

## ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

### FUENGIROLA

-----

6

#### ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

##### **Artículo 1º. Hecho imponible.**

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 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.

##### **Artículo 2º.**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística, 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; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

### **Artículo 3°.**

No están sujetas a este Impuesto:

Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de las operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, con excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 del citado texto cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de 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, todo ello de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 159 del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Las adjudicaciones 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 a sus respectivos derechos, conforme al artículo 170 del Texto Refundido antes citado.

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.

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.

Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de las operaciones de disolución y liquidación de sociedades transparentes, con ocasión de las adjudicaciones a los socios de los inmuebles urbanos, al amparo de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2.b) de la Ley 46/2002, de 18 de Diciembre, de reforma parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por la que se modifican las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades y sobre la Renta de no residentes.

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

#### **Artículo 4º. Exenciones.**

Se establecen las exenciones previstas en el 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, además de las previstas en el artículo siguiente.

#### **Artículo 5º.**

Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a)** El Estado y sus organismos autónomos de carácter administrativo.
- b)** La Comunidad Autónoma de Andalucía, la provincia de Málaga, La Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental, así como las entidades expresadas.
- c)** El municipio de Fuengirola, así como los organismos autónomos de carácter administrativo dependientes del mismo.
- d)** Las instituciones que tengan calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e)** Las entidades gestoras de la Seguridad Social y de mutualidades y montepíos constituidas conforme a lo previsto en la ley 33 de 1984, de 2 de agosto.
- f)** Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención de tratados o convenios internacionales.
- g)** Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a la misma.
- h)** La Cruz Roja Española.

#### **Artículo 6º. Sujetos pasivos.**

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 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.

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 constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

### **Artículo 7º. Base imponible.**

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 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, calculado de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 107 TRLHL, el porcentaje anual que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

3. El porcentaje anteriormente citado será el siguiente:

a) Si el periodo de generación del incremento de valor es de uno a cinco años, el 2,8.

b) Si el periodo de generación del incremento de valor es de hasta diez años, el 2,7.

c) Si el periodo de generación del incremento de valor es de hasta quince años, el 2,6.

d) Si el periodo de generación del incremento de valor es de hasta veinte años, el 2,5.

### **Artículo 8º.**

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo 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 tengan en consideración las fracciones de año.

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

### **Artículo 9º.**

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 nos 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, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en la Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Si el valor catastral así determinado lo es como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, le resultará de aplicación las reglas de reducción previstas en este artículo.

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 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.

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 50%. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

Esta reducción se aplicará también durante su vigencia, a las nuevas unidades urbanas que se incorporen por primera vez al catastro después de la revisión de los valores catastrales.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

## **Artículo 10.**

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 calculado según las siguientes reglas:

**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 20 años, será equivalente al 70 % del valor 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 resolutoria, 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 éste último según las reglas anteriores.

**F)** 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 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 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 expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **Deuda tributaria**

#### **Artículo 13. Cuota tributaria.**

1.- La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 25 %.

2.- Gozarán de una bonificación del 95% de la cuota íntegra de este impuesto las transmisiones de terrenos en los que estén enclavada la vivienda familiar, y la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativo del dominio de la misma, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Para la aplicación de la misma hay que acreditar que la transmisión del dominio o derecho se hace de la vivienda familiar y que el causante estuviera empadronado en ella, no obstante, vista la confluencia que en algunos casos se da y por causas mayores el fallecido ha tenido que modificar su domicilio de residencia por enfermedad debidamente justificada (residencia, familiar, etc..) debiendo aportar los justificantes médicos del servicio de salud.

#### **Artículo 14. Transmisiones de Terrenos en los casos de Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores empresariales.**

No se devengará el impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana a los que le resulte aplicable el régimen especial regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 108 de la citada Ley cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

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

#### **Artículo 15. 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.

### **Artículo 16.**

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 hubiese 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 estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3. En los actos o contratos en que media 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 del impuesto**

### **Artículo 17. Obligaciones materiales y formales.**



1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación, según el modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente, así como la realización de ésta.

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 los que consten los actos o contratos que originan la imposición, aportándose justificación documental suficiente que permita la valoración del terreno mediante la identificación del mismo en los Catastros elaborados por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, y en concreto:

Ultimo recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles satisfecho por la finca transmitida.

Modelo oficial, presentado ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o el propio Ayuntamiento, de declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana, cuando dicha alteración no figure aún en el recibo indicado en el párrafo anterior.

En defecto de lo anterior, certificación expedida por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

4. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión de la propiedad del terreno por cualquier título o la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio está exento, ha prescrito el derecho de la administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación o bien, el período de generación del incremento del valor sea inferior a un año, deberá presentar declaración en los plazos señalados en el apartado 2 de éste artículo, acompañando la documentación a que se refiere el apartado 3 del mismo, y demás pruebas en las que fundamente su pretensión.

## **Artículo 18.**

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 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 cuotas diferentes de las resultantes en dichas normas.

Cuando la finca urbana o integrada en un bien inmueble de características especiales objeto de la transmisión no tenga determinado el valor catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o si lo tuviere, no concuerde con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones de sus características no reflejadas en el catastro o en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deban conllevar la asignación del valor catastral conforme a las mismas, el sujeto pasivo vendrá obligado a presentar la declaración en los mismos términos que se expresan en el artículo 17. El Ayuntamiento practicará la liquidación resultante una vez sea fijado el valor catastral correspondiente.

#### **Artículo 19.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 17, 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 6º 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 20.**

Así mismo, 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 21. Inspección y recaudación.**

La inspección y recaudación del impuesto de realizará 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.

## **Artículo 22. Infracciones y sanciones.**

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 final**

Las presentes modificaciones entrarán en vigor tras su aprobación definitiva y publicación en el BOP de Málaga, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

-----

**Publicada en el B.O.P. el día 14 de diciembre de 1989.**

**Modificada en el B.O.P. del día 25 de Noviembre de 1996.**

**Modificada en el B.O.P. del día 24 de Noviembre de 1997**

**Modificada en el B.O.P. del día 20 de Noviembre de 1998.**

**Modificada en el B.O.P. del día 17 de Noviembre de 1999.**

**Modificada en el B.O.P. del día 21 de Noviembre de 2003.**

**Modificada en el B.O.P. del día 30 de diciembre de 2005.**

**Modificada en el B.O.P. del día 28 de diciembre de 2007.**

**Modificada en el B.O.P. del día 22 de diciembre de 2011.**

**Modificada en el B.O.P. del día 28 de diciembre de 2012.**

**Modificada en el B.O.P. del día 27 de diciembre de 2013.**

**Modificada en el B.O.P. del día 20 de noviembre de 2015.**

**Modificada en el B.O.P. del día 20 de diciembre de 2016.**