



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
LA LAGUNA

**01**

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

- Texto íntegro de la OF en BOP nº 211, de 28 de Diciembre de 2011.
- Texto Consolidado de la OF en BOP nº 50 de 27 de abril de 2022.
- Actualización de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el artículo Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023

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

### **I. DISPOSICIÓN GENERAL**

#### **Artículo 1. Fundamento.**

El presente texto se aprueba en ejercicio de la potestad reglamentaria reconocida al municipio de San Cristóbal de La Laguna en su calidad de Administración Pública de carácter territorial en los artículos 4.1. a), b) y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad que le atribuyen los artículos 15.1 y 59.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y de conformidad con lo establecido en los artículos 104 a 110 de mencionado Texto Refundido.

### **II. NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE**

#### **Artículo 2. Naturaleza.**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana o integrados en un bien inmueble de características especiales y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

#### **Artículo 3. Hecho Imponible.**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, manifestado a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los terrenos mencionados.

2. Tiene la consideración de terreno de naturaleza urbana el definido como tal en el artículo 7.2 del el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, con independencia de que estén considerados o no como tales en el Catastro o en el Padrón de bienes de tal naturaleza.

3. También está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

#### **Artículo 4. Supuestos de no sujeción.**

No estarán sujetos al impuesto:

1. El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

3. 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

4. Las transmisiones de bienes relacionadas en los apartados 2 y 3 de este artículo, hechas por los miembros de uniones estables de pareja, constituidas de acuerdo con las leyes que regulan las uniones de este tipo, siempre que hayan regulado en documento público sus relaciones patrimoniales.

5. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones de inmuebles integrados en ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las previstas en el artículo 87 del mismo texto legal cuando no se integren en una rama de actividad.

6. Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de 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, del Deporte, y en el Real Decreto 1251/1999, de 16 de julio, sobre las Sociedades Anónimas Deportivas.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones de reparto equitativo de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, ya sea hecha de manera voluntaria o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos que hayan aportado, en los términos establecidos en el artículo 23.7 del el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, el exceso de adjudicación estará sujeto a este impuesto.

8. Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

9. Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

10. Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre. Ni las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los fondos mencionados durante el período de tiempo de

mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los fondos, previsto en el apartado 10 de la misma disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles a que se refieren los apartados 8 a 10, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

11. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106 del TR LRHL.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones:

a) El que conste en el título que documente la operación, o, cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

b) El comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

El presente supuesto de no sujeción será aplicable a instancia del interesado, mediante la presentación de la correspondiente declaración o autoliquidación.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

### **III. EXENCIONES**

#### **Artículo 5. Exenciones.**

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

1. La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

2. Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y que se encuentren incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de conformidad con la normativa urbanística vigente. A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo obra de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el importe de las obras de conservación, mejora y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos cinco años sea superior al 25% del valor catastral del inmueble en el momento del devengo del impuesto.

b) Que las obras hayan sido financiadas por el sujeto pasivo, o su ascendiente de primer grado.

c) Que se solicite expresamente por el interesado, identificando el expediente de licencia u orden de ejecución que ampare la realización de la obra, y acompañando el presupuesto de ejecución, la justificación del desembolso, y el certificado final de obras.

3. Las transmisiones realizadas por personas físicas 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, contraídas 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.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equipará la pareja de hecho legalmente constituida al matrimonio.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9. 2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

4. Las entidades sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las Entidades Sin Fines Lucrativos y de los Incentivos Fiscales al Mecenazgo. En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención del impuesto está condicionada a que dichos terrenos cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Aquellas entidades que tengan la obligación de efectuar la comunicación al Ayuntamiento del ejercicio de la opción del régimen fiscal especial, regulado Título II, deberán presentar, junto con la autoliquidación o declaración del impuesto, con aplicación provisional de la exención, el certificado actualizado, emitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, acreditativo del ejercicio de la opción del régimen fiscal especial y de que no han renunciado al mismo.

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

a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales.

b) El municipio de San Cristóbal de La Laguna y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como 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 de benéfico-docentes.

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en 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 éstas.

f) La Cruz Roja Española.

