

## ORDENANZA FISCAL REGULADORA DO IMPOSTO SOBRE O AUMENTO DO VALOR DOS TERREOS DE NATUREZA URBANA

### Artigo 1. Establecemento do imposto e normativa aplicable

- 1) De acordo co disposto nos artigos 15.1 e 59.2 do R. Decreto-Legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, acórdase a imposición e ordenación neste concello do Imposto sobre o Aumento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana.
- 2) O imposto sobre o aumento de valor dos terreos de natureza urbana rexerese neste concello:
  - a) Polas normas contidas no capítulo II, sección 3ª, subsección 6ª do Texto Refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, e polas demais disposicións legais e regulamentarias que complementen e desenvolvan a dita Lei.
  - b) Pola presente ordenanza fiscal.
  - c) Negocio xurídico “inter vivos”, sexa de carácter oneroso ou gratuito.
  - d) Enexanación en subhasta pública.
  - e) Expropiación forzosa.

### Artigo 2º. Feito imponible

- 1) Constitúe o feito imponible deste imposto, o incremento do valor que experimenten os terreos de natureza urbana e de características especiais para efectos do IBI, e que se manifeste por mor da transmisión da propiedade por calquera título, ou da constitución ou transmisión de calquera dereito real de goce limitativo do dominio sobre os devanditos terreos.

Terán a consideración de terreos de natureza urbana e de características especiais os así cualificados polos artigos 7º e 8º do Texto Refundido da Lei Reguladora do Catastro Inmobiliario, aprobado polo R. Decreto-Legislativo 1/2004, do 5 de marzo. Non será preciso para a esixencia do imposto que os citados terreos estean contemplados como tales no Catastro ou Padrón do IBI.

- 2) Non están suxeitos a este imposto:
  - a) O incremento de valor que experimenten os terreos que teñan a consideración de rústicos para os efectos do imposto sobre bens inmobles.
  - b) As achegas de bens e dereitos realizadas polos cónxuxes á sociedade conxugal; as adxudicacións que ó seu favor e en pagamento delas se verifiquen, e as

transmisións que se fagan ós cónxuxes en pagamento dos seus haberes comúns.

- c) As transmisións de bens inmobles entre cónxuxes ou a favor dos seus fillos, como consecuencia do cumprimento de sentencias nos casos de nulidade, separación ou divorcio, sexa cál sexa o réxime económico matrimonial.
- 3) Non se producirá o dereito a percibir o imposto nas transmisión de terreos de natureza urbana ás que resulte aplicable o réxime especial de fusións, escisións, achegas de ramas de actividades ou achegas non dinerarias especiais, agás dos terreos que se acheguen ó abeiro do previsto no artigo 94 do Texto Refundido da Lei do Imposto sobre Sociedades, aprobado polo R. Decreto-Legislativo 4/2004, do 5 de marzo, cando non estean integrados nunha rama de actividade.
- 4) Non se producirá o dereito a percibir o imposto con ocasión das transmisións de terreos de natureza urbana realizadas como consecuencia das operacións relativos ós procesos de adscrición a unha sociedade anónima deportiva de nova creación, sempre que se axusten ás normas da Lei 10/1990, do 15 de outubro, do Deporte, e do R. Decreto 1084/1991, do 5 de xullo, sobre sociedades anónimas deportivas.
- 5) Respecto das operacións sinaladas nos apartados 3 e 4 deste artigo, cando se produza a posterior transmisión dos terreos, entenderase que non se interrompeu o número de anos durante os que se puxo de manifesto o incremento de valor daqueles.

### Artigo 3. Exencións

1. Están exentos deste imposto os aumentos de valor que se produzan como consecuencia de:
  - a) A constitución e transmisión de calquera dereito de servidume.
  - b) As transmisións de bens que teñan sido declarados individualmente de interese cultural, segundo o establecido na lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español cando os seus propietarios ou titulares de dereitos reais acrediten que realizaron ó seu cargo obras de conservación, mellora ou rehabilitación nos ditos inmobles.

