



AYUNTAMIENTO
DE ALFACAR

ORDENANZA FISCAL Nº 5

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

Artº. 1. 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 derecho 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.

Artº. 2

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, el suelo urbano con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un proyecto de delineación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artº. 41 de la Ley del Suelo, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Artº. 3

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

CAPITULO II

Artº. 4. Exenciones

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:



AYUNTAMIENTO DE ALFACAR

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- c) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencia en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

Artº. 5

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 Granada, así como los Organismos Autónomos con carácter administrativo de todas las entidades expresadas.
- c) Este Municipio 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 tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y 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 reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

CAPÍTULO III

Artº. 6. Sujetos Pasivos

Tendrán la condición de sujetos pasivos de éste impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en 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, el trasmisente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.



**AYUNTAMIENTO
DE ALFACAR**

CAPITULO IV

Artº. 7. Base Imponible

- 1) La base imponible de este impuesto está constituido 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 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 uno y cinco años: 2,6 %
 - b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años: 2,4 %.
 - c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: 2,5 %.
 - d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años: 2,6 %.

Artº. 8

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genera el incremento de valor, se tomarán 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 de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

Artº. 9

En las transmisiones de terreno de naturaleza urbana como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijado en dicho momento a los efectos del impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artº. 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 definitivo en el artº. Anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:



AYUNTAMIENTO DE ALFACAR

- 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 usufructo tuviese menos de veinte años, será el 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 el 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 usufructado.
- 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 igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculada este último según las reglas anteriores.
- f) El valor de los terrenos 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 éste artículo y en el siguiente 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.

Artº. 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 edificados una vez construidas aquellas.

Artº. 12

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



**AYUNTAMIENTO
DE ALFACAR**

CAPITULO V

Deuda Tributaria – Sección Primera

Artº. 13. Cuota Tributaria

La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen único del 20 %.

Sección segunda

Artº. 15. Devengo

- 1) El impuesto se devenga:
 - a) Cuando se transmita 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.

Artº. 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 transmisión o de la constitución 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 artº. 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declare por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.



AYUNTAMIENTO DE ALFACAR

- 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 de la demanda.
- 3) En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el código Civil. Si fuese suspensiva no 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.

CAPITULO VII

Gestión del Impuesto

Sección Primera

Artº. 17. Obligaciones materiales y formales

- 1) Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante su Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo determinado por el mismo que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente así como la realización de la misma.
- 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 intervivos, el plazo será de treinta días hábiles.
 - b) Cuando se trate de actos por causa de muerte será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.
- 3) A la declaración-liquidación se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

Artº. 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 liquidación 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 de dichas normas.

El Ayuntamiento en el supuesto de que observe una variación manifiesta en la cuantía de la autoliquidación, podrá no admitir la misma, hasta tanto no se subsane la anomalía.



**AYUNTAMIENTO
DE ALFACAR**

Artº. 20

Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la 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 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 Ley General Tributaria.

Sección Segunda

Artº. 21. Inspección y Recaudación

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.

Artº. 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.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de Octubre de 1.989, entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de Enero de 1.990, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Modificación acordada en Pleno de 14 de Octubre de 2004 y publicada en el B.O.P. nº 242 de 20/10/2004