

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

ORDENANZA REGULADORA

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y RÉGIMEN LEGAL

Artículo 1. Naturaleza y normativa aplicable.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo, autorizado por el artículo 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, que se regirá por lo dispuesto en los artículos 104 a 110 de dicho Texto Refundido y por la presente Ordenanza fiscal.

CAPÍTULO II. HECHO IMPONIBLE

Sección 1ª. Hecho imponible

Artículo 2. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible el 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. En particular, constituye dicho título, la enajenación en subasta pública y la expropiación forzosa.

Artículo 3. Terrenos de naturaleza urbana.

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana los definidos como tales en las normas reguladoras del catastro inmobiliario. En particular, el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

Sección 2ª. Supuestos de no sujeción

Artículo 4. Supuestos de no sujeción.

1. No está sujeto a este impuesto y, por tanto, no da lugar al devengo del mismo, el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. 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 sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquel. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste 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.

3. Tampoco se produce la sujeción al impuesto en los supuestos siguientes:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Transmisiones de terrenos de naturaleza urbana realizadas con ocasión de operaciones de fusión o 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 VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 del citado texto refundido cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.
- d) Las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, conforme al artículo 18.7 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- e) Transformación de sociedades colectivas, comanditarias o de responsabilidad limitada en sociedades anónimas por imperativo de la legislación de sociedades de capital.
- f) Adjudicaciones de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.
- g) Supuestos de retención o reserva de usufructo y los de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por transcurso del plazo para el que fue constituido.

Sección 3ª. Supuestos de exención

Artículo 5. Exenciones objetivas.

Están exentos del impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana integrantes del Patrimonio Histórico, declarados individualmente de interés cultural o incluidos dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico, 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 6. Exenciones subjetivas.

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, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento de Manzanares, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter a los del Estado, de la citada Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento.
- b) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- c) Las entidades gestoras de la Seguridad Social, las Mutualidades de Previsión Social reguladas en el texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.
- d) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a estas.
- e) La Cruz Roja Española.
- f) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- g) Las entidades sin fines lucrativos y aquellas otras entidades recogidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, en los supuestos y con los requisitos que la citada Ley y el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las mencionadas entidades, aprobado por Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre, establecen.

CAPITULO III. SUJETOS PASIVOS

Artículo 7. Contribuyentes.

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 las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de

diciembre, General Tributaria, que adquiriera 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 las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Artículo 8. Sustitutos.

En los supuestos a que se refiere la letra b) del artículo anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica, o las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiriera 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 9. Base imponible.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.
2. Para determinar el importe del incremento del valor se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años completos durante los cuales se hubiera generado dicho incremento.
3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:

Duración período impositivo	Porcentaje incremento
Entre 1 y 5 años	2,7
Hasta 10 años	2,6
Hasta 15 años	2,5
Hasta 20 años	2,4

Artículo 10. Cómputo del periodo de generación del incremento de valor.

1. Para determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho periodo, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho periodo.

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

2. 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, 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 periodo respectivo de generación del incremento de valor.

Sección 2ª. Valor del terreno

Artículo 11. En transmisiones de terrenos.

1. En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto, el que tengan fijados en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones. Para la aplicación de esta norma hay que tener en cuenta:

- a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.
- b) Que 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.
- c) Que 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 aquél. 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.
- d) Que cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, o si lo tuviere no concuerde con el de la finca realmente transmitida, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

2. En los supuestos de expropiación forzosa, se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno, salvo que el valor definido de acuerdo con las normas del apartado anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 12. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio.

1. En la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior, que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos, calculado mediante la aplicación de las siguientes reglas:

- a) En el derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá al 2 por 100 del valor catastral del terreno, por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor.
- b) Si el usufructo fuera vitalicio, su valor equivaldrá al 70 por 100 del valor catastral del terreno, si el usufructuario tuviera menos de 20 años, minorándose esta cantidad a razón de un 1 por 100, por cada año que exceda de dicha edad, con el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.
- c) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica por tiempo indeterminado o superior a 30 años, se considerará como una transmisión de la plena propiedad del terreno sujeta a condición resolutoria, estimándose por tanto su valor en el 100 por 100 del valor catastral del terreno.
- d) En la transmisión de un derecho de usufructo constituido con anterioridad se aplicará el mismo porcentaje que se atribuyó en la fecha de su constitución según las reglas precedentes.
- e) La transmisión de la nuda propiedad se computará por la diferencia entre el 100 por 100 del valor del terreno, correspondiente al pleno dominio, y el valor del usufructo, calculado según las reglas anteriores.
- f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

2. En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio, distintos de los anteriores y del establecido en el artículo siguiente, se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:

- a) El capital, precio o valor pactado por las partes al constituirlos, si fuere igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés legal del dinero, de su renta o pensión anual.
- b) Esta última, si aquél fuere menor.