Para estes efectos, as obras de conservación, mellora ou rehabilitación de inmobles deberán cumprir os seguintes requisitos:

1. O seu importe será como mínimo o 30 por cento do valor da construción do inmovle para efectos do Imposto sobre bens inmobles de natureza urbana, correspondente ó ano de conclusión da obra.
2. O remate das obras debeu producirse no período comprendido nos cinco anos inmediatamente anteriores á data do dereito a percibir o imposto.
3. Que as obras se financiasen polo suxeito pasivo do imposto, ou o seu ascendente de primeiro grao.

Esta exención terá carácter rogado, e á solicitude do interesado deberase acompañar a seguinte documentación:

1. Licenza de obras.
2. Certificado de final de obra.
3. Recibo do Imposto sobre bens inmobles de natureza urbana correspondente ó ano de conclusión da obra.

O departamento de urbanismo emitirá o oportuno informe; o servizo de xestión tributaria formulará a proposta de resolución e á vista do expediente á Xunta Local de Goberno resolverá a concesión ou denegación da exención.

2. Tamén están exentos deste imposto os incrementos de valor cando a obriga de satisfacelos recaia sobre as seguintes persoas ou entidades:
  - a) O Estado, as Comunidades Autónomas e as Entidades locais, ás que pertence este concello, así como os Organismos autónomos do Estado e as entidades de dereito público de análogo carácter das Comunidades Autónomas e das ditas Entidades locais.
  - b) Este concello e demais entidades locais que o integren ou nas que se integre, así como súas respectivas entidades de dereito público de análogo carácter ós organismos autónomos do Estado.
  - c) As institucións que teñan a cualificación de benéficas ou de beneficio docentes.
  - d) As Entidades xestoras da Seguridade Social e as mutualidades de previsión social reguladas na Lei 30/1995, do 8 de novembro, de Ordenación e Supervisión dos Seguros Privados.
  - e) Os titulares de concesións administrativas reversibles respecto dos terreos afectos a elas.
  - f) A Cruz Vermella Española.
  - g) As persoas ou entidades a favor das cales se recoñece a exención en tratados ou convenios internacionais.

#### **Artigo 4. Bonificacións**

As transmisións dos terreos e as transmisións ou constitucións de dereitos reais de goce limitativos de dominio a título lucrativo, por causa de morte, cando os suxeitos pasivos do imposto sexan descendentes e adoptados, ou ben ascendentes e adoptastes, ou cónxuxe do causante, dará lugar ás seguintes bonificacións:

- a) Bonificación do 95% da cota do imposto se o valor catastral do ben é igual ou inferior a 30.000 euros.
- b) Bonificación do 50% se o valor catastral do ben é superior a 30.000 euros.

## Artigo 5. Suxeitos pasivos

1. Son suxeitos pasivos deste imposto a título de contribuínte:
  - a) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio a título lucrativo, a persoa física ou xurídica, ou a entidade a que se refire o artigo 33 da Lei Xeral Tributaria, que adquira o terreo ou aquela a favor da cal se constitúa ou transmita o dereito real de que se trate.
  - b) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio a título oneroso, a persoa física ou xurídica, ou a entidade a que se refire o artigo 33 da Lei Xeral Tributaria, que transmita o terreo ou que constitúa ou transmita o dereito real de que se trate.
2. Nos supostos a que se refire a letra b do apartado anterior, terá a condición de suxeito pasivo substituto do contribuínte, a persoa física ou xurídica, ou a entidade a que se refire o artigo 35.4 da Lei 58/2003, Xeral Tributaria, que adquira o terreo ou aquela a favor da cal se constitúa ou transmita o dereito real de que se trate, cando o contribuínte sexa unha persoa física non residente en España.

## Artigo 6º. Base imponible

1. A base imponible está constituída polo incremento do valor dos terreos posto de manifesto no momento do dereito a percibir o imposto e experimentado nun período máximo de vinte anos.

Para efectos da determinación da base imponible, terase en conta o valor do terreo no momento do percibir o imposto consonte o previsto nos apartados 2 e 3 deste artigo e a porcentaxe que corresponda en función do previsto no seu apartado 4.

2. O valor do terreo no momento do percibir o imposto resultará do establecido nas seguintes regras:
  - a) Nas transmisións de terreos, o valor destes no momento do dereito a percibir o imposto será o que teñan determinado no dito momento para efectos do Imposto sobre Bens Inmóveis.