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

#### **IV. SUJETOS PASIVOS**

##### **Artículo 6. Sujeto pasivo.**

1. Es 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 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o 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 35.4 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 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 sea una persona física no residente en España.

3. Las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores tienen la consideración de sujeto pasivo, son 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.

##### **Artículo 7. Responsables.**

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo todas las personas que sean causantes o colaboren en la realización de una infracción tributaria.

2. Los partícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria responderán solidariamente en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

3. En el caso de sociedades o entidades disueltas y liquidadas, sus obligaciones tributarias pendientes se transmitirán a los socios o partícipes en el capital, que responderán de ellas solidariamente y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les haya adjudicado.

4. Los administradores de personas jurídicas que no realizaren los actos de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de aquellas responderán subsidiariamente de las deudas siguientes:

a) Cuando se ha cometido una infracción tributaria leve, del importe de la sanción.

b) Cuando se ha cometido una infracción tributaria grave, de la totalidad de la deuda exigible.

c) En supuestos de cese de las actividades de la sociedad, del importe de las obligaciones tributarias pendientes en la fecha de cese.

5. La responsabilidad se exigirá en todo caso en los términos y con arreglo al procedimiento previsto en la Ley General Tributaria.

## V. BASE IMPONIBLE

### Artículo 8. Base imponible.

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. La base imponible se determinará atendiendo a uno de los siguientes métodos:

a) Para determinar la base imponible por el método de estimación objetiva, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a las reglas previstas en el artículo 9.

b) Para determinar la base imponible por el método de estimación directa, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por la plusvalía real, obtenida por la diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición de acuerdo a las reglas fijadas en el apartado 11 del artículo 4.

3. Cuando a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 11 del artículo 4, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada mediante el método de estimación objetiva, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

4. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento. Para su cómputo se tomarán los años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

No obstante, en la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere el apartado 11 del artículo 4, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo

dispuesto en la apartado 2,3 y 4 del artículo 4, o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

5. Cuando el terreno hubiese 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:

1º. Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

2º. A cada parte proporcional se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

#### **Artículo 9. Valor del terreno en el momento del devengo.**

1. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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 a aquel. 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 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 actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

b) Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrada en un bien inmueble de características especiales, no tenga determinado valor catastral en el momento del devengo del impuesto, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

c) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los coeficientes contenidos en el apartado 3 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

1º. El valor del usufructo temporal se estimará en un 2 por 100 del valor total del bien por cada año completo de duración del mismo, sin exceder del 70 por 100. Si el usufructo temporal se constituyera por un período inferior al año, el mismo se valoraría en un 2 por 100 del valor total del terreno.

2º. En los usufructos vitalicios se estimará que su valor es equivalente al 70 por 100 del valor total del bien cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

3º. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se tomará fiscalmente como transmisión de la plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

4º. En los usufructos vitalicios sucesivos se determinará su valor atendiendo al usufructuario de menor edad. La misma norma se aplicará al usufructo constituido a favor de los dos cónyuges simultáneamente.

5º. La valoración del usufructo, aún en los casos de transmisión del derecho, se hará siempre atendiendo a las circunstancias existentes en el momento de su constitución, si bien

dicha valoración irá referida al valor catastral del terreno en el momento del devengo del impuesto.

6°. La nuda propiedad se valorará en la diferencia entre el valor total del terreno y el valor del derecho de usufructo según lo dispuesto en este artículo.

7°. Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente en favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se estimará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

8°. En el caso de dos o más usufructos 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.

9°. En las sustituciones fideicomisarias se exigirá el impuesto en la institución y en cada sustitución, aplicando en cada caso el porcentaje estimado según la regla anterior, salvo que el adquirente tuviera facultad de disposición de los bienes, en cuyo caso se liquidará el impuesto por la plena propiedad.

10°. El valor de los derechos reales de uso y habitación se estimará en el 75 por 100 del valor que correspondería al usufructo temporal o vitalicio, según los casos.

d) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los coeficientes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, 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.

e) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los coeficientes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) de este apartado fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

f) En las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.

