



**A Y U N T A M I E N T O**

**D E**

**C A L A T O R A O**

**AÑO 2016**

**ORDENANZA Núm. 4**



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



**ORDENANZA FISCAL Nº 4**

<b>AYUNTAMIENTO DE</b>	<b>CALATORAO</b>
<b>Provincia de</b>	<b>ZARAGOZA</b>
<b>Comunidad Autónoma</b>	<b>ARAGON</b>

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

**Artículo 1.- FUNDAMENTO LEGAL.**

1.- Este Ayuntamiento, en uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/ 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 15 en concordancia con 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, establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo previsto en los artículos 104 y siguientes del citado 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.

2.- La Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal.

**Artículo 2.- HECHO IMPONIBLE.**

1.- El impuesto sobre el valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan dichos terrenos, 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.

2.- El título podrá consistir en:

- Negocio jurídico “ mortis causa”
- Declaración formal de herederos “ab intestato”
- Negocio jurídico ínter vivos, tanto oneroso como gratuito.
- Enajenación en subasta pública.
- Expropiación forzosa.

**Artículo 3.- TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

1.- Esta sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbano; a efectos de 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.- Así, tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana:

- a) Suelo urbano
- b) Suelo urbanizable o asimilado por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la Legislación urbanística aplicable.
- c) Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten, además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.
- e) Los terrenos que se fraccionan en contra de lo dispuesto en la Legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.

#### **Artículo 4.- SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN.**

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.

2.- No se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre 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.- Tampoco se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre conyuges 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.- No quedarán sujetas al impuesto los supuestos de transmisiones de aquellos bienes inmuebles que hayan constituido vivienda habitual y hayan sido objeto de ejecución hipotecaria.**

#### **Artículo 5.- EXENCIONES**

1.- Están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera derecho de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de Derechos Reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o



rehabilitación en dichos inmuebles superior al 30 por ciento del valor catastral del inmueble, en el momento de devengo del impuesto.

En estos supuestos, la solicitud de exención deberá acompañarse de la documentación que acredite la realización de las obras de conservación, mejora o rehabilitación, asimismo, se presentará licencia de obras, documentos que acrediten el pago de la tasa por la licencia tramitada, certificado de finalización de las obras. Además, se presentarán los documentos que acrediten que el bien se encuentra dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico.

2. Asimismo, están exentos de este Impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho Impuesto 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 sus respectivos Organismos Autónomos del Estado y las Entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidades Autónomas y de dichas Entidades Locales.
- b) El Municipio de la imposición 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 benéficas o 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) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española
- g) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

## **Artículo 6.- SUJETOS PASIVOS.**

1.- Es sujeto pasivo del Impuesto a título de contribuyente.

a) Transmisiones gratuitas. 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 que constituya o transmita el Derecho Real de que se trate.

b) Transmisiones onerosas. 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 la 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.



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 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, que adquiere 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.

## **Artículo 7.- RESPONSABLES.**

Todo lo relativo a las responsabilidades de este tributo, se determinará de conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de Ley Reguladora de Haciendas Locales; en la Ley General Tributaria; en la Ley de Derechos y Garantías del Contribuyente; Reglamento General de Recaudación y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

## **Artículo 8.- RESPONSABLES**

1. La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.
2. Para determinar el importe del incremento a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en duración del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.
3. El porcentaje anteriormente citado será aquel que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado anterior por el correspondiente porcentaje anual, que será:
  - a) Para incrementos de valor generados en un periodo comprendido entre uno y cinco años: 2,4 %
  - b) para incrementos de valor generados en un periodo de hasta diez años: 2,1%
  - c) Para incrementos de valor generados en un periodo de hasta quince o más años: 2 %
4. A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento del valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo.

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

## **Artículo 9.- CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN EL SUPUESTO DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.**

En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos 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 al mismo. 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.

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 tengan determinado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

## **Artículo 10.- CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN EL SUPUESTO DE DERECHOS REALES DE GOCE LIMITATIVOS DEL DOMINIO.**

En la constitución y transmisión de Derechos Reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 8.3, se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra anterior que represente, respecto del mismo, 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 siguientes normas:

- a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2% por cada período de un año, sin exceder del 70%.
- b) En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente con menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más con el límite mínimo del 10% de valor total.
- c) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.
- d) El valor de los Derechos Reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.
- e) Los Decretos Reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, se fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o este si aquel fuere menor.

## **Artículo 11.- CÁLCULO DEL VALOR EN EL SUPUESTO DE ELEVACIÓN DE PLANTAS O CONSTRUCCIÓN BAJO SUELO.**

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 porcentajes anuales contenidos en el artículo 8.3 se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) 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 edificados una vez construidas aquellas.

## **Artículo 12.- TIPO DE IMPOSITIVO Y CUOTA TRIBUTARIA.**

En los supuestos de expropiación forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 8.3 se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 9 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

## **Artículo 13.- TIPO IMPOSITIVO Y CUOTA TRIBUTARIA.**

La cuota tributaria será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 16 por ciento.

