

ORDENDANZA FISCAL REGULADORA DEL

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

(PLUSVALÍA MUNICIPAL)

**AÑO 2017**

*Información extraída de la página web municipal,  
de los datos comunicados por el ayuntamiento al Ministerio de Economía  
o de boletines provinciales,  
con valor meramente informativo*



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

## ORDENANZA NUMERO 4

### IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

#### DISPOSICION GENERAL

De conformidad con lo previsto en los arts. 2 y 60, en relación con los arts. 105 a 111 de la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, el Excmo. Ayuntamiento acuerda establecer y exigir el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

#### HECHO IMPONIBLE

**Artículo 1.** Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

**Artículo 2.** Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, los ocupados por construcciones de naturaleza urbana, así como los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.

**Artículo 3.** 1.No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos de dicho impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél.

2. No están sujetos a este impuesto y por tanto no devengan el mismo las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:

A) Las operaciones a las cuales resulte aplicable el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de ramas de actividad o aportaciones no dinerarias especiales a excepción de los terrenos que se aporten al amparo de lo que prevé el artículo 108 de la Ley 43/1995, de 27 de Diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, cuando no estén integrados en una rama de actividad.

B) Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la Ley 10/90 de 15 de octubre y Real Decreto 1084/91 de 5 de Julio.

C) La constitución de la junta de compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas juntas, y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, conforme al art. 159 del texto refundido de 29 de Junio de 1992 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

D) Los de adjudicación de terrenos a que de lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución y en proporción de sus respectivos derechos, conforme al art. 170 del Texto Refundido de 26-6-92.

E) Los de transformación de sociedades colectivas, comanditarias o de responsabilidad limitada en sociedades anónimas por imperativo del Real Decreto Legislativo 1564/89 de 22 de diciembre, regulador del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

F) Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las cooperativas de viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

G) Las 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.

H) Las 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.

## EXENCIONES

**Artículo 4.** Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

a) La constitución y transmisión de cualesquiera 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, en los últimos cinco años a contar desde la fecha de devengo del impuesto, cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral del inmueble en el momento del devengo del impuesto, los siguientes porcentajes:

1.- Bienes que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, 25%.

2.- Bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico:

A) De acuerdo con los distintos niveles de protección determinados en el Catálogo de Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Avila:

- Edificios catalogados con nivel de protección integral, 25 %.
- Edificios catalogados con nivel de protección estructural, 50 %.
- Edificios catalogados con nivel de protección ambiental, 75 %.

B) Edificios no catalogados, 100 %.

La realización de las obras deberá acreditarse presentando, junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, la siguiente documentación:

- La licencia urbanística de obras.
- La carta de pago de la tasa por dicha licencia.
- La carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- El certificado final de obras.

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 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.

**Artículo 5.** 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 municipio de Avila y demás entidades locales integradas o en las que se integre este municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

## SUJETOS PASIVOS

**Artículo 6.** 1. Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

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 33 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 limitativo del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 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 el apartado b) anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley 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.

## 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 período máximo de 20 años.

2. El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

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.

Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, se aplicará el siguiente porcentaje anual:

- c. Período de uno hasta cinco años: 3,2.
- d. Período de hasta diez años: 3,0.
- e. Período de hasta quince años: 2,8.
- f. Período de hasta veinte años: 2,7.

**Artículo 8.** 1. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

En ningún caso el período de puesta de manifiesto del incremento de valor podrá ser inferior a un año.

2. Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición estableciéndose cada base en la siguiente forma:

A) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

B) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

**Artículo 9.** 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 podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

**Artículo 10.** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del valor que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado

mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**Artículo 11.** 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 en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

**Artículo 12.** En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 9 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

#### CUOTA TRIBUTARIA

**Artículo 13.** 1. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 20 %.

2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se establece la bonificación del 95% 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, únicamente en el caso de que el inmueble transmitido constituya la vivienda en que figure empadronada la persona fallecida en el momento del devengo del impuesto o haya figurado empadronada dentro del plazo de los cinco años anteriores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que tenga asignado un valor catastral de suelo que no exceda de 100.000 euros. A dicho efecto, se atenderá al valor catastral de suelo asignado al inmueble en su totalidad, no el correspondiente a la cuota concreta del mismo que se transmita como consecuencia del fallecimiento.
- Que la adquisición se mantenga durante los cuatro años y seis meses siguientes a la fecha de fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.



La bonificación se aplicará también a las plazas de garaje, con un máximo de dos, trasteros e inmuebles análogos que hubieran sido adquiridos por la persona fallecida conjuntamente con la vivienda.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia de la adquisición señalado anteriormente, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación y los intereses de demora.

Los sujetos pasivos deberán solicitar la bonificación al presentar la declaración del impuesto.

Comprobado por el Ayuntamiento el cumplimiento de los requisitos establecidos, se concederá la bonificación o se denegará, en cuyo caso se practicará liquidación que será notificada al sujeto pasivo para su ingreso.

## DEVENGO

**Artículo 14.** 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 presentación ante la Administración Tributaria Municipal.

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

c) En las expropiaciones forzosas la fecha del acta de ocupación y pago.

d) En los supuestos de subasta judicial, administrativa o notarial, se estará a la fecha del auto o providencia aprobando el remate siempre que exista constancia de la entrega del inmueble. En caso contrario, se estará a la fecha del documento público.

e) En el caso de la adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

**Artículo 15.** 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 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. 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.

## GESTION DEL IMPUESTO

### Obligaciones materiales y formales

**Artículo 16.** 1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración del impuesto, 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 ínter 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 se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

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

**Artículo 17.** En todo lo relativo a la presentación de las declaraciones, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza fiscal general de gestión, recaudación e inspección.

**Artículo 18.** Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16, 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 6 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.

A dicha comunicación deberá acompañarse copia del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición.

**Artículo 19.** 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 del 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.

## INSPECCION Y RECAUDACION

**Artículo 20.** 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 reguladora de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

## INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 21.** En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza surtirá efectos a partir del día 1 de enero de 2.002 y seguirá en vigor hasta que se apruebe su derogación o modificación por el Ayuntamiento Pleno.