

## **ORDENANZA NÚMERO 4**

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

El Ilmo. Ayuntamiento de Valdés, haciendo uso de las facultades concedidas por los artículos 15.2 y 60.2 de la Ley 39/88, de 28 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y en los términos previstos en los artículos 105 y siguientes de la citada Ley, establece lo siguiente:

#### **Hecho imponible.**

##### Artículo 1

Constituye el hecho imponible del impuesto 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.

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

Negocio jurídico "mortis causa".

Declaración formal de herederos "Ab intestato".

Negocio jurídico "intervivos", sea de carácter oneroso o gratuito.

Enajenación en subasta pública.

Expropiación forzosa.

##### Artículo 2.

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado 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.

##### Artículo 3.

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.

#### **Exenciones.**

##### Artículo 4.

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

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 haberes comunes.

La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

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 5.

Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes, cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.

El Principado de Asturias, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de la Entidad expresada.

El Municipio de Valdés y las Entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.

Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.

Las entidades gestoras de la Seguridad Social y de las Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de Agosto.

Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocida la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.

La Cruz Roja Española.

### **Sujetos pasivos.**

Artículo 6.

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

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.

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.

### **Base imponible.**

#### Artículo 7.

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.

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.

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:

Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,3.

Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 diez años: 3,1.

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

Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,7.

#### Artículo 8.

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de años. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

#### Artículo 9.

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 fijado en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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

Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.

Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviese fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviese todavía fijado su valor se estimará proporcional a la cuota de propiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

#### 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:

En caso de constituirse derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración de mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.

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.

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 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.

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.

Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.

El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 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.

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 ponderará 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 básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

Este último, si aquel fuese menor.

Artículo 11.

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un 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 aquellas.

Artículo 12.

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **Cuota tributaria.**

Artículo 13.

La cuota tributaria de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo del 29 por ciento.

### **Devengo.**

Artículo 14.

El impuesto se devenga:

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.

Cuando se constituya o se transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de transmisión:

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 de su oficio.

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

#### Artículo 15.

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 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.

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 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.

#### **Gestión del impuesto.**

#### Artículo 16.

En las transmisiones inter-vivos y constitución de derechos reales de goce, así como las donaciones, los sujetos pasivos vienen obligados a practicar autoliquidación dentro de los treinta días hábiles siguientes al en que haya tenido lugar el hecho imponible, ingresando su importe dentro del mismo plazo en la Administración Municipal o en la entidad bancaria que aquella designe.

La autoliquidación que tendrá carácter provisional se practicará en impreso que al efecto facilitará la Administración Municipal, deberá ser suscrita por el sujeto pasivo o por su representante legal, y a ella habrá de acompañarse copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origine la imposición y fotocopia del D.N.I. o N.I.F., del sujeto pasivo.

En las transmisiones mortis-causa, los sujetos pasivos podrán optar entre el sistema de autoliquidación referido o presentar declaración ordinaria conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente. Tanto la autoliquidación como, en su caso, la declaración se ajustará a modelo que facilitará la Administración Municipal y deberán presentarse dentro del plazo de seis meses a contar

desde el día del fallecimiento del causante, acompañada del inventario de bienes y relación de herederos y sus domicilios respectivos con ingreso dentro del mismo plazo del importe de la deuda autoliquidada.

El plazo anteriormente señalado podrá prorrogarse por otro de seis meses, siempre que se solicite antes del vencimiento del plazo fijado en el párrafo anterior, haciendo constar en la petición el nombre del causante, fecha y lugar del fallecimiento, nombre y domicilio de los herederos declarados o presuntos, cuando fueran conocidos, situación de los bienes inmuebles o derechos sobre ellos sitos en el término municipal, si se conocieren, y el motivo de la solicitud de prórroga. Además, se acompañará certificación del acta de defunción del causante, la prórroga se entenderá tácitamente concedida por el plazo solicitado.

Para optar por el régimen de autoliquidación habrán de concurrir los siguientes requisitos:

Que el régimen de autoliquidación se refiera a la totalidad de los inmuebles o derechos sobre ellos sitos en el término municipal que adquiere cada sujeto pasivo; que todos los causahabientes estén incluidos en el mismo documento o declaración tributaria y que todos ellos opten por acogerse a dicho régimen de autoliquidación.

Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta, o no sujeta presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en el artículo 16, según el caso, acompañada del documento en que conste el acto o contrato originador de la transmisión y aquel en que fundamente su derecho. Si la Administración Municipal considerara improcedente la exención alegada, practicará liquidación definitiva que se notificará al interesado.

Artículo 17.

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 61 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.

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.

Artículo 18.

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 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.

### **Comprobación de las autoliquidaciones.**

Artículo 19.

La Administración Municipal comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas de esta Ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son los resultados de tales normas.

Caso de que la Administración Municipal no hallare conforme la autoliquidación practicará liquidación definitiva rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará en la misma forma liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubiesen sido declarados por el sujeto pasivo.

Las liquidaciones que practique la Administración Municipal se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Los sujetos pasivos podrán instar a la Administración Municipal su conformidad con la autoliquidación o su rectificación practicando la liquidación definitiva. No obstante la Administración no está obligada a ajustar las liquidaciones a los datos consignados en sus declaraciones por los sujetos pasivos.

La Administración Municipal podrá requerir a los sujetos pasivos para que aporten en el plazo de treinta días, prorrogables por otros quince, a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación definitiva del impuesto, incurriendo quienes no atiendan lo requerimientos dentro de tales plazos, en la infracción tributaria prevista en el artículo 22 de esta Ordenanza en cuantos dichos documentos fueren necesarios para comprobar la declaración y establecer dicha liquidación.

### **Forma de pago.**

Artículo 20.

No se admitirá otra forma de ingreso que las expresamente previstas en los artículos 77 y 78 de la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección de Tributos.

## **Inspección.**

### Artículo 21.

La inspección de Rentas y Exacciones desarrollará su cometido con arreglo a lo dispuesto en la Ley General Tributaria, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, Ley Reguladora de las Haciendas Locales, disposiciones de desarrollo legal de las anteriores, y Ordenanza Fiscal General de este Ayuntamiento.

## **Sanciones.**

### Artículo 22.

Las infracciones reglamentarias, las ocultaciones y las actas de defraudación serán sancionadas con arreglo a las disposiciones vigentes, previa formación de expediente o levantamiento de acta de inspección.

La calificación de infracciones tributarias, y el régimen de sanciones que a la misma corresponda en cada caso, se establecerá conforme a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria.

## **Partidas fallidas.**

### Artículo 23.

Se consideran partidas fallidas o créditos incobrables, aquellas cuotas que no hayan podido hacerse efectivas por el procedimiento de apremio, para cuya declaración se formulará el oportuno expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el vigente Reglamento de Recaudación.

## **Disposición adicional.**

### Artículo 24.

Para lo no previsto en esta Ordenanza será de aplicación los preceptos de la Ley General Tributaria, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, Ley Reguladora de las Haciendas Locales y demás disposiciones complementarias, actualmente en vigor o que se dicten en lo sucesivo, así como lo establecido en la Ordenanza Fiscal General del Ayuntamiento de Valdés.

## **Disposición final.**

La presente Ordenanza ha sido aprobada en sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 6 de Noviembre de 2003, con la última modificación de 25 de Octubre de 2006; entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el B.O.P.A., siendo de aplicación a partir del 1 de Enero de 2.007, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.