Non obstante, cando o dito valor sexa consecuencia dunha Ponencia de valores que non reflicte modificacións de planeamento aprobadas con posterioridade á aprobación da citada Ponencia, poderase liquidar provisionalmente este imposto con arranxo ó mesmo. Nestes casos, na liquidación definitiva aplicarase o valor

dos terreos unha vez obtido conforme ós procedementos de valoración colectiva parcial ou de carácter simplificado, recollidos nas normas reguladoras do Catastro, referido á data do dereito a percibir o imposto. Cando esta data non coincida coa efectividade dos novos valores catastrais, estes corríxanse aplicando os coeficientes de actualización que correspondan, establecidos ó efecto nas Leis de Orzamentos Xerais do Estado.

Cando o terreo, aínda sendo de natureza urbana ou integrado nun ben inmovible de características especiais, no momento de producirse o dereito a percibir o imposto, non teña nese momento determinado valor catastral, o Concello poderá practicar a liquidación cando o referido valor sexa determinado, referindo este valor ó momento de se producir o dereito a percibir o imposto.

- b) Na constitución e transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio, as porcentaxes anuais contidos no apartado 4 deste artigo, aplicaranse sobre a parte do valor definido na letra anterior que represente, respecto do mesmo, o valor dos referidos dereitos calculado mediante a aplicación das normas fixadas a efectos do Imposto sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados, e en particular dos preceptos seguintes:

Usufructo:

1. Enténdese que o valor do usufructo e do dereito de superficie temporal é proporcional ó valor do terreo, a razón do 2 por cento por cada período dun ano, sen que poida exceder o 70 por cento.
2. Nos usufructos vitalicios estimarase que o valor é igual ó 70 por cento do valor total dos bens cando o usufructuario conte menos de vinte anos, minorando, a medida que aumenta a idade, na proporción de 1 por cento menos por cada ano máis co límite mínimo do 10 por cento do valor total.
3. Se o usufructo constituído a favor dunha persoa xurídica se establecese por prazo superior a trinta anos ou por tempo indeterminado, considerarase fiscalmente como transmisión da plena propiedade suxeita a condición resolutoria.

Uso e habitación:

O valor dos dereitos reais de uso e habitación é o que resulta de aplicar o 75% do valor do terreo sobre o que foi imposto, de acordo coas regras correspondentes á valoración dos usufructos temporais ou vitalicios, segundo os casos.

Nuda propiedade:

O valor do dereito da nuda propiedade debe fixarse de acordo coa diferenza entre o valor do usufructo, uso e habitación e o valor total do terreo. Nos usufructos vitalicios que, ó mesmo tempo, sexan temporais,

a nuda propiedade valorarase aplicando, das regras anteriores, aquela que lle atribúa menos valor.

No usufructo ó que se refiren os parágrafos 2 e 3, a nuda propiedade debe valorarse segundo a idade do máis xoven dos usufructuarios instituídos.

- c) Na constitución ou transmisión do dereito a elevar unha ou máis plantas sobre un edificio ou terreo, o do dereito de realizar a construción baixo solo sen implicar a existencia dun dereito real de superficie, as porcentaxes anuais contidas no apartado 4 deste artigo aplicaranse sobre a parte do valor definido na letra a) que represente, respecto do mesmo, o módulo de proporcionalidade fixado na escritura de transmisión ou, no seu defecto, o que resulte de establecer a proporción entre a superficie o volume da planta a construír en voo e subsolo e a total superficie ou volume edificadas unha vez construídas aquelas.
- d) Nos supostos de expropiacións forzosas, as porcentaxes anuais contidas no apartado 4 deste artigo aplicaranse sobre a parte do xustiprezo que corresponda ó valor do terreo, salvo que o valor definido na letra a) do apartado 2 anterior fose inferior, caso no que prevalecerá este último xustiprezo.
3. Cando se modifiquen os valores catastrais como consecuencia dun procedemento de valoración colectiva de carácter xeral, tomarase, como valor do terreo, o da parte deste que corresponda segundo as regras contidas no apartado anterior, o importe que resulte de aplicar ós novos valores catastrais a redución que corresponda dentro dos cinco primeiros anos de efectividade dos novos valores catastrais, conforme ó seguinte cadro:

| ano | % de redución |
|-----|---------------|
| 1º  | 60            |
| 2º  | 60            |
| 3º  | 40            |
| 4º  | 40            |
| 5º  | 40            |

A redución prevista neste apartado non será de aplicación ós supostos nos que os valores catastrais resultantes do procedemento de valoración colectiva de carácter xeral sexan inferiores ós ata entón vixentes.