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

2. 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 este que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales una reducción del 40%. La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquel se refiere 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.

3. El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será para cada periodo de



generación el máximo establecido en el artículo 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, según se indica a continuación, referido a la fecha de aprobación de la Ordenanza.

Periodo de generación	Coficiente
Inferior a 1 año.	0,15
1 año.	0,15
2 años.	0,14
3 años.	0,15
4 años.	0,17
5 años.	0,18
6 años.	0,19
7 años.	0,18
8 años.	0,15
9 años.	0,12
10 años.	0,10
11 años.	0,09
12 años.	0,09
13 años.	0,09
14 años.	0,09
15 años.	0,10
16 años.	0,13
17 años.	0,17
18 años.	0,23
19 años.	0,29
Igual o superior a 20 años.	0,45

Estos coeficientes se entenderán automáticamente modificados en el caso de que la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra norma dictada al efecto, proceda a su actualización.

■ Actualización de los coeficientes en el artículo 71 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023

## VI. CUOTA TRIBUTARIA Y BONIFICACIONES

### Artículo 10. Tipo de Gravamen. Cuota Íntegra y Cuota Líquida.

1. El tipo de gravamen aplicable para el impuesto es del 30%.
2. La cuota íntegra de este Impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones previstas en el artículo siguiente.

### Artículo 11. Bonificaciones.

1. En las transmisiones de terrenos realizadas a título lucrativo por causa de muerte podrán aplicarse las bonificaciones que posteriormente se indican. La cita que se hace en los

ingresos anuales se refiere a la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente correspondiente al año anterior al del fallecimiento:

a) Cuando el adquirente sea un descendiente de la persona fallecida, de primer grado o adoptado:

#### Vivienda Habitual

- Con ingresos anuales de hasta 15.000 € 95%
- Con ingresos anuales entre 15.001 y 30.000 € 75%
- Con ingresos anuales entre 30.001 y 60.000 € 40%
- No se establece bonificación cuando los ingresos anuales del adquirente superen los 60.001 €.

#### Otros Bienes

- Con ingresos anuales de hasta 30.000 € 50%
- Con ingresos anuales entre 30.001 y 60.000 € 25%
- No se establece bonificación cuando los ingresos anuales del adquirente superen los 60.001 €.

b) Cuando el adquirente sea el cónyuge, ascendiente de primer grado del causante, o adoptante.

#### Vivienda Familiar

- Con ingresos anuales de hasta 15.000 € 95%
- Con ingresos anuales entre 15.001 y 30.000 € 60%
- Con ingresos anuales entre 30.001 y 60.000 € 40%
- No se establece bonificación cuando los ingresos anuales del adquirente superen los 60.001 €.

#### Otros Bienes

- Con ingresos anuales hasta 30.000€ 50%
- Con ingresos anuales según declaración de la renta del año anterior entre 30.001 y 60.000 € 25%
- No se establece bonificación cuando los ingresos anuales del adquirente superen los 60.001 €.

2. A los efectos de la concesión de esta bonificación se entenderá exclusivamente por descendiente o ascendiente aquella persona que tiene un vínculo de parentesco por consanguinidad de un grado en línea recta conforme a las reglas que se contienen en los artículos 915 y siguiente del Código Civil.

Al mismo efecto, se entiende por vivienda habitual aquella en la que el adquirente haya convivido con el causante en los dos años anteriores al fallecimiento, en la que hubiera residido el adquirente los dos últimos años o aquella que éste necesite utilizar como residencia permanente una vez adquirida "mortis causa" por carecer de vivienda propia.

3. Los interesados en las referidas bonificaciones habrán de presentar, junto a la declaración del impuesto, la documentación acreditativa de que concurren las circunstancias para su disfrute, entre la que se incluye la relativa a que el inmueble adquirido constituye o va a constituir la vivienda habitual del interesado, mediante certificado del Padrón Municipal

de Habitantes, así como la documentación correspondiente a la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentada. Esta información se podrá recabar directamente por esta Administración cuando el interesado expresamente lo autorice, prestando su consentimiento para la finalidad indicada mediante firma en modelo normalizado.

