



**AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA**



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

**Ordenanza aprobada por Pleno de la Corporación el día 30 de agosto de 2007,  
publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 22 de noviembre de 2007.**

**Modificada parcialmente por Pleno de la Corporación de 25 de noviembre de 2011,  
publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 25 de enero de 2012.**

**Modificada parcialmente por Pleno de la Corporación de 31 de octubre de 2014,  
publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 27 de diciembre de 2014.**



AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA



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

### **Artículo 1. Fundamento legal.**

El Ayuntamiento de Santomera, 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, hace uso de las facultades que le atribuye el artículo 15.1 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, previsto en el artículo 59.2 de dicho Real Decreto, y cuya exacción se efectuará con sujeción a lo establecido en esta Ordenanza.

### **Artículo 2. Naturaleza y Hecho imponible.**

1. Este Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre los referidos terrenos.

### **Artículo 3. Supuestos de no sujeción.**

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 así mismo 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.

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 hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen matrimonial.

3. No se devengará el Impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial de fusiones y adquisiciones regulado en capítulo VIII del título VII del Texto refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado mediante 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 Texto refundido del Impuesto sobre Sociedades cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.



En la posterior transmisión de los mencionados terrenos 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 la transmisión derivada de las operaciones previstas en el capítulo VIII del título VII del Texto refundido del Impuesto sobre Sociedades.

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

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 o en la Ley 4/2004, de 16 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y estén protegidos por el planeamiento urbanístico con el nivel máximo de protección, siempre que a lo largo del período impositivo se hayan realizado en los mismo obras de rehabilitación, conservación o mejora a cargo de sus propietarios o titulares de derechos reales, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que las obras se hayan llevado a cabo en los años anteriores durante los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, previa obtención de la correspondiente licencia municipal de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.
2. Que el importe de las obras, de acuerdo con el presupuesto o los presupuestos presentados a efectos del otorgamiento de la licencia, supongan como mínimo el 100% del valor catastral del inmueble.

Esta exención se concederá a instancia de parte, y deberá ser solicitada dentro de los plazos previstos para la presentación de la declaración/autoliquidación del impuesto, debiendo adjuntar la siguiente documentación:

- a. Fotocopia del diario oficial donde se publicó la declaración de bien de Interés Cultural o certificación expedida por el órgano competente.
  - b. Certificación de los servicios municipales competentes en materia de urbanismo de que las obras de rehabilitación, conservación o mejora se ha realizado conforme a la preceptiva licencia urbanística.
- C. Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias, judiciales o notariales.



Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria.

Se presumirá este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobará lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronada el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

Respecto a esta exención, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La concurrencia de los requisitos regulados en este punto para la aplicación de la exención se acreditará por el transmitente aportando a la solicitud de exención la siguiente documentación:

- a. Certificado histórico de empadronamiento municipal, emitido por el Ayuntamiento.
  - b. Libro de familia o certificado del Registro Municipal de parejas de hecho.
  - c. Declaración de la Renta de la unidad familiar o justificante de la no obligatoriedad de su presentación, o declaración de que ninguno de los miembros de la unidad familiar posee otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda o certificación de los servicios sociales del Ayuntamiento, de la situación de la unidad familiar.
2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquel 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 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 Ayuntamiento de Santomera y demás entidades locales en las que se integre el municipio, así como sus entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
  - c) Las instituciones que tengan la clasificación 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.
3. Se establece una bonificación 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, por los siguientes importes:
- a) Del 95%, cuando el incremento del valor se manifieste respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante, de los locales afectos a la actividad económica ejercida por este, o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos inmuebles.

A los efectos de la aplicación de la bonificación, se entenderá como vivienda habitual del acusante aquella en la que hubiera figurado como empadronado, al menos, durante los últimos dos años.

En ningún caso tendrán la consideración de locales afectos a la actividad económica ejercida por el causante los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de las actividades de alquiler y venta de dichos bienes.

- b) Del 50%, cuando el incremento se manifieste por supuestos no recogidos en la letra anterior, por transmisiones realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

La bonificación regulada en este apartado tercero no tiene carácter rogado, siendo de aplicación directa.

#### **Artículo 5. Sujeto pasivo.**

- 1. 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 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, 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, que adquiera 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 6. 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 periodo máximo de veinte años.

A efectos de 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 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

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

- 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.

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 a aquel. 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 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 tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

- En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de dominio, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el apartado 4 de este artículo se aplicará sobre la parte de valor definido en el apartado anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o el 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 4 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el primer apartado 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.

- En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenidos en el apartado 4 de este artículo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el primer punto fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

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

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquel 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.

4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará anual que resulte del cuadro siguiente:

PERIODO	TANTO %
Periodo de hasta 5 años	3,7
Periodo de hasta 10 años	3,5
Periodo de hasta 15 años	3,2
Periodo de hasta 20 años	3,0

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

3ª. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª 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 periodo de puesta de manifiesto el incremento del valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo.

#### **Artículo 7. Tipo de Gravamen y Cuota íntegra.**



1. La cuota tributaria de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo siguiente:

PERIODO	TANTO %
Periodo de hasta 5 años	30
Periodo de hasta 10 años	29
Periodo de hasta 15 años	28
Periodo de hasta 20 años	27

2. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

### **Artículo 8. 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 se transmita cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, en la fecha 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.

3. Cuando se declare o se 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 del 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.

4. 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.

5. 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 apartado anterior.



### **Artículo 9. Normas de gestión.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar declaración que contendrá los elementos de la resolución 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 y fotocopia del NIF del solicitante.

2. La declaración a que se refiere el apartado 1 de este artículo 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 mortis causa, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

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

4. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, 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 artículo 5.1.a de esta 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 el artículo 5.1.b, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

5. Los notarios están obligados a remitir al ayuntamiento respectivo, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos 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 el 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, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

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.



**AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA**



#### **Artículo 10. Inspección y recaudación.**

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos Locales, en la Ley 58/2003, General Tributaria, y en las disposiciones que la complementen y desarrollen.

#### **Artículo 11. Infracciones y sanciones.**

En todo lo relativo a infracciones tributarias y sus distintas calificaciones, así como las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, no previstas en esta Ordenanza, se aplicará el régimen de infracciones y sanciones reguladas en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos Locales, en la Ley 58/2003, General Tributaria y en las disposiciones que la complementen y desarrollen.

#### **Disposición transitoria.**

La modificación del apartado 3 del artículo 7 será de aplicación a los hechos imposables acaecidos desde el 1 de enero de 2011 de liquidaciones no firmes.

#### **Disposición derogatoria.**

La presente ordenanza deroga la vigente Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

#### **Disposición final.**

Esta Ordenanza surtirá efectos a partir del 1 de enero de 2008, previa publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y seguirá en vigor en ejercicios sucesivos en tanto no se acuerde su modificación o derogación.