O valor catastral reducido en ningún caso poderá ser inferior ó valor catastral do terreo antes do procedemento de valoración colectiva.

4. A porcentaxe anual para aplicar sobre o valor do terreo no momento do percibo do imposto, derivado do disposto nos apartados 2 e 3 deste artigo, resulta da seguinte escala:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Período de un ata cinco anos | 2,80% |
| Período de ata dez anos      | 2,40% |
| Período de ata quince anos   | 2%    |
| Período de ata vinte anos    | 2%    |

Para determinar a porcentaxe, aplicaranse as regras seguintes:

Primeira: O incremento de valor de cada operación gravada polo imposto determinarase aplicando a porcentaxe anual fixada na escala de porcentaxes establecida neste apartado para o período que comprenda o número de anos durante os que se puxo de manifesto o dito incremento.

Segunda: A porcentaxe para aplicar sobre o valor do terreo no momento de producirse o dereito a percibir o imposto será a resultante de multiplicar a porcentaxe anual aplicable a cada caso concreto polo número de anos durante os que se puxo de manifesto o incremento do valor.

Terceira: Para determinar a porcentaxe anual aplicable a cada operación concreta conforme á regra primeira e para determinar o número de anos polos que se debe multiplicar a dita porcentaxe anual consonte a regra segunda, só se considerarán os anos completos que integren o período de posta de manifesto do incremento do valor, sen que para isto poidan considerarse as fraccións de anos do dito período.

#### Artigo 7. Tipo de gravame e cota

1. O tipo de gravame do imposto é o 20 por cento, común para cada un dos períodos de xeración do incremento de valor.
2. A cota tributaria íntegra será a que resulte de aplicar á base imponible o tipo de gravame fixado no apartado anterior.
3. A cota líquida do imposto será o resultado de aplicar sobre a cota íntegra, no seu caso, a bonificación referida no artigo 4 desta ordenanza.

#### Artigo 8. Obriga de contribuír

1. O dereito a percibir o imposto prodúcese:
  - a) Cando se transmita a propiedade do terreo, a título oneroso ou gratuito, entre vivos ou por causa de morte, na data da transmisión.
  - b) Cando se constitúa ou transmita calquera dereito real de goce limitativo do dominio, na data na que aconteza a constitución ou transmisión.
2. O período de xeración é o tempo durante o cal se fixo patente o incremento do valor

que grava o imposto. Para súa determinación tomaranse os anos completos transcorridos entre a data da anterior adquisición do terreo que se transmite ou da constitución ou transmisión igualmente anterior dun dereito real de goce limitativo do dominio sobre este, e a data de realización do novo feito imponible, sen considerar as fraccións de ano.

3. Para os efectos do disposto no número anterior, considerarase como data da transmisión:
  - a) Nos actos ou nos contratos entre vivos, a do outorgamento do documento público, a de defunción de calquera dos asinantes ou a de entrega a un funcionario público por razón do seu cargo.
  - b) Nas transmisión por causa de morte, a do falecemento do causante.
4. No caso de se declarar por resolución firme xudicial ou administrativa a nulidade, rescisión ou resolución do acto ou contrato determinante da transmisión do terreo ou da constitución ou transmisión do dereito real de goce, o suxeito pasivo poderá reclamar a devolución do importe pagado, sempre que aquel acto ou contrato non lle producise efectos lucrativos e que a reclamación da devolución se faga no prazo de cinco anos dende a firmeza da resolución. Entenderase que existe efecto lucrativo cando non se xustifique que os interesados deban efectuar as recíprocas devolucions a que se refire o artigo 1295 do Código Civil. Mesmo no caso de que non se produciran efectos lucrativos, se a rescisión ou resolución se declarase por incumprimento das obrigas do suxeito pasivo do imposto, non haberá dereito á devolución.
5. Se o contrato queda sen efecto por acordo mutuo das partes, non se devolverá o importe pagado e considerarase como un acto novo que debe tributar. Para estes efectos, estimarase como mutuo acordo a avinza en acto de conciliación e a simple conformidade ca demanda.
6. A cualificación dos actos ou contratos en que medie algunha condición farase consonte as prescricions contidas no Código Civil. Se esta é suspensiva non se liquidará o imposto en tanto non se cumpra. Se a condición fose resolutoria, esixirase o imposto dende aquela, a reserva, cando a condición se cumpra, de facer a oportuna devolución segundo a regra do apartado anterior.

