

## ORDENANZA Nº 4

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

#### **I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1º**

Este Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 11/89 reguladora de las Haciendas Locales del Territorio Histórico, en la Norma Foral 16/89 particular del tributo, ambas de 5 de Julio, establece y exige el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza urbana con arreglo a la presente Ordenanza, de la que es parte integrante el Anexo en el que se contienen el cuadro de porcentajes para la obtención del incremento de valor y las tarifas aplicables.

##### **Artículo 2º**

La Ordenanza se aplica en todo el término municipal.

#### **II. HECHO IMPONIBLE**

##### **Artículo 3º**

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento de valor que hayan experimentado durante el período impositivo los terrenos de naturaleza urbana cuya propiedad se transmita por cualquier título, o sobre los que se constituya o transmita cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio.

2. A estos efectos, 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.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

#### **III. NO SUJECIÓN**

##### **Artículo 4º**



1. No se producirá la sujeción a este Impuesto de:

a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia, 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.

b) El incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana con ocasión de las transmisiones derivadas de operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo X del Título VIII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 101 de la citada Norma Foral, 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 ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el referido capítulo X del Título VIII.

c) 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.

Igual disposición se aplicará, en los mismos supuestos a que se refiere el párrafo anterior, respecto de las aportaciones adjudicaciones y transmisiones que efectúen los miembros de la pareja de hecho constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho.

Tampoco se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges, entre miembros de la pareja de hecho constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 7 de mayo, o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial o extinción de la pareja de hecho, sea cual sea el régimen económico matrimonial o el régimen económico patrimonial, respectivamente.

2. A efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza rústica los terrenos que no tengan la consideración de urbanos conforme a lo dispuesto en el nº 2 del artículo anterior.

#### **IV. EXENCIONES**

##### **Artículo 5º**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes, cuando la obligación de satisfacer el mismo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades.

a) El Estado, la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Territorio Histórico, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.

b) El Municipio y las entidades locales en él existentes o en las que se integre y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.



- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a la Legislación.
- e) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja y otras entidades asimilables que se determinen por disposición del Territorio Histórico.

2. Asimismo, 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 a los que resulte la aplicación de la exención prevista en el artículo 4.2.e) de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

La efectividad de esta exención queda condicionada a que las obras de conservación, mejora o rehabilitación hubieran quedado efectivamente sujetas a licencia municipal. Asimismo será preciso que las mencionadas obras se hubieran efectuado durante los tres años inmediatamente anteriores a al enajenación.

A estos efectos, se entenderá por obras de conservación, mejora o rehabilitación las que tienen por objeto la reconstrucción de edificaciones mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de estas obras exceda del 50% del valor catastral.

## **V. BONIFICACIONES**

### **Artículo 6º**

- 1.- Bonificación del 100% de la cuota cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre Sociedades mercantiles con participación municipal superior al 50%
- 2.- Bonificación del 50% de la cuota cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre sociedades mercantiles con participación municipal igual ó inferior al 50%.

## **VI. SUJETOS PASIVOS**

### **Artículo 7º**

- 1. Es sujeto pasivo del 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 apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral General Tributaria, que adquiera el terreno, o la persona 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 apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral 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 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 apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral 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 o una entidad no residente en España que no esté obligada a nombrar representante, o estándolo, el representante no responda solidariamente de la obligación de ingreso de la deuda tributaria de su representando por este Impuesto.

3. En las transmisiones de terrenos como consecuencia de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral General Tributaria, que adquiera el terreno.

En los supuestos previstos en el párrafo anterior, el sustituto no podrá exigir del contribuyente el importe de la obligación tributaria satisfecha.

A los efectos previstos en este apartado, se entenderá por vivienda habitual la definida como tal en el apartado 8 del artículo 90 de la Norma Foral 10/2006, de 29 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

4. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas».

## **VII. BASE IMPONIBLE**

### **Artículo 8º**

1. La base imponible de este impuesto estará 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 se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje de la escala que se contiene en el Anexo.

3. Para determinar el porcentaje a que se refiere el número segundo de este artículo se aplicarán las reglas siguientes:



Primera.- El incremento de valor de cada operación gravada por el Impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual establecido en el número 2 de este artículo para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Segunda.- 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.

