



## **ORDENANZA 1.5. FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

### **CAPITULO I**

#### **Artículo 1º. Hecho Imponible**

Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesta 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.

#### **Artículo 2º.**

En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos de dicho Impuesto.

#### **Artículo 3º.**

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.

### **CAPITULO II**

#### **Artículo 4º. No Sujeción**

No se producirá la sujeción al impuesto en los siguientes extremos:

- 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) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges a favor de los hijos, como consecuencia del incumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.
- c) No se devengará el impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria de rama de actividad y cualquier otra de las recogidas en la Ley 43/1995 de 27 de Diciembre, con las excepciones y requisitos establecidos en la misma. 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 estas operaciones.





### **Artículo 5º. Exenciones**

1. 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. Se acreditará la realización de dichas obras mediante la oportuna Licencia Municipal de Obras e inspección técnica correspondiente.
2. Asimismo, 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, 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.
  - b) 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.
  - c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico docentes.
  - d) 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.
  - e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
  - f) La Cruz Roja Española.
  - g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

### **CAPITULO III**

#### **Artículo 6º. Sujetos Pasivos**

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:
  - 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 adquiriera 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 58/2003, de 17 de diciembre, 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 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 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiriera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente se una persona física no residente en España.

#### **CAPITULO IV**

##### **Artículo 7º. Base Imponible**

1. La base imponible de este impuesto esta 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 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: 3,7 %.
  - b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años: 3,5 %.
  - c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: 3,2 %.
  - d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años: 3,0 %. **Artículo 8º.**

Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta, sólo se considerarán los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo, es decir, el periodo de generación en ningún caso podrá ser inferior a un año.





#### **Artículo 9º.**

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 fijado en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia o bien dicho terreno, aún siendo de naturaleza urbana o de características especiales, no tenga determinado valor catastral en el momento del devengo del impuesto, se actuará conforme a lo establecido en el art. 107.2.a del R.D.L. 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se aplicarán sobre los nuevos valores resultantes una reducción del 60 % durante los cinco primeros años de vigencia de éstos, salvo acuerdo plenario expreso que establezca distinta o distintas reducciones según los tramos del periodo impositivo, no pudiendo superar tal reducción el sesenta por ciento.

Esta reducción no será aplicable para aquellos nuevos valores que resulten inferiores a los antiguos. En ningún caso el valor catastral reducido podrá ser inferior al valor que tenía antes del procedimiento de valoración.

#### **Artículo 10º.**

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 veinte años, será equivalente al 70 % del valor catastral del terreno, aminorándose 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, sujeto 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 este último según las reglas anteriores.







- f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 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 en su renta o pensión anual.
  - b) Este último, si aquel fuese menor.

#### **Artículo 11º.**

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 aquellas.

#### **Artículo 12º.**

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 catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá éste último sobre el justiprecio.

### **CAPITULO V**

#### **Artículo 13º. Cuota Tributaria**

La cuota de este impuesto, será la resultante de aplicar a la Base Imponible el tipo impositivo del 20% .

#### **Artículo 14º. Bonificación de la cuota**

1. Gozarán de una bonificación del 95 % de la cuota íntegra del Impuesto, las transmisiones de terrenos, y 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, los ascendientes y adoptantes, siempre que no se produzca una nueva transmisión o constitución de derechos reales sobre el inmueble, en un período de cuatro años, salvo fallecimiento del adquirente dentro de dicho plazo.





## Ayuntamiento de Estepona

De producirse dentro del citado plazo una nueva transmisión o constitución de derecho real, se practicará liquidación por la parte del Impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación, más los intereses de demora correspondientes.

2. Para que proceda la bonificación contemplada en el apartado anterior es necesario que se den alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que el heredero esté reconocido legalmente como persona cuidadora del causante. La bonificación se aplica al bien objeto de la transmisión, siempre que sea el domicilio del causante.
- b) Que el heredero haya convivido con el causante al menos durante los últimos tres años y la vivienda objeto de la bonificación haya sido su domicilio habitual.
- c) Que el causante haya constituido una hipoteca inversa sobre el bien objeto de la transmisión.

3. La bonificación será del 95%, en las adquisiciones mortis causa, para los cónyuges, así como a los descendientes o ascendientes en primer grado.

4. Se aplicará una bonificación del 100% de la cuota íntegra del impuesto, en el más amplio sentido, en aquellos supuestos de dación en pago por ejecución hipotecaria en la que no haya responsabilidad subsidiaria de pago por parte de la entidad bancaria, siempre que la vivienda corresponda con la vivienda habitual del ejecutado y/o avalistas, así como que dicha vivienda sean las gravadas con la deuda hipotecaria del ejecutado y/o avalistas.

### CAPITULO VI

#### **Artículo 15º. 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 16º.**

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 que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedo 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.
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 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 esta 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**

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

1. Los sujetos pasivos podrán presentar ante este Ayuntamiento u Organismo delegado para la gestión del impuesto, declaración 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. A tal fin acompañarán, al menos, la siguiente documentación:
  - Copia de la Escritura Pública o documento donde se ponga de manifiesto el devengo del impuesto.
  - Referencia Catastral completa o Matrícula del Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, de no venir tales datos perfectamente consignados en la Escritura o documento reseñados.
  - Plano de Situación del Plan General de Ordenación Urbana, donde aparezca el inmueble transmitido, si éste no estuviera catastrado.
2. Conforme a lo establecido en el art. 110.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas (R.D.L. 2/2004, de 5 de Marzo), podrá sustituirse el sistema de liquidación por el de autoliquidación, publicándose tal cambio con la suficiente antelación a su fecha de efecto.
3. Dicha declaración o autoliquidación 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.

#### **Artículo 18º.**

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.

#### **Artículo 19º.**

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 20º.**

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 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.

En dichas relaciones deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles transmitidos.







#### **Artículo 21º. Inspección y Recaudación**

La inspección y recaudación del impuesto se 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 22º. 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**

La presente Ordenanza Fiscal, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de noviembre de 1989, ha sido modificada por última vez con fecha 21 de diciembre de 2017, entrando en vigor el día 1 de enero de 2018 y permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

#### **DILIGENCIA**

Para hacer constar que la última modificación de la presente Ordenanza Fiscal, ha sido publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 247, suplemento 3, de fecha 29 de diciembre de 2017.

