

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 22: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.-**

### **ARTÍCULO 1º.- FUNDAMENTO Y NATURALEZA**

1. El Excmo. Ayuntamiento de Soria, de conformidad con lo establecido en los artículos 15.2 y 59.1.c del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

2. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se regirá por lo dispuesto en los artículos 104 a 110, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y demás disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación, así como por lo establecido en la presente Ordenanza fiscal.

### **ARTÍCULO 2º.- HECHO IMPONIBLE. SUPUESTOS DE NO SUJECION**

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 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 bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir:

- 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- Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el urbanizable delimitado o urbanizable no delimitado desde el momento en que se apruebe el Plan Parcial correspondiente; las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquel y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuados a los usos permitidos.

4- No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del I.B.I. 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 de 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.

5- 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.

6- No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se la hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del R.D 1559/2012 de 15 de Noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la Disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

(Disposición adicional decimosexta Ley 9/2012 de 14 de noviembre)

### **ARTÍCULO 3º.- DEVENGO**

1) El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- b) Cuando se constituya o 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.
- c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación.
- d) En los supuestos de subasta administrativa, judicial o notarial, se estará a la fecha de la providencia o auto aprobando el remate, siempre que exista constancia de la entrega del inmueble.

3) 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 aquel, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

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

5) En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

#### **ARTÍCULO 4º.- SUJETO PASIVO**

1- Tendrán la condición de sujetos pasivos de este 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 art. 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, 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 art. 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o tramite 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 art. 35.4 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, 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.

#### **ARTÍCULO 5º.- BASE IMPONIBLE**

1) La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

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 figura en la siguiente escala:

PERIODO GENERACIÓN PLUSVALÍA	PROPUESTA COEFICIENTE AYUNTAMIENTO DE SORIA
1	0,030
2	0,060
3	0,090
4	0,100
5	0,000
6	0,000
7	0,000
8	0,000
9	0,000
10	0,000
11	0,000
12	0,000
13	0,160
14	0,230
15	0,300
16	0,380
17	0,440
18	0,486
19	0,513
>20	0,540

4) A los efectos de determinar el periodo 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 sin que se consideren las fracciones de año.

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

5) En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

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 fijado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

6) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes correspondientes contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en los apartados anteriores que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

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

b) Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte 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.

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 resolutive, y su valor equivaldrá al 100% 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) 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), y d), se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:

- 1) 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.
- 2) Este último, si aquel fuese menor.

7) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o mas 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.

8) En los supuestos de expropiaciones forzosas el cuadro de porcentajes anuales regulados en el presente artículo, apartado 3), se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor del terreno, a efectos de IBI, fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

9) Cuando se fijen, revisen o modifiquen los valores catastrales con arreglo a lo previsto en los arts. 70 y 71 de la L.H.L., se tomará a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto, como valor del terreno, el importe que resulte de aplicar al nuevo valor catastral determinado la reducción del 50 % y durante un periodo máximo de cinco años desde la efectividad de dichos valores catastrales.

No será de aplicación la reducción del 50 % del valor del suelo a los supuestos en que los valores catastrales resultantes de la fijación, revisión o modificación sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

## **ARTÍCULO 6º.- TIPO DE GRAVAMEN**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 18 %.

## **ARTÍCULO 7º.- NORMAS DE GESTION**

a) Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar en el Ayuntamiento declaración según el modelo determinado por el mismo conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:



- 1) Cuando se trate de actos "inter vivos", el plazo será de treinta días hábiles.
- 2) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

b) Las liquidaciones del impuesto se notificarán al sujeto pasivo con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

c) Están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- 1) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 106, de la L.H.L., 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.
- 2) En los supuestos de 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.

e) 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.

## **ARTÍCULO 8º.- EXENCIONES Y BONIFICACIONES**

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

a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

Dichas obras habrán de tener relevancia arquitectónica y económica, considerándose como tales aquellas que superen el 50 % del valor catastral de la construcción; deberán haberse realizado dentro del periodo impositivo del impuesto con un máximo de veinte años; contarán con la correspondiente licencia de obra y acreditarán el pago de los derechos tributarios liquidados por su expedición. En los edificios de propiedad horizontal dicho porcentaje se referirá al valor catastral de construcción del piso o local



individualizado y si no lo tuviere asignado se calculará proporcionalmente a la cuota de participación.

La exención tendrá carácter rogado, requiriendo la previa solicitud y concesión expresa, debiendo presentarse dentro del mismo plazo que el establecido para la declaración del impuesto, e irá acompañada de la siguiente documentación:

- a) Modelo de declaración del impuesto.
- b) Documento acreditativo de la transmisión del inmueble.
- c) Factura, recibos o documentos que acrediten que las obras han sido realizadas a cargo del propietario o titular del derecho real.
- d) Licencia de obras.
- e) Cartas de pago acreditativas de los correspondientes derechos tributarios.

La solicitud será informada previamente por los Servicios Técnicos Municipales a fin de que se determine si las obras pueden ser consideradas como de relevancia arquitectónica y económica.

La concesión de la exención corresponderá a la Alcaldía-Presidencia.

c) Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

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

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

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.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 del R.D.L 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

(El apartado 1.c del artículo 8 se introduce con efectos desde el 1 de Enero de 2014 así como para los hechos imponible anteriores a dicha fecha no prescritos por el Art. 123.1 del R.D.Ley 8/2014 de 4 de Julio de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.)

2) 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 y 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 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 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 o convenios internacionales.

3) Se beneficiará de una bonificación del 25% de la cuota íntegra del impuesto la transmisión de la vivienda habitual realizada a título lucrativo por causa de muerte a favor de descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

## **ARTÍCULO 9.- INSPECCION Y RECAUDACION**

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes reguladoras de la materia así como en las Disposiciones dictadas para su desarrollo.

## **ARTÍCULO 10.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como 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 FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal cuya modificación ha sido aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 8 de Febrero de 2018, entrará en vigor y será de aplicación a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (nº 45 de 18 de abril de 2018), no obstante, tendrá efectos retroactivos para todas aquellas transmisiones en las que, habiéndose devengado el impuesto, se encuentren pendientes de liquidación o la liquidación efectuada no sea todavía firme; permaneciendo en dicha situación hasta su modificación o derogación expresa.