

ORDENANZA FISCAL Nº 3 : REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA .

Artículo 1.-

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento del valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de una propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce , limitativo del dominio , sobre los referidos bienes .

El título al 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 .

Artículo 2 .-

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana : el suelo urbano , el susceptible de urbanización , el urbanizable programado u 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 que cuenten además con alcantarillado , suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana .

Artículo 3.-

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

Artículo 4.-Exenciones.

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

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados 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 sentencias en los casos de nulidad , separación o divorcio matrimonial .

d) 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 de dichos inmuebles. (Anexo I).

2.- Están exentos de este impuesto , así mismo , los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo 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 sus respectivos Organismos autónomos de carácter administrativo.

b) El municipio de Astorga y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él , así como sus respectivos 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 las Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

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 Española.

Artículo 6.-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 33 de la Ley General Tributaria, que adquiera 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 33 de la Ley 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 artículo 33 de la Ley 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 7.-Base imponible.

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 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 : **2,95%** .

b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años: **2,74%**.

c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: **2,85%**.

d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años:

2,95%.

Artículo 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 tenga en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se condicionarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición hubieran habido, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

- a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
- b) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al periodo respectivo de generación del incremento de valor.

Artículo 9.-

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos en el momento del devengo, el que tengan fijados en dicho momento a 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 anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley 39/1988, referido al momento del devengo.

Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.

Artículo 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 que represente , respecto del mismo , el valor de los

referidos derechos calculados 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 , sea 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 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 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 existente , los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se explicarán 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 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 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 de su renta o pensión anual .

b) Este último , si aquel fuese menor .

Artículo 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 de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas .

Artículo 12.-

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda el valor del terreno, salvo que el valor catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerà este último sobre el justiprecio.

Artículo 13.-

Cuando se fijen, revisen o modifiquen los valores catastrales, y siempre que estos nuevos valores sean superiores a los hasta entonces vigentes, se tomarà, a efectos de determinación de la base imponible de este Impuesto, como valor del terreno, o de la parte de èste segùn las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducciones siguientes:

- a) el **58 %** de los nuevos valores catastrales durante el primer año de efectividad de los mismos.
- b) el **54%** de los nuevos valores catastrales durante el segundo año de efectividad de los mismos.
- c) el **50%** de los nuevos valores catastrales durante el tercer año de efectividad de los mismos.
- d) el **46%** de los nuevos valores catastrales durante el cuarto año de efectividad de los mismos.
- e) el **42%** de los nuevos valores catastrales durante el quinto año de efectividad de los mismos.

Artículo 14.-Cuota tributaria.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del **29,53%** .

Artículo 15.-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 de causante .

Artículo 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 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 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 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 el 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 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 .

Gestión del impuesto

Sección primera .

Obligaciones materiales y formales .

Artículo 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 .

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 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 .

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

Artículo 18.-,

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

Artículo 19.-,

Con independencia de lo expuesto en el apartado primero del artículo 18, 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 6 de la presente Ordenanza 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 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 extiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria .

Artículo 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 .

Artículo 22.-Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a 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 entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse el día 1 de enero de 2.006, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas .

ANEXO I

A los efectos previstos en el art.106.d de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se considerarán exentas del **impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana** las transmisiones de inmuebles declarados como “bienes de interés cultural”, o ubicados en cualquiera de los “conjuntos históricos” declarados en el término municipal (recinto amurallado de Astorga, núcleo de Castrillo de los Polvazares y traza del Camino de Santiago) con arreglo a lo establecido en la legislación del patrimonio histórico español, cuando tratándose de inmuebles de antigüedad no inferior a 50 años, sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras en dichos inmuebles, amparadas por la correspondiente licencia municipal, y que cumplan los requisitos que se especifican a continuación.

1 CLASES DE OBRAS

A Obras en los edificios

1 Se consideran como tales las que se realizan en el interior del inmueble o en sus cerramientos exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de aquel, (excepto la salvedad indicada más adelante para las obras de reestructuración). Las obras en los edificios pueden tener carácter total o parcial, según afecten al conjunto del edificio o solamente a alguno de los locales que lo integran.

