



ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

CAPÍTULO I Hecho imponible

Artículo 1º.

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto del 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 2º.

1. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, el suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, 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; y 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 a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

2. Asimismo, en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la Ley 6/1998, de 13 de abril, se considerarán urbanizables los terrenos que así

clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

Artículo 3°.

1. No está sujeto a este impuesto el incremento del valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 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 de Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquel.

2. 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 las operaciones de fusión y 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 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, con excepción de las aportaciones no dinerarias especiales previstas en el artículo 108 de la citada Ley.

CAPÍTULO II

Exenciones

Artículo 4°.

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.

- d) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico español cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

Artículo 5º.

Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición del 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 Provincia de Jaén, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.
- c) El Municipio de Torredonjimeno y las Entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos 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 las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Suspensión de Seguros Privados
- 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 III

Sujetos pasivos

Artículo 6º.

1. El sujeto pasivo del Impuesto a título de contribuyente:
 - a) 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 33 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno a 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, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley 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 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 una persona física no residente en España.

CAPÍTULO IV

Base imponible.

Sección 1ª

Base imponible

Artículo 7º.²

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 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

² Para la determinación del porcentaje de incremento de valor, el Municipio deberá observar las reglas

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 será³:

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,00%.
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta diez años: 2,70%.
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2'60%.
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2'60%.

4. 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 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 año.

En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 8º.

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 hubieran habido, 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.

Sección 2ª.

Valor del terreno

Artículo 9º.

1. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, cuando dicho valor sea consecuencia de una Ponencia de Valores que no refleje modificación de planeamiento aprobadas con anterioridad, de procederá a liquidar provisionalmente el Impuesto con arreglo al mismo. La liquidación definitiva se practicará sobre el valor de los terrenos obtenido conforme a lo establecido en el art. 71.2 y 3 de la Ley 39/88 para la modificación de los valores catastrales, referido al momento del devengo.

3. En el caso de que el terreno, siendo de naturaleza urbana, no tenga fijado valor catastral en el momento de devengo del impuesto, la Administración Municipal procederá a practicar liquidación cuando el citado valor catastral sea fijado.

Artículo 10º.

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, su valor vendrá determinado por aplicación, sobre el valor definido en el artículo anterior, del porcentaje calculado según las reglas siguientes:

- A) El usufructo temporal el 2 por 100 por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder el 70 por 100.
- B) Si el usufructo fuese vitalicio un 70 por 100 para el caso de que el usufructuario tuviera menos de 20 años, minorándose esa cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100.
- C) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 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 del terreno.

- 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) Los derechos de uso y habitación se estimarán al 75 por 100 de los usufructos temporales o vitalicios, según las reglas porcentajes que correspondieren a precedentes.
- G) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos de dominio distintos a 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 aquél fuese menor.

Artículo 11º.

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 catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte 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 aquéllas.

Artículo 12º.

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre el menor de los dos valores siguientes:

- a) La parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.
- b) El calculado conforme al artículo 9º de la presente Ordenanza fiscal.

Artículo 13º.⁴

Cuando se fijen, revisen o modifiquen los valores catastrales, y siempre que estos nuevos valores sean superiores a los hasta entonces vigentes, se tomará a efectos de determinación de la base imponible de este Impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste según las reglas contenidas en la presente Sección, el 50 por cien de los nuevos valores catastrales durante los cinco primeros años desde la entrada en vigor de dichos valores.

CAPÍTULO V

Deuda tributaria

Artículo 14º

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles el tipo del 28%.

Artículo 15º.¹⁶

⁴ El Ayuntamiento elegirá esta alternativa cuando decida aplicar un porcentaje único de reducción durante los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales (art. 108.7 de la Ley 30/1988)

¹⁶ Sólo para el caso de que el Municipio decida hacer uso de la facultad que le confiere el art. 109.4 de la Ley 39/1988:

Las Ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por 100 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.

La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la bonificación a que se refiere el párrafo anterior se establecerá en la Ordenanza fiscal.

La redacción propuesta es a modo de ejemplo puesto que el Municipio decidirá:

- *si la bonificación se establece sólo para la transmisión de terrenos, sólo para la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos de dominio, o para ambos.*
- *Si el tanto por ciento de bonificación es distinto para uno y otro caso.*
- *A favor de quién se hace: descendientes y adoptados, cónyuges, ascendientes y adoptantes, para todos o sólo para alguno/s.*
- *El resto de los aspectos sustantivos y formales.*

Gozarán de una bonificación del 20% por cien de la cuota del Impuesto, la transmisión de terrenos y la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos de dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

CAPÍTULO VI

Devengo y período impositivo.

