragoza.

21.2.- Los notarios estarán obligados a remitir al Servicio de Gestión Tributaria de la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza por delegación de este 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 los 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.

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.

Art.22.- Comprobaciones.

La Administración tributaria podrá por cualquiera de los medios previstos en el art. 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, comprobar el valor de los elementos del hecho imponible.

Art. 23.- Inspección.

La inspección se realizará según lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en las disposiciones dictadas para su desarrollo.