Tercera.- Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla primera, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, conforme a la regla segunda, sólo se considerarán los años completos que integran el período de puesta de manifiesto del incremento del valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

#### **Artículo 9º**

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.

#### **Artículo 10º**

1. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el Anexo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo 9 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.

2. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el Anexo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo 9 que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

3. En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el Anexo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **VIII. CUOTA TRIBUTARIA**

#### **Artículo 11º**

La Cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que se expresa en el Anexo.

### **IX. DEVENGO DEL IMPUESTO**

#### **Artículo 12º**

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.

A los efectos de lo dispuesto anteriormente, se tomará como fecha de la transmisión:

1) En los actos o contratos intervivos la de otorgamiento del documento público, y, cuando se trate de documentos privados, la de incorporación o inscripción de éstos en un registro público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.

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

2. 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.
3. 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.
4. 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.

## **X. GESTIÓN**

### **Artículo 13º**

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante la Administración Municipal, la declaración correspondiente por el Impuesto según el modelo oficial que facilitará aquélla y que contendrá los elementos de la relación tributaria y demás datos necesarios e imprescindibles para el señalamiento de la cuota cuyo pago deberá efectuarse simultáneamente en el mismo acto de la presentación de la declaración.

### **Artículo 14º**

La declaración deberá ser presentada e ingresada la cuota resultante de la misma en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

a) Cuando se trate de actos intervivos, 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.

#### **Artículo 15º**

1. A la declaración se acompañará inexcusablemente el documento debidamente autenticado en que consten los actos o contratos que originan la imposición.

2. Las exenciones o bonificaciones que se soliciten deberán igualmente justificarse documentalmente.

#### **Artículo 16º**

La Administración Municipal podrá requerir a las personas interesadas que aporten en el plazo de treinta días, prorrogables por otros quince a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación del Impuesto, incurriendo, quienes no atiendan los requerimientos formulados dentro de tales plazos, en las infracciones y sanciones tributarias correspondientes, en cuanto dichos documentos fueran necesarios para comprobar la declaración. Si tales documentos sólo constituyen el medio de probar circunstancias alegadas por el interesado en beneficio exclusivo del mismo, el incumplimiento del requerimiento determinará la práctica de la liquidación haciendo caso omiso de las circunstancias alegadas y no justificadas.

#### **Artículo 17º**

Con independencia de lo dispuesto en el artículo 12, están igualmente obligados a comunicar a la Administración Municipal 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 la presente Ordenanza Fiscal, siempre que se hayan producido en 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) del artículo 6 citado: **el adquirente** o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **Artículo 18º**

Asimismo, los Notarios, estarán obligados a remitir a la Administración Municipal, dentro de la primera quincena de cada trimestre natural, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre natural anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, en el término municipal, 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 artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Norma Foral General Tributaria del Territorio Histórico.

#### **Artículo 19º**

1. Siempre que la Administración Municipal tenga conocimiento de la realización de hechos imposables que no hubiesen sido objeto de declaración, dentro de los plazos señalados en el artículo 13,



requerirá a los interesados para que formulen dicha declaración, sin perjuicio de las infracciones tributarias en que se hubiera incurrido y de las sanciones, en su caso, procedente.

2. Si, cursados por la Administración Municipal los requerimientos anteriormente previstos, los interesados no presentaran la correspondiente declaración, se instruirá el expediente de oficio, con los datos obrantes en su poder, practicando la liquidación procedente, con indicación, en su caso, de los plazos de ingreso y expresión de los recursos procedentes, sin perjuicio de las infracciones tributarias en que se hubiera incurrido y de las sanciones, en su caso, procedentes.

#### **Artículo 20º**

No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad el documento de la transmisión de terrenos y demás actos sujetos, sin que se acredite el pago de este Impuesto o el aplazamiento del pago de las cuotas en su caso.

#### **Artículo 21º**

En todo lo relativo a la liquidación, recaudación e inspección de este Impuesto, así como la calificación de infracciones tributarias y determinación de las sanciones que correspondan en su caso, será de aplicación lo previsto en la Norma Foral General Tributaria.