Sólo se concederá esta bonificación, cuando expresamente se haya solicitado por el sujeto pasivo con ocasión de la presentación de la declaración como consecuencia de la transmisión mortis causa (fallecimiento), siendo imprescindible para disfrutar de este beneficio fiscal que la misma se haya efectuado dentro de los plazos indicados en el artículo 14 de esta Ordenanza.

Dichas bonificaciones quedan condicionadas a que el nuevo titular mantenga la titularidad de los inmuebles en cuestión durante 5 años. En caso de que se realice una nueva transmisión entre vivos dentro del referido plazo de 5 años, el beneficiario de la bonificación concedida tendrá que reintegrar al Ayuntamiento el importe bonificado. En estos casos, el régimen de declaración de ingresos es el establecido en el artículo 14 de esta Ordenanza para las transmisiones entre vivos, tomando como fecha de devengo del impuesto el de la fecha del documento público de la nueva transmisión.

## VII. DEVENGO

### Artículo 12. Devengo.

1. El impuesto se devenga y nace la obligación de contribuir:

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 entenderá como fecha de la transmisión:

a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y, tratándose de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público, o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.

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

c) 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.

d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación en aquellos supuestos de urgente ocupación de los bienes afectados y, el pago o consignación del justiprecio en aquellos supuestos tramitados por el procedimiento general de expropiación.

e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derecho o unidades de aprovechamientos distintos a los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la de protocolización del Acta de parcelación.

### Artículo 13. Reglas especiales.

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 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 el mutuo acuerdo como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuere suspensiva no se liquidará el Impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el Impuesto, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado primero de ese artículo.

## VIII. NORMAS DE GESTIÓN Y RECAUDACIÓN

### Artículo 14. Régimen de declaración.

1. El impuesto se exige en régimen de autoliquidación, salvo en los supuestos previstos en el artículo 9, apartado 1, puntos b) y e) y cuando proceda la aplicación de alguna de las bonificaciones establecidas en el artículo 11.

2. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la correspondiente autoliquidación en el impreso oficial, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para su práctica y comprobación, ésta deberá de contener, al menos, los siguientes extremos:

a) Nombre y apellidos o razón social del sujeto pasivo, contribuyente y, en su caso, del sustituto del contribuyente, NIF de éstos, y sus domicilios, así como los de los demás intervinientes en el hecho, acto o negocio jurídico determinante del devengo del impuesto.

b) En su caso, nombre y apellidos del representante del sujeto pasivo ante la Administración municipal, NIF de éste, así como su domicilio.

c) Lugar y Notario autorizante de la escritura, número de protocolo y fecha de la misma.

d) Situación física y referencia catastral del inmueble.

e) Participación adquirida, cuota de copropiedad y, en su caso, solicitud de división.

f) Número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor de los terrenos y fecha de realización anterior del hecho imponible.

g) Opción, en su caso, por el método de determinación directa de la base imponible.

h) En su caso, solicitud de beneficios fiscales que se consideren procedentes.

En el caso de las transmisiones mortis causa, se acompañará a la autoliquidación-declaración la siguiente documentación:

a) Fotocopia del certificado de defunción.

b) Fotocopia de certificación de actos de última voluntad.

c) Copia simple de la escritura de aceptación de herencia, o su defecto, fotocopia del testamento. En el supuesto en que no se hubiera otorgado testamento deberá aportarse declaración de herederos, abintestato.

d) Copia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

3. Dicha autoliquidación deberá ser presentada e ingresada 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.

4. A la autoliquidación se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición. No obstante, con la presentación de este documento, sin la presentación de la correspondiente autoliquidación e ingreso no se entiende cumplida la exigencia establecida en el apartado 2 de este artículo, a no ser que se acredite la imposibilidad del Ayuntamiento de asistir al sujeto pasivo en la confección del documento de autoliquidación.

5. No obstante, en el caso de que en el momento de presentación de la declaración/autoliquidación, el terreno no tenga asignado valor catastral, el Ayuntamiento girará la liquidación cuando el referido valor catastral sea asignado para la notificación e ingreso en los plazos del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

6. Deberá declarar la trasmisión y autoliquidar el impuesto sin ingreso el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor, así como aportar los títulos que documenten la trasmisión y la adquisición del terreno.