## **Artículo 14.- BONIFICACIONES**

1. Gozará de una bonificación del 95% en la cuota del impuesto la transmisión, a título gratuito y por causa de muerte, de la vivienda habitual de la persona fallecida, así como la transmisión o constitución sobre la misma, por igual título y causa, de derechos reales de goce limitativos de dominio, operada a favor del cónyuge, descendientes, o adoptados y ascendientes o adoptados del causante, siempre que los citados causahabientes hayan convivido con éste durante los dos años anteriores a la fecha de su fallecimiento y destinen la vivienda adquirida o el derecho real de goce transmitido o constituido sobre la misma vivienda habitual durante un período mínimo de cuatro años, dentro de cuyo período no podrá ser transmitida nuevamente por los adquirentes, lo mismo lo sean del pleno dominio que de la nuda propiedad o del derecho real de que se trate, salvo que la transmisión lo sea por causa de fallecimiento de los mismos.

Se entenderá como vivienda habitual del causante, a los solos efectos de reconocimiento de la bonificación, aquéllas en que figure empadronado en la fecha de su fallecimiento.

El requisito de convivencia con el causante durante los dos años anteriores a la fecha de su fallecimiento no será exigible cuando el causante y su cónyuge hayan contraído nupcias en fecha posterior a los dos citados años anteriores a la fecha de fallecimiento del primero, o cuando el causahabiente sea de edad inferior a los citados dos años, en cuyo caso el período de convivencia exigible se reducirá al de duración del matrimonio, en el primero de los casos, o al de la edad del causahabiente en el segundo.

Se presumirá, a los mismo efectos de reconocimiento de la bonificación, y salvo prueba en contrario, la convivencia con el causante de su cónyuge no separado legalmente y de los descendientes o adoptados del causante o de su cónyuge menores de edad.

En los demás casos, deberá acreditarse documentalmente por el causahabiente que solicite la bonificación prevista en este artículo la citada convivencia.

2. La bonificación establecida en el presente artículo será de naturaleza reglada y tendrá carácter rogado, debiendo ser concedida mediante acto administrativo expreso,<sup>6</sup>



dictado por el órgano municipal competente, a los sujetos pasivos que reúnan las condiciones requeridas y previa solicitud de los mismos, que deberá ser presentada dentro del plazo de 6 meses a contar desde la fecha de fallecimiento del causante, previsto en el artículo 17.2 B) de la presente ordenanza fiscal, transcurrido el cual sin haberse solicitado no se tendrá derecho a su disfrute.

A la solicitud de bonificación se acompañarán:

- Documento acreditativo de que la vivienda transmitida constituía el domicilio habitual del causante a la fecha de su fallecimiento.

- Documento acreditativo de que los solicitantes convivían con el causante durante, al menos, los dos años anteriores a la fecha de fallecimiento del mismo. Se exceptúan de la acreditación de esta circunstancia las personas respecto de las cuales se presume la convivencia con el causante.

- Declaración de destinar a vivienda habitual, durante los cuatro años siguientes a su adquisición, la vivienda adquirida, tanto si la adquisición de la misma lo es en el pleno dominio, como si lo es de la nuda propiedad o de un derecho real de goce limitativo de la misma.

3. Si el beneficio de la bonificación a que se refiere este artículo enajenare por cualquier título la vivienda respecto de la cual obtuvo la misma antes del transcurso de los 4 años, deberá presentar en el Ayuntamiento, dentro de los 30 días siguientes a aquél en que se produjo la enajenación, la correspondiente declaración expresa de tal circunstancia, solicitando la practica de la liquidación que corresponda para el ingreso de la parte de la cuota objeto de bonificación.

El incumpliendo de esta obligación producirá el disfrute indebido del beneficio fiscal reconocido y será constitutiva de infracción tributaria grave y será sancionable conforme se dispone la legislación tributaria del Estado.

## **Artículo 15.- CUOTA LIQUIDA.**

La cuota líquida de este impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación definida en el artículo anterior.

## **Artículo 16.- DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO.**

1.- El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, ínter vivo o mortis causa, en la fecha de la tramitación.
- 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.

A los efectos de lo dispuesto se considerará como fecha de transmisión:

- a) En los o contratos ínter vivos, la del otorgamiento del documento público.
- b) Cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.





- c) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- d) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará la fecha del Auto o Providencia aprobando su remate.
- e) En las expropiaciones forzosas, la fecha del Acta de ocupación y pago.
- f) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por Entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la protocolización del Acta de reparcelación.

2. 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 revoluciones 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.

3. 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.

4.-En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se habrá 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 anterior.

5.- El periodo de generación no podrá ser inferior a un año.

## **Artículo 17.- GESTIÓN DEL IMPUESTO.**

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

2.- Dicha declaración 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 *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.

A la declaración se acompañara el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, copia del último recibo del impuesto sobre bienes inmuebles y cuantos documentos, croquis o certificados que sean necesarios para la identificación de los terrenos.

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

3.- Con independencia de lo dispuesto en apartado primero están obligados igualmente a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos.

## **Artículo 18.- OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS.**

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

En la relación o índice que remitan los Notarios al Ayuntamiento, estos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

## **Artículo 19.- INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN.**

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

## **Artículo 20.- INFRACCIONES Y SANCIONES.**

En los casos de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 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, se aplicará el régimen de infracciones y sanciones regulado en la Ley General tributaria y en las disposiciones que la complementen y desarrollen.



## **DISPOSICIÓN FINAL.-**

La presente Ordenanza, actualmente ya en vigor, ha sido objeto de modificación siendo éste el texto definitivo por acuerdo plenario de 2 de Julio de 2009, teniendo efecto las modificaciones introducidas en su refundido, en el momento de su publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia” y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de Enero de 2010 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.