

ORDENANZA NUM. 04**IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

Art.1.- Preceptos Generales.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 15.1 y 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, en los términos regulados en la presente Ordenanza Fiscal.

Art.2.- Naturaleza y hecho imponible. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Art.3.- 1.- 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. En consecuencia con ello, está sujeto al incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.- No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de 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.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de 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.

Art.4.- Exenciones.- 1.- Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) La transmisión de bienes de naturaleza urbana integrantes del Patrimonio Histórico, declarados individualmente de "interés cultural" o incluidos en el perímetro de un "conjunto histórico-artístico", y se encuentre protegidos por el planeamiento urbanístico con el nivel máximo de protección, siempre que a lo largo del periodo impositivo, se hayan realizado en los mismos obras de rehabilitación, conservación o mejora, a cargo de sus propietarios o titulares de derechos reales.

2.- Para la aplicación de la exención recogida en la letra b) del punto 1) del apartado anterior, que podrá ser total o parcial, se minorará la base imponible con el importe de la obras de rehabilitación, conservación o mejora, que haya sido sufragado por el sujeto pasivo –o por si éste lo es como heredero, por el causante de la imposición-, cuando tales obras se hayan realizado conforme a las preceptivas licencias urbanísticas.

La exención prevista en el apartado b) del punto 1) de este artículo, tiene carácter rogado, y deberá ser solicitada en el impreso oficial de autoliquidación, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del Boletín Oficial donde se publicó la declaración de Bien de Interés Cultural o certificación expedida por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- b) Los bienes incluidos dentro del perímetro de un “conjunto histórico-artístico”, deberán tener más de 50 años de antigüedad y estar catalogados en el planeamiento urbanístico con nivel de protección integral –A-. Dichos extremos se acreditarán mediante certificación expedida por el Servicio de Urbanismo.
- c) Certificación del Servicio de Urbanismo de que las obras de rehabilitación, conservación o mejora se ha realizado conforme a la preceptiva licencia urbanística.
- d) Certificación expedida por profesional competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, sobre la fecha de inicio y final de las obras.
- e) Copia autenticada de los pagos realizados

Art.5.- Igualmente están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondiente cuando la condición de sujeto pasivo 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 Cádiz y demás entidades locales integradas o en las que se integre, 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 por la Ley 30/1995, de 8 de Noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

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

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

g) La Cruz Roja Española.

h) 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 concurren 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

Art.6.- Sujetos Pasivos.- 1.- Tendrán la condición de sujetos pasivos a título de contribuyente de este impuesto:

a) En las transmisiones de terreno o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos de dominio, a título lucrativo, 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.

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.

Art.7.- Base imponible. 1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

2.- Para determinar el importe del incremento real 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 resulta 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 tiempo de hasta diez años: 3,5
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 3,2
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 3.

Art.8.- A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de dicho período.

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

Art.9.- En las transmisiones de terreno se considerará como valor de los mismos en el momento del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Art.10.- En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, 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% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.

- B) Si el usufructo fuese vitalicio su valor en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% 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% 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 resulta de aplicar al 75% de 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 mismo a los efectos de este impuesto:
- a) El capital, precio o valor pactado al construirlos, si fuese igual o mayor que el resulta de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.
 - b) Este último, si aquél fuese menor.

Art.11.- 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 resulta de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

Art.12.- 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 catastral asignado a dicho terreno fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Art.13.- Cuota tributaria.- 1.- La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 30 por 100.

2.- Cuando se trate de la transmisión de la que ha sido la vivienda habitual del transmitente durante los 4 años anteriores a la fecha del devengo, o la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre la misma, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, de los cónyuges y de los ascendientes o adoptantes, la cuota del impuesto se bonificará mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:

- a). El 95 % si el valor catastral del terreno es igual o inferior a 20.000 euros.
- b). El 50 % si el valor catastral del terreno es superior a 20.000 euros y no excede de 30.000 euros.
- c). El 25 % si el valor catastral del terreno es superior a 30.000 euros y no excede de 40.000 euros.
- d). No procederá bonificación si el valor catastral del terreno es superior a 40.000 euros.

Para poder disfrutar de esta bonificación, los sujetos pasivos habrán de mantener la adquisición durante los 5 años siguientes, y en el caso que se incumpliese este plazo se practicará liquidación complementaria por el importe de la cuota más los intereses de demora que corresponda.

3.- Quienes consideren que reúnen los requisitos que se exigen para gozar de la presente bonificación, deberán solicitarlo al momento de formular la correspondiente declaración-autoliquidación, acompañando en ese momento los documentos que acrediten las circunstancias que manifiestan.

Art.14.- Devengo. 1.- El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso 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 de 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 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.

Art.15.- 1.- Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido 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 cuatro 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 a la demanda.

3.- En los actos o contratos en que medie alguna condición, su clasificación 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.

Art.16.- Gestión del Impuesto. 1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente, así como la realización de la misma.

2.- Las Autoliquidaciones se presentarán en los siguientes plazos:

a) Cuando se trate de adquisiciones por causa de muerte, en el de seis meses, contados desde el día de fallecimiento del causante, o desde aquél en que adquiera firmeza la declaración de fallecimiento.

- b) En los demás supuestos, en el de 30 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que se cause el acto o contrato.
- La Oficina de recepción de las declaraciones podrá otorgar prórroga para la presentación de documentos por causa de muerte, por un plazo igual al señalado para su presentación.
 - La solicitud de prórroga se presentará por los herederos, albaceas o administradores del caudal relicto, dentro de los cinco primeros meses del plazo de presentación, acompañada de certificación del acta de defunción del causante, y haciendo constar en ella, el nombre, N.I.F. y domicilio de los herederos declarados o presuntos y su grado de parentesco con el causante, cuando fueren conocidos, la relación de los inmuebles y los motivos en que se fundamenta la solicitud.
 - Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que se hubiere notificado acuerdo, se entenderá concedida la prórroga.
 - No se concederá prórroga cuando la solicitud se presente después de transcurridos los cinco primeros meses del plazo de presentación.
 - En caso de denegación de la prórroga solicitada, el plazo de presentación se entenderá ampliado en los días transcurridos desde el siguiente al de presentación de la solicitud, hasta el de notificación del acuerdo denegatorio. Si como consecuencia de esa ampliación, la presentación tuviera lugar después de transcurridos seis meses desde el devengo del Impuesto, el sujeto pasivo deberá abonar intereses de demora por los días transcurridos desde la terminación del plazo de seis meses.
 - La prórroga concedida comenzará a contarse seis meses después del devengo del Impuesto, y llevará aparejada la obligación de satisfacer el interés de demora correspondiente, hasta el día en que se haga la declaración.

3.- A la declaración-liquidación se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

Art.17.- Simultáneamente a la presentación de la declaración-liquidación a que se refiere el artículo anterior, el sujeto pasivo ingresará el importe de la cuota del Impuesto resultante de la misma. Esta autoliquidación tendrá la consideración de liquidación provisional en tanto que por el Ayuntamiento se compruebe que la misma se ha efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del Impuesto y sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de los resultantes de dichas normas.

Art.18.- 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 6º el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Art.19.- 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 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.

Art.20.- Inspección y Recaudación.- 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.

Art.21.- Infracciones y Sanciones.- 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.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día 1 de enero de 2016 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.