7. El modelo de autoliquidación establecerá la forma, lugar y plazos para su presentación e ingreso, en su caso, de la deuda tributaria, así como los supuestos y condiciones de presentación por medios telemáticos, pudiendo practicarse e ingresarse en la Oficina Virtual de Atención al Contribuyente (OVC).

8. Sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados por el interesado o el sujeto pasivo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 4, apartado 1, punto b) y 8 apartado 3, respectivamente, el Ayuntamiento 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 de tales normas.

9. En el caso de que el Ayuntamiento no hallare conforme la autoliquidación presentada por el obligado tributario, practicará liquidación definitiva rectificado los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculara los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará, en la misma forma, liquidación por los hechos imposables contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo. Las liquidaciones que practique la Administración se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

#### **Artículo 15. Obligación de comunicación.**

1. Están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los supuestos contemplados en el artículo 6, apartado 1, punto a) de esta Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico "Inter vivos", el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

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

La comunicación que deban realizar las personas indicadas deberá contener los mismos datos que aparecen recogidos en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

2. 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 negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

Las relaciones o índices citados contendrán, como mínimo, los datos señalados en el artículo 14 y, además, el nombre y apellidos del adquirente, su NIF y su domicilio. A partir del 1 de abril de 2022 deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

3. Lo prevenido en el apartado anterior se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

#### **Artículo 16. Pluralidad de obligados.**

1. Cuando con motivo de la transmisión de un terreno, en la modalidad de actos Inter vivos o mortis causa, resulten varias transmisiones de la propiedad, existirán tantos sujetos pasivos como transmisiones se hayan originado.

2. Se considerará, a los efectos del apartado anterior, que se han producido varias transmisiones cuando distintas personas transmiten o adquieren parte alícuotas, perfectamente individualizables del bien.

3. Se considerará una transmisión.

a) La transmisión onerosa de un terreno propiedad de la sociedad legal de gananciales.

b) La adquisición gratuita de un terreno a favor de la sociedad legal de gananciales.

c) En estos casos, procederá presentar una única autoliquidación.

4. En los casos de varias transmisiones están obligados a presentar autoliquidación todos los sujetos pasivos. No obstante, uno de los obligados tributarios podrá actuar como mandatario de los demás y presentar una sola autoliquidación, comprensiva de la totalidad del hecho imponible.

5. Cuando se trate de una autoliquidación la obligación de efectuar el ingreso de la deuda resultante corresponderá al declarante, sin perjuicio de su facultad de repercutir a los restantes obligados la suma que en derecho les correspondiera satisfacer.

#### **Artículo 17. Colaboración y cooperación interadministrativa.**

A los efectos de la aplicación del impuesto, en particular en relación con el supuesto de no sujeción previsto en el artículo 4, apartado 11, así como para la determinación de la base imponible mediante el método de estimación directa, de acuerdo con el artículo 8, apartado 2, letra b) y apartado 3, podrá suscribirse el correspondiente convenio de intercambio de información tributaria y de colaboración con la Administración tributaria autonómica.

#### **Artículo 18. Recaudación.**

La recaudación de este impuesto se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria, el Reglamento General de Recaudación y en las demás Leyes del Estado reguladores de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

#### **IX. INFRACCIONES Y SANCIONES**

##### **Artículo 19. Infracciones y sanciones.**

1º. En todo lo relativo a infracciones tributarias y sanciones se aplicará el régimen establecido en el Título IV de la Ley General Tributaria, en las disposiciones que la complementen y desarrollen, así como en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

2º. En particular, se considerará infracción tributaria simple, de acuerdo con lo previsto en el artículo 198 de la Ley General Tributaria, la no presentación en plazo de la autoliquidación o declaración tributaria, en los casos de no sujeción por razón de inexistencia de incremento de valor.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Las modificaciones producidas por cualquier norma de rango legal que afecten a este impuesto, serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.”.