



**A Y U N T A M I E N T O  
D E  
S A N T A E L L A**

---

**ORDENANZA Núm. 5**

---

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

- Aprobación inicial:..... 30/10/2008
  - Publicación texto BOP:..... 31/12/2008
  
- Consta de:
  - Artículos:..... 22.
  - 1 DISP. FINAL.

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

**CAPITULO I**

**Artículo 1º. Hecho Imponible.**

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto del 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 terrenos.

2.- El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico “mortis causa”.
- b) Declaración formal de herederos “ab intestato”.
- c) Negocio jurídico “inter vivos”, sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

**Artículo 2º.-**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, el suelo urbano por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie en un Proyecto de delimitación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artº 41 de la Ley del Suelo, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

**Artículo 3º.-**

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.

**CAPITULO II**

**Artículo 4º.- Exenciones.**

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas 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 de sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- c) Las 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.

**Artículo 5º.-** Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) Al Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia de Córdoba, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.
- c) Este Municipio y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las Instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes. Para aplicar esta exención deberá aportarse la oportuna calificación del Ministerio de Educación y Ciencia o del Ministerio del Interior.
- e) 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.
- f) las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

### **CAPITULO III**

#### **Artículo 6º.- Sujetos Pasivos.**

Tendrán la consideración de 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 en 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.

### **CAPITULO IV**

#### **Artículo 7º.- 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.- Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior 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 resulte 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: 2,4%.

- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 2,2%.
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2%.
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de hasta veinte años: 1,8%.

**Artículo 8º.-** A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

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

**Artículo 9º.-** 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 fijado en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**Artículo 10º.-** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el artículo nº 7 de esta ordenanza, se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del 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.

**Artículo 11º.-** 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, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el artículo nº 7 de esta ordenanza, se aplicará sobre la parte del valor definido en el Art. 9 de esta ordenanza, que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión, y, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie y volumen de las plantas en vuelo o subsuelo y la total superficie y volumen edificados una vez construidas aquéllas.

**Artículo 12º.-** En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el artículo nº 7 de esta ordenanza, 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.

## **CAPITULO V DEUDA TRIBUTARIA**

### **SECCIÓN PRIMERA**

**Artículo 13º.- Cuota Tributaria.**

La cuota de este impuesto se determinará aplicando sobre la base imponible resultante del tipo de gravamen del 21 %:

## SECCIÓN SEGUNDA

### **Artículo 14°.- Bonificación en la cuota.**

Se establece una bonificación del 50 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en 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.

## CAPITULO VI

### **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 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.

### **Artículo 16°.-**

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 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 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 desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución, según la regla del apartado 1 anterior.

**CAPITULO VII**  
**GESTIÓN DEL IMPUESTO**  
**SECCIÓN PRIMERA**

**Artículo 17º.- Obligaciones materiales y formales.**

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 imprescindible para la liquidación procedente así como la realización de la misma.

2.- Dicha declaración-liquidación 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.

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

**Artículo 18º.-**

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 no 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 las resultantes de dichas normas.

El Ayuntamiento, en el supuesto de que observe una variación manifiesta en la cuantía de la autoliquidación, podrá no admitir la misma, hasta tanto no se subsane la anomalía.

**Artículo 19º.-**

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

**Artículo 20º.-**

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 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.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **Artículo 21º.- 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.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **Artículo 22º.- 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.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 2.009, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

**DILIGENCIA:**

La presente Ordenanza fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2.008, acuerdo publicado en el B.O.P. nº 201, de 10 de noviembre de 2008, aprobándose definitivamente y publicándose el texto íntegro para su aplicación en el B.O.P. nº 235, de 31 de diciembre de 2008, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Y se edita el texto íntegro de esta Ordenanza, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Santaella, 2 de enero de 2009.

EL SECRETARIO

---