## Artigo 9. Xestión

1. É competencia exclusiva do concello a xestión, liquidación, inspección e recadación, así como a revisión dos actos dictados en vía de xestión tributaria deste imposto, sen prexuízo das posibilidades de delegación e de colaboración previstas nos artigos 7º e 8º do Real Decreto-Legislativo 2/2004 aprobatorio do Texto Refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais.
2. Os suxeitos pasivos estarán obrigados a presentar no Concello declaración, segundo o modelo determinado por este, comprensivo dos elementos da relación tributaria imprescindibles para practicar a liquidación procedente.



Esta liquidación deberá ser presentada nos seguintes prazos:

- a) Nas transmisións entre vivos e na constitución de dereitos reais de goce, así como nas donacións, dentro dos trinta días hábiles seguintes a aquel no que tivera lugar o feito imponible.
  - b) Nas transmisións mortis causa, dentro do prazo de seis meses contados desde a data do falecemento do causante. Con anterioridade o vencemento deste prazo, o suxeito pasivo poderá instar a súa prorrogación por outro prazo de ata seis meses de duración, que se entenderá tacitamente concedido polo tempo concreto solicitado.
3. Á declaración acompañarase copia simple do documento notarial xudicial ou administrativo en que conste o acto, feito ou contrato que orixina a imposición, e, tratándose de transmisións por causa de morte, ademais, o certificado de defunción do causante e a declaración de herdeiros.
  4. As liquidacións do imposto notificaranse integramente ós suxeitos pasivos con indicación do prazo de ingreso e expresión dos recursos procedentes.

#### **Artigo 10. Deber de colaboración**

1. Con independencia do disposto no apartado 2 do artigo 9º da ordenanza, están igualmente obrigados a comunicar ó concello a realización do feito imponible nos mesmos prazos que os suxeitos pasivos:
  - a) O doador ou persoa que transmita o dereito real, nos supostos do apartado a) do artigo 3º da ordenanza.
  - b) O adquirente ou persoa á que se transmita o dereito, nos supostos do apartado b) do nomeado artigo.
2. Os notarios tamén estarán obrigados a remitir ó Concello, na primeira quincena de cada trimestre, relación ou índice de tódolos documentos que autorizaran no trimestre anterior, incluíndo feitos, actos ou negocios xurídicos que poñan de manifesto a realización do feito imponible deste imposto, fora os actos de derradeira vontade. Tamén estarán obrigados a remitir, no mesmo prazo, relación dos documentos privados dos mesmos feitos, actos ou negocios xurídicos que se lles presentaran para coñecemento ou lexitimación de sinaturas. Todo isto sen prexuízo do deber xeral de colaboración establecido na Lei Xeral Tributaria.

Na relación ou índice que remitan os notarios ó concello deberá constar a referencia catastral dos bens inmobles cando esta referencia se corresponda cos que sexan obxecto de transmisión.



## Artigo 11. Infracción e sancións

Para todo o relativo ás infraccións e sancións tributarias, rexerá o disposto no título IV da Lei 58/2003, Xeral Tributaria.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. MODIFICACIÓNS DO IMPOSTO

As modificacións introducidas na regulación do imposto polas Leis de Orzamentos Xerais do Estado e demais leis ou disposicións, e que resulten de aplicación directa, producirán, no seu caso, a correspondente modificación tácita desta ordenanza.

|                    | Acordo           | Publicación B.O.P. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Aprobación inicial | Pleno 19.10.1989 | BOP 27.12.1989     |
| Modificación       | Pleno 07.05.1992 | BOP 11.08.1992     |
| Modificación       | Pleno 01.12.1995 | BOP 19.04.1996     |
| Modificación       | Pleno 14.05.1999 | BOP 02.08.1999     |
| Modificación       | Pleno 08.11.2004 | BOP 30.12.2004     |