Artículo 13. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas o a construir bajo suelo.

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 definido en el artículo 11 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 aquéllas.

CAPÍTULO V. DEUDA TRIBUTARIA

Artículo 14. Cuota íntegra.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el tipo de gravamen del 27 por 100.

CAPÍTULO VI. DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO

Sección 1ª . Devengo del impuesto

Artículo 15. Devengo.

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 presentación ante la Administración tributaria municipal.
- 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 acto de ocupación y pago.
- d) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

Artículo 16. Reglas especiales: devolución del impuesto.

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 aquél, 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 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 calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que esta 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. Periodo impositivo

Artículo 17. Periodo impositivo.

1. El periodo impositivo comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento del valor de los terrenos, 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, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de dichos actos y, por tanto, se tomará como fecha inicial del periodo impositivo la del último devengo del impuesto.

CAPÍTULO VII. GESTIÓN TRIBUTARIA

Sección 1ª. Gestión del impuesto

Artículo 18. Gestión tributaria.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

2. Dicha declaración debe ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses a contar desde el fallecimiento del causante, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

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.

3. A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición, particularmente:

- a) Copia simple de la escritura pública formalizada ante notario que contenga la transmisión a declarar. En los casos en que no se haya formalizado la transmisión ante notario, se tendrá que aportar documentación acreditativa de la operación jurídica realizada.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, cuando a la fecha del cumplimiento del plazo de presentación de la declaración no se disponga de la escritura de protocolización de la herencia, se deberá aportar:
 - Declaración responsable de los herederos donde se contenga la relación de bienes inmuebles de naturaleza urbana ubicados en el término de Manzanares, que conforman el caudal relicto del fallecido, debiendo detallarse los datos necesarios para poder realizar la liquidación del impuesto.
 - Fotocopia del certificado de defunción.
 - Fotocopia de la certificación de actos de última voluntad.
 - Fotocopia de testamento, en su caso.

4. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta, prescrita o no sujeta, presentará declaración ante la Administración tributaria municipal dentro de los plazos señalados en el apartado 2 anterior, que deberá cumplir los requisitos y acompañar la documentación reseñada, además de la pertinente en que fundamente su pretensión. Si la Administración municipal considerara improcedente lo alegado, practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

Artículo 19. Notificaciones.

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

Artículo 20. Obligación de información.

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:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 7 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. Asimismo, según lo establecido en el artículo 110.7 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, 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.

3. La comunicación tendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura, número de protocolo y fecha de la misma, o los identificativos suficientes en caso de no tratarse de documentos notariales; nombre y apellidos o razón social del transmitente y del adquirente; DNI o NIF de éstos, y su domicilio; nombre, apellidos y domicilio del representante, en su caso; situación del inmueble, referencia catastral, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de propiedad horizontal.

Sección 2ª. Infracciones y sanciones tributarias

Artículo 21. Infracciones y sanciones tributarias.

1. 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 disposiciones que la complementen y desarrollen.

2. El incumplimiento por parte de los Notarios del deber a que se refiere el artículo 21 de la presente Ordenanza, tendrá el carácter de infracción grave y se sancionará según lo dispuesto en el artículo 199.4 de la Ley General Tributaria.

3. No obstante, cuando se produzca resistencia, obstrucción, excusa o negativa de los Notarios al no atender algún requerimiento de la Administración municipal debidamente notificado, referido al deber de aportar datos, informes o antecedentes con trascendencia tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria, dicha conducta será asimismo infracción grave, y la sanción consistirá en la multa pecuniaria a que se refiere el artículo 203.5, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 186.3, ambos de la Ley General Tributaria.

Disposición Final

La presente ordenanza, surtirá efectos a partir del uno de enero de 2013, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.