SECCIÓN 1ª.

Devengo

Artículo 16º.

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 subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente 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.

Artículo 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 o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecha, 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 1295 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 media 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.

SECCIÓN 2ª.

Período impositivo.

Artículo 18°.

1. El período de imposición comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana y se computará desde el devengo inmediato anterior del Impuesto, con el límite máximo de veinte años.

2. En la posterior transmisión de los terrenos a que se refieren los actos no sujetos reseñados en el apartado 2 del artículo 3º., se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor no se ha interrumpido por causa de dichos actos y, por tanto, se tomará como fecha inicial del período impositivo la del último devengo del Impuesto.

3. En las adquisiciones de inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la que se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

4. En la primera transmisión del terreno posterior a la consolidación o liberación del dominio por extinción del usufructo, se tomará como fecha inicial la de adquisición del dominio por el nudo propietario.

CAPÍTULO VII Gestión del Impuesto

SECCIÓN 1ª *Obligaciones materiales y formales*

Artículo 19º.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar declaración ante la Administración Municipal, en los plazos siguientes:

- a) En las transmisiones inter-vivos y en la constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, dentro de los 30 días hábiles siguientes a aquél en que haya tenido lugar el hecho imponible.
- b) En las transmisiones mortis-casua, dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento del causante o, en su caso, dentro de la prórroga a que se refiere el párrafo siguiente.

Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.

2. La declaración se practicará en impreso que al efecto facilitará la Administración Municipal, y será suscrito por el sujeto pasivo o por su representante legal, debiendo acompañarse con ella fotocopia del DNI o NIF,

Tarjeta de Residencia, Pasaporte, o CIF del sujeto pasivo, fotocopia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; y copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición. Tratándose de transmisiones por causa de muerte, además, duplicado o fotocopia del escrito dirigido al abogado liquidador del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o justificante acreditativo de haber practicado autoliquidación del mismo, así como documento acreditativo del parentesco con el causante.¹⁸

Artículo 20º

1. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo y lugar de ingreso así como de los recursos procedente.

2. a). En el caso previsto en el apartado 3 del artículo 9º de la presente Ordenanza fiscal los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar declaración ante la Administración Municipal en los plazos establecidos en el apartado 1 del artículo anterior.

b). La declaración se practicará en el impreso que al efecto facilitará la Administración Municipal, será suscrito por el sujeto pasivo o su representante legal y se acompañará de los documentos enumerados en el apartado 2 del artículo anterior.

c) La liquidación se practicará por la Administración Municipal una vez sea fijado el valor catastral del terreno, y será notificada íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo y lugar de ingreso, así como de los recursos procedentes.

Artículo 21º

1. Con independencia de lo dispuesto en los artículos precedentes están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

¹⁸ Este último inciso sólo para el caso que el Ayuntamiento haya establecido una bonificación en la cuota.

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del apartado 1 del artículo 6 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 apartado, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. La comunicación contendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente, DNI o NIF de éste, y su domicilio; nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso; situación del inmueble; participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.

Artículo 22º

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.

SECCIÓN 2ª

Inspección y recaudación

Artículo 23º

La inspección, recaudación y calificación de infracciones tributarias así como la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria, en la Ley de Derechos y Garantías del Contribuyente, Reglamento General de

Recaudación, Reglamento General de Inspección, así como en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia y disposiciones dictadas para su desarrollo.¹⁹

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia”, y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 2002, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

¹⁹ *Conforme establece el art. 12.2 de la Ley 39/1988 “a través de sus Ordenanzas fiscales las Entidades locales podrán adaptar la normativa a que se refiere el apartado anterior al régimen de organización y funcionamiento interno propio de cada una de ellas, sin que tal adaptación pueda contravenir el contenido materia de dicha normativa”, y que esta potestad reglamentaria se ejercerá de acuerdo con el artículo 15.3 de dicha Ley “bien en las Ordenanzas fiscales reguladora del tributo, bien mediante la aprobación de Ordenanzas fiscales específicamente reguladoras de la gestión, liquidación, inspección y recaudación de tributos locales”.*