

**ORDENANZA FISCAL NÚMERO 4**  
**REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR**  
**DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

**CAPÍTULO I HECHO IMPONIBLE**

Art.-1.-1.- Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento de valor, que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, sobre los referidos bienes, todo ello de conformidad con lo previsto al respecto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo.

Art.-1.-2.- El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico "mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos "abintestato".
- e) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública. e) Expropiación forzosa.

Art.-2.- Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o 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.

Art.-3.- No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tenga la consideración de rústicos a efectos del "Impuesto sobre Bienes Inmuebles".

**CAPÍTULO II**  
**SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN Y EXENCIONES**

Art.-4.- 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.

Art.-5.- 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 y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia de Málaga, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.

c) El municipio de Antequera y las Entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos autónomos de carácter administrativo.

d) Las instituciones que tenga, la 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 33/1984, de 2 de Agosto.

f) Las personas o Entidades a cuyo favor se halla reconocida la exención en Tratados o Convenios internacionales.

g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.

h) La Cruz Roja Española.

i) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Asimismo, estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

a) La constitución y transmisión de cualquier derecho 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, conforme a lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares o de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

El derecho a la exención se obtendrá en función del presupuesto de ejecución de las obras que afecten a los inmuebles realizadas por el sujeto pasivo y que hayan finalizado en los últimos dos años, en relación con el valor catastral del inmueble en el año de la transmisión, exigiéndose a tal efecto que, durante este período de dos años, se hayan realizado obras de conservación, mejora o rehabilitación, cuyo presupuesto de ejecución supere el 25 por 100 del valor catastral del inmueble en el año de la transmisión.

Para gozar de esta exención los sujetos pasivos deberán solicitar expresamente su concesión en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha del devengo y acreditar la realización de las obras mediante la aportación de la documentación siguiente: a) Licencia municipal de obras, b) Certificado final de las obras y c) Carta de pago abonada por el I.C.I.O.

### **CAPÍTULO III** **SUJETOS PASIVOS**

Art.-6.- 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 limitativo de dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno a la persona en cuyo favor se constituye o transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terreno o en la constitución de derechos reales de goce limitativo de dominio, a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

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 concurren 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 de esta ley.

Esta modificación tendrá efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponible anteriores a dicha fecha no prescritos.

#### **CAPÍTULO IV** **BASE IMPONIBLE**

Art.-7.-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 período máximo de 20 años.

Art.-7.-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.

Art.7.-3.- El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2) del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:

a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre 1 y 5 años: 3,1%

b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años: 2,8%.

c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 15 años: 2,7%.

d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 20 años: 2,7%.

Art.-8.- 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 del año. En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

Art.-9.- En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Art.-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 calculados según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse en 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 catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda 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 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.

d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existe, los porcentajes expresados en las letras a), b), c) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

e) Cuando se transmita el derecho de una propiedad su valor será el igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.

f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% 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 y limitativos de 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 resulta 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.

Art.-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 un 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 estructura de transmisión o, en su defecto el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en suelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

Art.-12.- En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

## **CAPÍTULO V** **DEUDA TRIBUTARIA**

### **SECCIÓN PRIMERA** **CUOTA TRIBUTARIA**

Art.-13.- La cuota de este impuesto, será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 28%.

### **SECCIÓN SEGUNDA** **BONIFICACIONES EN LA CUOTA**

Art.14.- Gozarán de una bonificación de hasta el 99% las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión con las operaciones de fusión o Escisión de Empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de Diciembre, siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento respectivo, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Tal obligación recaerá sobre la persona o Entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

De conformidad con lo previsto en el artículo 107.3 del Texto Refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo de 5 de marzo, cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará como valor del terreno según las reglas contenidas en el artículo 9 de esta Ordenanza, el importe que resulte de aplicar los nuevos valores catastrales los siguientes porcentajes de reducción para los ejercicios 2015, 2016 y 2017 de efectividad de los nuevos valores:

- Valor Catastral del suelo, tramo comprendido entre 6.000 € - 9.000 €.....: 60%
- Valor Catastral del suelo, tramo comprendido entre 9.001 € - 10.000 €.....: 50%
- Valor Catastral del suelo, tramo comprendido entre 10.001 € - 15.000 €....:40%

Lo previsto en este artículo no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración sean inferiores a los vigentes antes de la revisión catastral.

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

Asimismo, gozarán de una bonificación del 95 % del pago de la cuota íntegra de este impuesto aquellas transmisiones por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, que se refieran a uso residencial (vivienda habitual), y que haya provocado que la persona receptora de la transmisión tenga sus ingresos menoscabados y se sitúen por debajo del IPREM.

## **CAPÍTULO VI** **DEVENGO**

Art.-15.-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 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.

Art.-15.-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 de causante.

Art.-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 hubiere producido efectos lucrativos y reclame la devolución en el plazo de 5 años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los

interesados deban efectuar la recíproca 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.

Art.-16.-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.

Art.-16.-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 fuere resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1) anterior.

## **CAPÍTULO VII** **GESTIÓN DEL IMPUESTO**

### **SECCIÓN PRIMERA** **OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES**

Art.-17.-1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según el modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

Art.-17.-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 seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

Art.-17.-3.- A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

Art.-18.- Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Art.-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 el mismo plazo que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6 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 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.

Art.-20.- Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los

documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

## **SECCIÓN SEGUNDA** **INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN**

Art.-21.- La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

## **SECCIÓN TERCERA** **INFRACCIONES Y SANCIONES**

Art.-22.- 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**

La presente Ordenanza, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2015, entrará en vigor el día de su publicación en el B.O.P., y comenzará a aplicarse a partir de dicha publicación, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

Antequera, 28 de diciembre de 2015