



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALMUÑÉCAR  
(GRANADA)

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

### **Artículo 1º. Fundamento legal**

Este Ayuntamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad reglamentaria que le atribuye el artículo 15.1 de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 60.2 de dicha Ley, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos Locales.

### **Artículo 2º. Naturaleza**

El tributo que se regula en esta Ordenanza tiene la naturaleza de impuesto directo.

### **Artículo 3º. Hecho imponible**

1.- Este impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a través 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.

2.- No está sujeto a ese impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### **Artículo 4º. Exenciones y bonificaciones**

En este impuesto, la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 106, establece exenciones:

1.- Cuando los incrementos de valor se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen, y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago a sus



AYUNTAMIENTO  
DE  
**ALMUÑÉCAR**  
(GRANADA)

haberres comunes.

**b)** La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

**c)** Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges a favor de los hijos, como consecuencia de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

**2.-** Cuando la obligación de satisfacer el impuesto recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

**a)** El Estado, las Comunidades Autónomas y demás Entidades Locales, a las que pertenezca el Municipio, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.

**b)** El Municipio de la imposición y demás Entidades Locales integradas, o en las que se integre dicho Municipio y sus Organismos de carácter administrativo.

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

**d)** Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de Agosto.

**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.

**3.-** Cuando se modifiquen, fijen o revisen los valores catastrales con arreglo a lo previsto en los art. 70 y 71 de la Ley 39/88, se aplicarán las siguientes reducciones al valor catastral modificado, salvo que los valores catastrales resultantes de la fijación, revisión o modificación sean inferiores a los hasta entonces vigentes:

- 1º a 3º año: 60%

- 4º a 5º año: 50% (Acuerdo Pleno 13-10-99)

### **Artículo 5º.**

Gozarán de una bonificación de hasta el 99 por ciento de las cuotas que devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a que se refiere la Ley 76/1988, de 26 de Diciembre, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento.

### **Artículo 6º.**

Salvo en los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, no se concederán otras exenciones o bonificaciones que las que, en cualquier caso,



AYUNTAMIENTO  
DE  
ALMUÑECAR  
(GRANADA)

puedan ser establecidas por precepto legal que resulte de obligada aplicación.

**Artículo 7º.**

Son sujetos pasivos de este impuesto:

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

**Artículo 8º. 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 período máximo de veinte años.

2.- El incremento real se obtiene aplicando, sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

<u>Período</u>	<u>%</u>
a) Período de 1 hasta 5 años .....	3,1
b) Período de hasta 10 años .....	2,8
c) Período de hasta 15 años .....	2,4
d) Período de hasta 20 años .....	2,2

Estos porcentajes podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

3.- Para determinar el porcentaje a que se refiere el anterior apartado 2, se aplicarán las reglas siguientes:

1ª.- El incremento de valor de cada operación gravada por este impuesto, se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento, para el período que comprende el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2ª.- El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a



AYUNTAMIENTO  
DE  
**ALMUÑECAR**  
(GRANADA)

cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor.

**3ª.-** Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta, conforme a la regla primera, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, conforme a la regla segunda, sólo se considerarán 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 años de dicho período.

**4.-** 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.

**5.-** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de dominio, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el apartado 2, de este Artículo que represente, respecto al mismo, el valor de los referidos derechos, calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**6.-** 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 cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 3 que represente respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

**7.-** En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentaje anuales, contenidos en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la Parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **Artículo 9º. Cuota tributaria**

**1.-** La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del 26%.

En el supuesto de que el transmitente sea una entidad sin ánimo de lucro de carácter social, circunstancia que deberá acreditar en derecho, y reinvierta la totalidad del precio de venta en actividades propias de su objeto, tributarán por el tipo impositivo del 18%.

**2.-** 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, gozarán de una bonificación del 50%.

(Acuerdo Pleno 13-10-99)



AYUNTAMIENTO  
DE  
**ALMUÑECAR**  
(GRANADA)

**Artículo 10º. Devengo**

El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmite 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.

**Artículo 11º.**

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 cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe 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.

**Artículo 12º.**

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.

**Artículo 13º.**

En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que 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 lo indicado en el artículo anterior.

**Normas de Gestión**

**Artículo 14º. (Nueva redacción, AP 15-11-2010, BOP 21-01-2011)**

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento



AYUNTAMIENTO  
DE  
**ALMUÑECAR**  
(GRANADA)

la declaración según modelo establecido por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente, y a la que se acompañará el documento en el que consten los actos y contratos que originen la imposición.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.3 del Real Decreto 417/2006 de 7 de abril por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el modelo de declaración-autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a que se refiere el párrafo anterior, será utilizado como medio de presentación de las declaraciones catastrales por alteración de la titularidad y por variación de la cuota de participación en bienes inmuebles, en el que se hará constar:

- a) Adquirente y el transmitente,
- b) El inmueble objeto de la transmisión, con su referencia catastral,
- c) Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea escritura pública, documento privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad, u otros.
- d) En aquellos supuestos en los que la adquisición del bien o derecho se hubiere realizado en común por los cónyuges, siempre que el documento en el que se formalice la alteración no acredite la existencia del matrimonio, se aportará, además, original y fotocopia, o copia cotejada, del Libro de Familia o cualquier documento que acredite tal condición.

El Ayuntamiento remitirá a la Gerencia Territorial del Catastro de Granada copia de la declaración-autoliquidación presentada, que deberá estar firmada por el adquirente, y de la documentación acreditativa referida anteriormente, salvo que exista un convenio de colaboración suscrito con la Dirección General del Catastro para la tramitación de este tipo de declaraciones catastrales, en cuyo caso la información se remitirá en los formatos previstos en el propio convenio.

**2.-** La declaración a que se refiere el artículo anterior deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto.

- a) Cuando se trate de actos intervivos, 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.

### **Artículo 15º.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, 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 el apartado a) del artículo 7º, de esta



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**ALMUÑECAR**  
(GRANADA)

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) del mismo artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

**Artículo 16º.**

Los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, 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.

**Artículo 17º. Vigencia**

La presente Ordenanza surtirá efectos a partir del día 1 de enero de 1.990, y seguirá en vigor en ejercicios sucesivos en tanto no se acuerde su modificación o derogación.