



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

ORDENANZA FISCAL Nº 4 DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

- Última modificación BOP número 233 de 4 de diciembre de 2018 (modificación artículos 6, 7.2, 7.3, 11 y 12). Entrada en vigor 1 de enero de 2019.

Artículo 1.-

1. 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 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 podrá consistir en :

- Negocio jurídico "mortis causa".
- Declaración formal de herederos "Ab intestato".
- Negocio jurídico "inter vivos" sea de carácter oneroso o gratuito.
- Enajenación en subasta pública.
- Expropiación forzosa.

Artículo 2.-

1. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado incluido como tales en las Normas Subsidiarias o Plan General vigente en el Municipio en cada momento.

2. Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintados de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Artículo 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 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 aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

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.

Artículo 4.-

1. Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de derechos 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.

El beneficio tributario recogido en este apartado tiene carácter rogado y, en consecuencia, los interesados en acogerse al mismo deberán instar su concesión aportando justificantes de reunir las condiciones indicadas así como de haber realizado a su cargo las obras de conservación, mejora o rehabilitación a que se hace alusión, de que las mismas disponían de licencia municipal para su ejecución y de que se han realizado dentro del periodo de incremento por el que se produce la liquidación.

Artículo 5.-

Están exentos de este impuesto, asimismo, los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

- 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 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 de benéfico-docentes.
- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a 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.-

1. Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este 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 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 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 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 el párrafo 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 adquiera el



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

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.-

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 período máximo de veinte años.
2. A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 107 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 y el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiere generado dicho incremento.
3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el número 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será el máximo que para los diferentes periodos se establezca en el citado artículo 107 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Porcentaje anual entre 1 y 5 años	3,7
Porcentaje anual hasta 10 años	3,5
Porcentaje anual hasta 15 años	3,2
Porcentaje anual hasta 20 años	3

Artículo 8.-

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomará 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 tengan en consideración las fracciones de año. En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año. .



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

Artículo 9.-

1. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) 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, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

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

c) Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales una reducción del 40%. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que el mismo se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

Artículo 10.-

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativo 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 del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

- En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
- Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta un límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.
- Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujetos a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.
- Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los tres puntos anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- 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.
- El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales a vitalicios según los casos.
- En la constitución o transmisión de cualquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras a), b), c). y f) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a efectos de este impuesto:
 - El capital, precio o valor pactado al constituirlos si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.
 - Este último si aquel fuese menor.

Artículo 11.-

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



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 7.3 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 aquéllas.

Artículo 12.-

En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 7.3 se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 7.2 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 13.-

1. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que será del 29 % para cualquiera de los periodos de generación de incremento.
2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que procedan.

Artículo 14.-

1.- Gozarán de una bonificación del 50 % de la cuota íntegra del impuesto, las transmisiones de terrenos, así como la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, que hayan sido realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes en las siguientes condiciones:

1.1.- En los casos de que la transmisión se refiera a terrenos urbanizables brutos la bonificación se aplicará a la totalidad de los mismos. En este sentido, se entiende suelo urbanizable bruto aquel en el que aún no se ha aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y en consecuencia Catastro aún no le aplicado al mismo el valor intermedio previsto en la Ponencia de Valoración en vigor.

1.2.- En el resto de los casos la bonificación se aplicará exclusivamente a los primeros 40.000 euros de valor catastral del suelo de la suma total de los bienes afectados por la transmisión, independientemente del tipo de suelo que constituya el hecho imponible. En el caso de que existan varios inmuebles, la reducción se comenzará a aplicar a que aquel en el que sea



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

mayor el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor y se seguirá aplicando, en su caso, a los demás siguiendo este mismo criterio.

Dado que el régimen previsto es el declaración, el presente beneficio tributario se aplicará de oficio por los liquidadores del Impuesto siempre que de la documentación aportada por el declarante se desprenda que se dan las condiciones para la aplicación del mismo. En caso contrario se requerirá al declarante para que aporte la documentación que justifique su aplicación.

El beneficio tributario regulado en el presente artículo no será de aplicación durante los ejercicios en los que el Ayuntamiento se encuentre acogido a las medidas contenidas en el Capítulo II del Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.

Artículo 15.-

1. El impuesto se devenga:

- 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.
- 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:

- 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 a un Registro Público, o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- 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 el acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

devolución en el plazo de 5 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 hayan producido efectos lucrativos si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devoluciones.

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.

Artículo 17.-

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según el 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 intervivos, en el plazo 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 se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición. .

4.- La declaración regulada en el presente artículo se considerará medio de presentación de las declaraciones catastrales por alteración de titularidad y por variación de la cuota de participación de los bienes inmuebles y en consecuencia en ese caso deberán constar identificados el adquirente y el transmitente, el inmueble objeto de la transmisión, con su referencia catastral,



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

y se aportará la documentación prevista en el artículo 3.1.a) y b) de la ORDEN EHA/3482/2006, de 19 de octubre o norma que la sustituya.

Artículo 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:

- En los supuestos contemplados en el primer punto del artículo 6 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que contribuya o transmita el derecho real de que se trate.
- En los supuestos contemplados en el segundo punto de dicho artículo, el adquirente .

Artículo 19.-

Asimismo, las Notarías estarán obligadas 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 éste 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, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión. Esta obligación será exigible a partir de 1 de abril de 2002.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

Artículo 20.-



Excmo. **AYUNTAMIENTO DE**

El Ejido.

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.

Artículo 21.-

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 entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse a partir de dicho día, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa

- Modificación BOP de 27 de diciembre de 2011, entrada en vigor 1 de enero de 2012.
- Modificación BOP de 25 de febrero de 2013 – añadir un apartado 4 al artículo 17.
- Modificación BOP de 30 de diciembre de 2013
- Modificación BOP de 1 de octubre de 2015 (eliminar apartado 1 del artículo 14)
- Modificación BOP de 4 de diciembre de 2018 (modificación artículos 6, 7.2, 7.3, 11 y 12)