

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL

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

(PLUSVALÍA MUNICIPAL)

**AÑO 2020**

*Información extraída de la página web municipal  
con valor meramente informativo*



[www.aherencias.es](http://www.aherencias.es)

# **ORDENANZA NÚM. 6 FISCAL, DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

## **Capítulo I**

### **Artículo 1º. Fundamento y naturaleza**

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 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, este Ayuntamiento 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 prevenido en los artículos 59.2 y 104 a 110 del RDL citado.

### **Artículo 2º. Hecho imponible**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se pongan 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:

- 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.

3.- 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 3º.-**

Tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana el establecido como tal en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

### **Artículo 4º. -**

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 aquel.

A los efectos de este 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.

## **Capítulo II Exenciones**

### **Artículo 5º.-**

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 en las condiciones establecidas en el presente artículo, y encontrándose dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico Artístico o habiendo sido declarados individualmente de interés cultural, estén incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos a que se refieran las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Almería.

A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles y cuyo presupuesto de ejecución material haya sido igual o superior a la cuota para la que se solicita la exención.

Los sujetos pasivos solicitarán esta exención simultáneamente con la presentación de la declaración liquidación a que se refiere el Art. 18 de esta Ordenanza acompañando la documentación acreditativa de la realización de las obras de conservación, mejora o rehabilitación, del pago de las Tasas e Impuestos que graven las obras, y de la fecha en que las mismas se realizaron; la fecha de realización deberá estar comprendida en el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, con un máximo de veinte años.

Se acompañará la siguiente documentación:

-La licencia urbanística de obras u orden de ejecución.

-El certificado final de obras

-La acreditación del pago de la Tasa por Licencia Urbanística

-La acreditación del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

### **Artículo 6º.-**

Asimismo estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél 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 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 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 a los terrenos afectados 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.

## **Capítulo III Sujetos pasivos**

### **Artículo 7º.**

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 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 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 General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituye o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España

3.- En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas<sup>1</sup>.

## **Capítulo IV Base imponible**

### **Artículo 8º.**

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 20 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 expresados 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: 3,2 por 100.

b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3,1 por 100.

c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 3,0 por 100.

d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,9 por 100.

### **Artículo 9º.**

---

<sup>1</sup> Apartado nº 3 añadido por Acuerdo plenario de fecha 2 de diciembre de 2013.

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 tenga en consideración las fracciones de año.

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

#### **Artículo 10º.-**

1.- 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 fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.- 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 efectos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

3.- Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga fijado 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 11º.**

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos 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:

A) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por ciento del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo sin que pueda exceder del 70 por ciento de dicho valor catastral.

B) Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70 por ciento del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por ciento por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento del expresado valor catastral.

C) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100 por ciento del valor catastral del terreno usufructuado.

D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

E) 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 según las reglas anteriores.

F) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por ciento del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

G) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F) de

este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:

- a) 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.
- b) Este último, si aquél fuese menor.

#### **Artículo 12º.**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral 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 edificado una vez construidas aquéllas.

#### **Artículo 13º,**

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **Capítulo V<sup>2</sup> Tipo de gravamen y Cuota tributaria**

#### **Artículo 14º.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 20 por 100.

#### **Artículo 15º. Bonificación.**

Cuando el incremento de valor se manifieste por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante, o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo de dominio sobre la misma, a favor de los descendientes o ascendientes, por naturaleza o adopción, y del cónyuge, la cuota del impuesto se verá bonificada en función del valor del suelo correspondiente a la vivienda, con independencia del valor atribuido al derecho, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes reductores:

- a) El 95 por 100 si el valor del suelo es inferior o igual a 50.000 €.
- b) El 60 por 100 si el valor del suelo es superior a 50.000 € pero inferior a 90.000 €.
- c) El 35 por 100 si el valor del suelo es superior a 90.000 €.

Se entenderá por vivienda habitual del causante aquella en la que éste estuviere empadronado durante los dos años anteriores al fallecimiento.

No procederá la concesión de esta bonificación para aquellas transmisiones de terrenos, o transmisiones o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, respecto de las que no se haya solicitado el beneficio fiscal en el plazo establecido en el art.18.2.b de la ordenanza.

### **Capítulo VI Devengo**

#### **Artículo 16º.**

---

<sup>2</sup> Redacción dada a este Capítulo por acuerdo plenario de fecha 15 de octubre de 2012.

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 17º.**

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 estimara 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.

### **Capítulo VII Gestión de Impuesto Sección primera Obligaciones materiales y formales**

#### **Artículo 18º.**

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 imprescindibles 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 19º.**

1.- 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 cuota diferentes de las resultantes de dichas normas.

2.- No se exigirá el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el apartado 3 del artículo 10 de esta Ordenanza, sin perjuicio de la obligatoriedad de presentar la correspondiente declaración dentro de los plazos señalados en el artículo 18 anterior.

#### **Artículo 20º.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 18 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 7º 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 21º.**

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 Inspección y recaudación**

#### **Artículo 22º.**

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 Infracciones y sanciones**

#### **Artículo 23º.**

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 Transitoria<sup>3</sup>.**

#### **Disposición Final<sup>4</sup>.**

---

<sup>3</sup> Suprimida por Acuerdo plenario de fecha 2 de diciembre de 2013.

<sup>4</sup> Redacción dada por acuerdo plenario de fecha 2 de diciembre de 2013.



La presente Ordenanza Fiscal, una vez aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, entrará en vigor y comenzará a aplicarse el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta que expresamente se acuerde su modificación o derogación.

---

**- Aprobación:**

Pleno 29/10/2007  
Boletín Oficial de la Provincia del 19/12/2007  
Aplicación a partir del día 01/01/2008

**- Modificación:**

Pleno 15/10/2012  
(B.O.P. nº 242, de 17/12/2012).

Pleno 02/12/2013  
(B.O.P. nº 22, de 03/02/2014).