



## **ORDENANZA FISCAL NÚMERO 23 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

### **HECHO IMPONIBLE**

#### **ARTICULO 1º.-**

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y los integrados en los bienes inmuebles de características especiales 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 podrá consistir en:
  - a) Negocio jurídico "mortis causa".
  - b) Declaración formal de herederos "ab intestato"
  - c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
  - d) Enajenación en subasta pública.
  - e) Expropiación forzosa.

#### **ARTICULO 2º.-**

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. Sí lo está el 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, así como el que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### **ARTICULO 3º.-**

No están sujetas a este Impuesto las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:

A) Las operaciones de fusión o escisión de empresa, así como 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) Las Juntas de Compensación cuando sean Titulares Fiduciarios, es decir, meros intermediarios, que en ningún momento ostentan el pleno dominio del terreno.

d) 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.

e) 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, sea cual sea el régimen económico matrimonial.



## **EXENCIONES**

### **ARTICULO 4º.-**

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

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana integrantes del Patrimonio Histórico, que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, y esté protegidos por el planeamiento urbanístico con el nivel máximo de protección, siempre que a lo largo del periodo impositivo, sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo, obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

Para la aplicación de esta exención, que podrá ser total o parcial, se minorará la base imponible con el importe de las obras de rehabilitación, conservación o mejora, que haya sido sufragado por el sujeto pasivo o si éste lo es como heredero, por el causante de la imposición, cuando tales obras se hayan realizado conforme a las preceptivas licencias municipales.

La exención prevista tiene carácter rogado, y con la solicitud de la misma, deberá ser adjuntada la siguiente documentación:

- 1.- Si se trata de un Bien de Interés Cultural, fotocopia del Diario Oficial donde se publicó su declaración o certificación acreditativa de la Administración competente.

Si se trata de bienes incluidos dentro del perímetro del conjunto Histórico-Artístico, debe acreditarse mediante la correspondiente certificación, que el inmueble tiene más de 50 años de



antigüedad y que está catalogado en planeamiento urbanístico con nivel de protección integral-A-.

2.- Documento acreditativo, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística.

3.- Certificación expedida por profesional competente, visada por el

Colegio correspondiente, sobre las fechas de inicio y fin de las obras.

4.- Copia autenticada de los pagos realizados.

c) Igualmente, estarán exentas las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraída con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante o transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

Requisitos para su aplicación:

– Que la deuda garantizada se contrajera con entidad de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

– Que el inmueble transmitido constituyera la vivienda habitual del deudor hipotecario o del garante del mismo durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a dos años.



– Que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

En estos casos, se entenderá:

a) Por unidad familiar, conforme a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio,

– la integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:

a) Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.

b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

– En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan en uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1ª de dicho artículo.

A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La determinación de los miembros de la unidad familiar y sus circunstancias, a los efectos de obtener esta exención, se realizará atendiendo a la situación inmediatamente anterior al momento del devengo del impuesto y desde el momento en que, en su caso, se pudo evitar la dación en pago o la ejecución hipotecaria o notarial.

b) Por vivienda habitual, aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente, extremo que se comprobará de oficio por el Ayuntamiento.



Plazo de solicitud: la exención deberá ser solicitada por el deudor contribuyente o garante de éste, dentro del plazo previsto en esta ordenanza para autoliquidar e ingresar la cuota resultante del tributo.

Forma de acreditación ante el Ayuntamiento de El Palmar de Troya, de la concurrencia de los requisitos previstos anteriormente:

- Aportación de original y copia, para su cotejo, del documento público en que se recoja la dación en pago de la deuda, o la ejecución hipotecaria o notarial, con indicación de la referencia catastral del inmueble transmitido.
- Declaración jurada de los miembros que forman la unidad familiar, con indicación de datos personales de los mismos.

#### **ARTICULO 5º.-**

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) Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de Derecho Público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado pertenecientes a las Comunidades Autónomas y a las Entidades Locales.
- b) El Municipio de Utrera y las Entidades locales integradas o en las que se integre, y sus respectivas entidades de Derecho Público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o beneficio docente.
- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los seguros privados. Modificado por la Ley 50/1998.



e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de 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.

### **SUJETO PASIVO**

#### **ARTICULO 6º.-**

Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este impuesto:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativo del dominio, a título lucrativo, el/la 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 trasmisiones de derechos reales de goce limitativo del dominio, a título oneroso, el/la transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

También tendrán la consideración de sujetos pasivos las herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado, susceptibles de imposición, en virtud del artículo 33 de la Ley General Tributaria cuando se encuentren en uno de los apartados anteriores.

Tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, en el caso de que el/la transmitente o constituyente de un derecho real a título oneroso no sea residente en territorio español, el/la que adquiera el terreno o bien la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.



## **BASE IMPONIBLE**

### **ARTICULO 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 **PERIODO 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 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 comprendido entre uno y cinco años: 3,7
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de hasta diez años: 3
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de hasta quince años: 2,7
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de hasta veinte años: 2,5

### **ARTICULO 8º.-**

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, sólo se considerarán 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 puedan considerarse las fracciones de años de dicho período. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a **UN AÑO**.

#### **ARTICULO 9º.-**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales se considerará como valor de los mismos el que tengan en el momento del devengo a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Cuando el valor catastral 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 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, estos se corregirán aplicando los coeficientes de aplicación que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral, o si lo tuviere, no se corresponda, a consecuencia de una variación física, jurídica o económica o de los cambios de naturaleza y aprovechamiento a que se refiere el artículo 71.3 de la Ley 39/88, con el de la finca realmente transmitida, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor sea fijado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

#### **ARTICULO 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 calculados según las siguientes reglas:



- a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.
- b) Si el/la usufructuario/a fuese vitalicio su valor en el caso de que el/la usufructuario/a 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 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.
- 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 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 los efectos de este impuesto.



1. El capital, precio o valor pactado al constituirse, 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 aquel fuese menor.

#### **ARTICULO 11º.-**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre el 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

#### **ARTICULO 12º.-**

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor calculado con las reglas de este impuesto sea menor, en cuyo caso este último prevalecerá sobre el justiprecio.

#### **CUOTA TRIBUTARIA**

#### **ARTICULO 13º.-**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible, el TIPO IMPOSITIVO siguiente:



<b>Periodo de Generación del Incremento</b>	<b>Porcentaje Anual Aplicable</b>
De uno hasta cinco años	30
De seis hasta diez años	25
De once hasta quince años	25
De dieciséis hasta veinte años	25

### **BONIFICACIONES EN LA CUOTA**

#### **ARTICULO 14º.**

Gozarán de una bonificación en la cuota íntegra 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/las descendientes y adoptados/as, los cónyuges y los ascendentes y adoptantes del bien objeto de imposición en el que figurara empadronado el causante durante el año anterior al fallecimiento.

- a) El 95% si el valor catastral del terreno del inmueble objeto de transmisión es igual o inferior a 30.000 euros.
- b) El 50% si el valor catastral del terreno del inmueble objeto de transmisión es igual o superior a 30.001 euros e inferior a 100.000 euros.

Esta bonificación se aplicará de oficio, sin necesidad de solicitud rogada.



## **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/a 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 del impuesto satisfecho, 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 de 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 este 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**

### **ARTICULO 17º.-**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración, según el modelo aprobado por este Excmo. Ayuntamiento a los efectos oportunos, 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 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 el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

#### **ARTICULO 18º.-**

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

#### **ARTICULO 19º.-**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero 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 6º 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.

#### **ARTICULO 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 él 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.



## **INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN**

### **ARTICULO 21°.-**

La 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.

## **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.