### **XI. DISPOSICIÓN ADICIONAL**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 10.1 y en tanto permanezca en vigor la Norma Foral aprobatoria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, deberán observarse las siguientes reglas:

1. a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

b) En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de 20 años, minorando, a medida que aumente la edad en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite del 10 por 100 del valor total.

c) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciere por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

2. El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas del número primero anterior, aquella que le atribuya menos valor.

3. El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.



## **XII. DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

El periodo impositivo de la modalidad b) del artículo 350.1 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, finalizará en todo caso, el 31 de diciembre de 1989, aunque no se hubieren cumplido los diez años, produciéndose por consiguiente en tal fecha, el devengo por esta modalidad; en este momento se practicará la correspondiente liquidación por el número de años que hayan transcurrido del decenio en curso. La totalidad de los pagos a cuenta efectuados por una entidad en la modalidad antedicha serán descontados de la liquidación final devengada con arreglo al artículo 11 de esta Ordenanza.

## **XIII. DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza con su Anexo fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 18 de octubre de 2016 y entrará en vigor el 1 de enero de 2017 y seguirá vigente hasta que se acuerde su modificación o derogación.

## **XIV. HISTORIAL MODIFICACIONES**

<b>FECHA PLENO</b>	<b>FECHA ENTRADA VIGOR</b>	<b>ARTÍCULO MODIFICADO</b>
01.10.1990	1.01.1991	Aprobación ordenanza
07.10.1991	1.01.1992	SE MANTIENE
26.10.1992	1.01.1993	CUADRO DE PORCENTAJES
25.10.1993	1.01.1994	SE MANTIENE
10.11.1994	1.01.1995	SE MANTIENE
24.10.1995	1.01.1996	SE MANTIENE
15.10.1996	1.01.1997	SE MANTIENE
04.11.1997	1.01.1998	SE MANTIENE
29.10.1998	1.01.1999	SE MANTIENE
02.12.1998	2.12.1998	NUEVOS VALORES
28.10.1999	1.01.2000	SE MANTIENE
18.10.2000	1.01.2001	SE INCLUYE BONIFICACIÓN
25.10.2001	1.01.2002	Se modifican art. 9 y tipo impositivo
31.10.2002	1.01.2003	Se MANTIENE
30.10.2003	1.01.2004	Se modifican el apar. 2 del art. 5 y el tipo de gravamen
28.10.2004	1.01.2005	Se modifica el tipo de gravamen
27.10.2005	1.01.2006	Se MANTIENE
26.12.2006	1.01.2007	Se MANTIENE
26.12.2007	1.01.2008	Porcentajes y tipo de gravamen
29.12.2008	1.01.2009	Se MANTIENE
28.12.2009	1.01.2010	Se MANTIENE
27.10.2010	1.01.2011	PORCENTAJES Y TARIFAS
27.12.2011	1.01.2012	SE MANTIENE
20.12.2015	1.01.2013	Se modifica el art. 4
29.10.2013	1.01.2014	Se mantiene
28.10.2014	1.01.2015	Se mantiene
29.10.2015	1.01.2015	Se mantiene
18.10.2016	1.01.2017	Se mantiene
26.09.2017	1.01.2018	Se mantiene



## ORDENANZA Nº 4

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

#### ANEXO

#### Indice :

- I. FECHA DE APROBACIÓN
- II. CUADRO DE PORCENTAJES
- III. TIPO DE GRAVAMEN
- IV. TABLA DE VALORES

**I. FECHA DE APROBACIÓN:** 27 de octubre de 2010

**II. CUADRO DE PORCENTAJES:** (Norma Foral 3/92 de 2 de julio)

<u>PERIODO</u>	<u>PORCENTAJE ANUAL</u>
a) De 1 a 5 años.....	3,6%
b) Hasta 10 años.....	3,4%
c) Hasta 15 años.....	3,10%
d) Hasta 20 años.....	2,90%

#### III. TIPO DE GRAVAMEN

a) De 1 a 5 años .....	7,88%
b) Hasta 10 años .....	7,35%
c) Hasta 15 años .....	5,77%
d) Hasta 20 años .....	5,57%

#### IV. TABLA DE VALORES PLUS VALÍA

Los fijados a efectos del IBI (Impuesto Bienes Inmuebles)