

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 FISCAL Nº 3.- REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 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, se exacciona como recurso propio de este Ayuntamiento el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, regulado en los artículos 104 a 11 del citado texto legal.

**NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE**

**Artículo 1.-** El 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 de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio sobre los referidos terrenos, bien mediante negocio jurídico "mortis causa", declaración formal de herederos "ab intestato", negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito, enajenación en subasta pública o expropiación forzosa.

**Artículo 2.-** Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana los calificados con el mismo fin a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**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, con independencia 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 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.

**SUJETOS PASIVOS**

**Artículo 4**

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, 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 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.

## **EXENCIONES Y BONIFICACIONES**

### **Artículo 5**

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

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.

A tal efecto, los propietarios acreditarán que se han realizado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles, cuyo presupuesto de ejecución material sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes:

Edificios catalogados de 1º y 2º grado: 10%

Edificios catalogados de 4º y 3º grado: 20%

Edificios no catalogados:

En zona de prioridad alta: 40%

En zona de prioridad media: 55%

En zona de prioridad baja: 70%

La realización de las obras deberá acreditarse presentando la carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y de la Tasa por Licencia Urbanística.

c) Con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponible anteriores a dicha fecha no prescritos, 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 concurren 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 el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado 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 los 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.

2.- Asimismo estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

a) El Estado Español, la Comunidad Autónoma de Aragón, la Diputación Provincial de Huesca, la Comarca de la Hoya y el municipio de Huesca, así como los Organismos Autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma de Aragón, Diputación Provincial de Huesca y del municipio de Huesca.

b) Los municipios incorporados al municipio de Huesca, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado, si las tuvieran

c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico docentes.

d) Las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y 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 reversibles respecto de 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 internacionales.

**Artículo 6.-** 1.- Se aplicará una bonificación en 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, referentes a la vivienda habitual del causante.

Por vivienda habitual del causante se entenderá el domicilio en que figure empadronado a la fecha del fallecimiento. No obstante, si a la fecha de devengo la residencia efectiva era en otro domicilio del que no era titular, será vivienda habitual la última que tuvo esta consideración dentro de los cinco años anteriores al fallecimiento.

El porcentaje de bonificación será el contenido en la tabla siguiente, en función del tramo en que se encuentre el valor catastral del suelo de la vivienda y asociado a su referencia catastral:

Valor catastral del suelo de la vivienda	Bonificación
De 0 a 19.000,00 €	95%
De 19.000,01 € a 26.000,00 €	75%
De 26.000,01 € en adelante	50%

2.- Se aplicará una bonificación del 95% 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, cuando sean utilizados para el desarrollo de una actividad empresarial a título individual y de forma habitual, personal y directa por el causante.

### **BASE IMPONIBLE**

**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 periodo máximo de 20 años.

2.- 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.

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 de Huesca podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:

1ª En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno para cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 % de dicho valor.

2ª 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 un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.

3ª 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 sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.

4ª Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las reglas 1ª, 2ª y 3ª anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

5ª 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.

6ª El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituya tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

7ª En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce, limitativos de dominio, distintos de los enumerados en las letras 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismos a los efectos de este Impuesto:

1º.- El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

2º.- Este último si aquél fuere menor.

c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo 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.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3.- Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicarán los porcentajes anuales siguientes:

a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre 1 y 5 años	3,27
b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años	3,06
c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 15 años	2,96
d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 20 años	2,91

**Artículo 8.-** A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán 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 de dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

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

#### **CUOTA TRIBUTARIA**

**Artículo 9.-** La cuota de este Impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen siguiente:

De 1 a 5 años:	30 por 100.
De 6 a 10 años:	27 por 100.
De 11 a 15 años:	26 por 100.
De 16 a 20 años:	25 por 100.

#### **DEVENGO**

**Artículo 10.-1.-** El Impuesto se devengará:

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 de 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 entrega a un funcionario público por razón de su oficio.

b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

**Artículo 11.-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 hubiera producido efectos lucrativos y que se reclame la devolución en el plazo de 4 años después de 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 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

2.- Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3.- 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.

## **GESTIÓN**

**Artículo 12.-1.-** Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar en este Ayuntamiento declaración según el modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles 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 inter vivos el plazo será de 30 días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de 6 meses prorrogables hasta 1 año a solicitud del sujeto pasivo.

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

**Artículo 13.-** Las liquidaciones del Impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

**Artículo 14.-** Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 12, están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 4 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 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 15.-** 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 dichos 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 su 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.

**Artículo 16.-** Queda facultado el Ayuntamiento para establecer el sistema de autoliquidación, siendo de aplicación lo establecido en esta ordenanza para la declaración ordinaria, y que llevará consigo el ingreso del importe de la cuota 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 de las normas reguladoras del impuesto y sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de dichas normas.

## **INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN**

**Artículo 17.-** La inspección y recaudación del Impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia y en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

## **INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 18.-** 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.

## **GARANTÍAS**

**Artículo 19.-** No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad documento alguno que contenga acto o contrato determinante de la obligación de contribuir por este impuesto, sin que se acredite por los interesados el previo pago del mismo. (Artículo 254 de la Ley Hipotecaria).

**Artículo 20.-** Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades, liquidadas o no, correspondientes a este tributo cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste resulte ser un

tercero protegido por la fe pública registral. (Artículo 79 de la Ley General Tributaria).

**Artículo 21.-** Los adquirentes de bienes o derechos afectos a la deuda tributaria devengada por este Impuesto, responderán con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se satisface. (Artículo 43 d) de la Ley General Tributaria).

#### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza fiscal fue modificada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 de octubre de 2019, comenzando su aplicación a partir de 1 de enero de 2020. Permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresas.