



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

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

Artículo 1. Disposición General

El Ayuntamiento de Lerma, conforme a lo autorizado en el artículo 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 59.2 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL), establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 104 a 110 del citado TRLRHL.

Artículo 2. Hecho Imponible

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana el incremento del valor que experimentan dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre los referidos terrenos.

2. Tendrán consideración de terrenos de naturaleza urbana.

a) El suelo urbano, susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizado no programado, desde el momento en que se aprueba un programa de actuación urbanística.

b) 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

c) Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

3. Asimismo está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 3. Supuestos de no sujeción

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

2. 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 pagos de sus haberes comunes.

3. No 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.

4. No se devengará este Impuesto en las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las cuales resulte de aplicación el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de ramas de actividad o aportaciones no dinerarias especiales a excepción de los terrenos que se aportan al amparo de lo que prevé el artículo 108 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, cuando no estén integrados en una rama de actividad

5. No se devengará este Impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten a las normas de la Ley



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

10/1990, de 15 de octubre, del Deporte y el Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio, sobre Sociedades anónimas deportivas.

En estos últimos casos, en la posterior transmisión de los mencionados terrenos, se entenderá que el número de años a través de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión de las operaciones relacionadas en los apartados 4 y 5.

Artículo 4. Exenciones

Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- 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. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.
- Debe adjuntarse la prueba documental acreditativa del cumplimiento de las condiciones señaladas y, en caso que no exista o si de ser insuficiente, la que se considere adecuada en sustitución o como complemento de la misma.

Primera: Que las obras se hayan llevado a cabo en los años durante los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, previa obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.

Segunda: Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto o los presupuestos presentados a efectos de la concesión de la licencia, cubran como mínimo el incremento de valor.

Tercera: Que las rentas brutas del inmueble por todos los conceptos y sin excepción no excedan del porcentaje, con relación al valor catastral, igual al interés legal del dinero más un punto en el momento de la acreditación.

Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o su garante, 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 considera 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

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.

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.

Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.

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.

Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.

La Cruz Roja Española.

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

Las entidades sin fines lucrativos, las entidades beneficiarias del mecenazgo y aquellas otras entidades recogidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, pero su exención estará condicionada a que las entidades sin fines lucrativos comuniquen al ayuntamiento el ejercicio de la opción regulada en el artículo 14.1 de la citada Ley 49/2002, y al cumplimiento de los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial regulado en el Título II de la citada ley.

Artículo 5. Devengo

1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea el 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 tengan lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos anteriores se considerará como fecha de transmisión:

a) En los actos o contratos "Inter-Vivos", la del otorgamiento del documento pública, y cuando fuera de naturaleza privada, la de su incorporación o inscripción en un registro público o la de 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 subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso se estará a la fecha del documento público.

d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

Artículo 6. Nulidad de la Transmisión

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

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 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 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 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 suspendida no se liquidará el Impuesto hasta que éste 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 lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 7. Sujetos Pasivos

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 artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 de título oneroso, la persona física o jurídica, la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

En los supuesto a que se refiere el párrafo 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 85/2003, de 17 de diciembre, 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 8. Responsables

Serán responsables solidarios o subsidiarios, junto con el deudor principal, las personas o entidades revistas en la LGT, Ley 58/2003 de 17 de diciembre.

Artículo 9. Base Imponible

1. La base imponible 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 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 que 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 el siguiente:

| <u>Período</u> | <u>Porcentaje 2009 y siguientes</u> |
|----------------|-------------------------------------|
|----------------|-------------------------------------|



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

| | |
|-------------------|-------|
| De 1 hasta 5 años | 3,00% |
| Hasta 10 años | 2,90% |
| Hasta 15 años | 2,80% |
| Hasta 20 años | 2,70% |

Para determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor se tomarán solamente 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 tenga en consideración las fracciones del año. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

A efectos de determinar el valor de terreno en el momento del devengo se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

4. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo, será el que tengan fijado en dicho momento a efectos del impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante cuando dicho valor sea consecuencia de una potencia 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, aun siendo de naturaleza urbana o integrada en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, al ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

5. 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 punto 3 anterior, que represente respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado mediante las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

6. 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 aplicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la base 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 suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

7. En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el punto 4 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 10 Reducción

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 artículo anterior, el importe que resulte de aplicar a los



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

nuevos valores catastrales la reducción de 60%. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos 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 a los cuales éstos se refieren sean inferiores a los existentes actualmente.

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

Artículo 11. Cuota Tributaria

La cuota tributaria resultante, será el resultado de aplicar a la base imponible los siguientes tipos impositivos.

| <u>Período de generación del incremento del valor</u> | <u>Porcentaje o tipo aplicable</u> |
|---|------------------------------------|
| De uno hasta cinco años | 24% |
| Hasta diez años | 24% |
| Hasta quince años | 24% |
| Hasta veinte años | 24% |

Los períodos se computarán por años completos, despreciándose las fracciones de años.

La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la correspondiente bonificación.

Artículo 12. Bonificación

Gozarán de una bonificación del 25% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Artículo 13. Gestión y recaudación

1. Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar en el Registro General del Ayuntamiento, la declaración correspondiente, según modelo oficial que se facilitará a su requerimiento, y en donde se facilitarán los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

2. Dicha declaración deberá ser presentada en los plazos siguientes a contar de la fecha del devengo del Impuesto.

- Cuando se trate de actos Inter- Vivos: treinta días hábiles.
- Cuando se refiera a actos por causa de muerte: Seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo, efectuada dentro de los referidos primeros seis meses.

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

3. Las liquidaciones del impuesto se notificarán a los sujetos pasivos, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

4. La recaudación se llevará a cabo de la forma, plazo y condiciones, que se establecen en la Ley General Tributaria, Ley 58/ 2003 y en el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LERMA

5. Estarán asimismo obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos señalados para los sujetos pasivos en el apartado 2 anterior:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo por negocio jurídico entre vivos: el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real que se trate.
- b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio o título oneroso: el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real correspondiente.

6. Los notarios quedan obligados a remitir al Ayuntamiento dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos autorizados por ellos en el trimestre anterior, en los que 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. Asimismo 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 presentadas para conocimiento o legitimación de firmas. Y todo ello sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

En la relación o índice que remitan los notarios al ayuntamiento, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

Artículo 14. Infracciones y Sanciones

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y sanciones, además de lo previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en los artículos 178 y siguientes de la Ley General Tributaria y demás normativa aplicable.

Disposición Adicional. Modificaciones del impuesto

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del impuesto, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente ordenanza fiscal.

Disposición Final. Aprobación y Entrada en Vigor

La presente ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 16 de octubre de 2016 y entrará en vigor el día de su publicación en el BOP y comenzará a regir con efectos desde el 1 de Enero de 2017, y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.