2 Las “obras en los edificios” que pueden dar lugar a la exención son las siguientes:

a) Obras de restauración.

- Son las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo a sus condiciones o estado original.
- Pueden incluir obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.
- La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procediese, la reparación o incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la adecuada estabilidad y funcionalidad del edificio o alguna de sus partes, en relación con las necesidades inherentes al uso al que fuese destinado.

b) Obras de consolidación o reparación.

- Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- Incluyen la posibilidad de alteraciones limitadas de su estructura y distribución.

c) Obras de acondicionamiento.

- Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de algunos de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e -incluso- la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas principales.
- Sólo darán lugar a la exención las obras de acondicionamiento general que afecten a la totalidad del edificio o a más del 50% por ciento de su superficie construida del mismo.

d) Obras de reestructuración.

- Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras actuaciones de las mencionadas en los epígrafes anteriores.
- Sólo darán lugar a la exención las obras de reestructuración parcial, que afecten sólo a parte de los locales o plantas del edificio, o cuando, afectando a su conjunto, no llegen a suponer la destrucción total del interior del mismo.

- En el apdo.1.B.3.b se hace referencia a las obras de reestructuración global que implican el vaciado interior del edificio.

3 Por el contrario, no darán lugar a la exención los siguientes tipos de obras encuadrables en el grupo de “obras en los edificios”:

a) Obras de conservación y mantenimiento.

- Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.
- Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y vuelos, la reparación de cubiertas, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, la reposición del revestimiento de las fachadas y el saneamiento de conducciones.

b) Obras exteriores.

- Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni las características morfológicas generales de los mismos.
- Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o la colocación de otros nuevos, y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, rótulos

B Obras de nueva edificación

1 Se consideran como tales las obras de reconstrucción, las obras de nueva planta y las de ampliación.

2 Las “obras de nueva edificación” que pueden dar lugar a la exención son las siguientes:

a) Obras de reconstrucción.

- Son las que tienen por objeto la reposición, en su mismo emplazamiento, de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, mediante una nueva construcción que reproduzca fielmente las características morfológicas de todos los componentes de aquel.

3 Por el contrario, no darán lugar a la exención los siguientes tipos de obras encuadrables en el grupo de “obras de nueva edificación”:

a) Obras de nueva planta.

- Son las que tienen por objeto la erección de una nueva construcción sobre un terreno vacante, ya sea porque lo estuviese con anterioridad, o porque se obtenga del derribo de una edificación existente o parte de ella.

b) Obras de reestructuración global.

- Las obras de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo y a la demolición y alteración de la posición de las fachadas no visibles desde la vía pública, aunque se mantengan las o fachadas con frente a dichas vías, se considerarán obras de nueva edificación,

c) Obras de ampliación.

- Son las que incrementan el volumen o la superficie construida de las edificaciones existentes.
- Si en un edificio se hubiesen realizado obras que puedan dar lugar a exención pero que incluyan ampliaciones, el coste inherente a las mismas se detraerá del total a los efectos previstos en el apdo.2. Dicho coste parcial se estimará a partir del total, teniendo en cuenta únicamente la relación entre la superficie construida total afectada por las obras que se hubiesen realizado y la superficie construida correspondiente a la ampliación.

2 COSTE DE LAS OBRAS

- 1** El coste de las obras realizadas no podrá ser inferior al 50% del valor catastral de la componente “edificación” del inmueble.
- 2** El valor catastral de la componente “edificación”, será el que figure en el catastro de urbana vigente en la fecha en la que se realice la transmisión.
- 3** Se considerará como coste de las obras el importe del presupuesto de ejecución material que figure en la liquidación del “impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras”, actualizado como se indica más adelante.
 - a) Si dicha liquidación se hubiese practicado a partir del presupuesto de contrata, se calculará el de ejecución material detrayendo de aquel un IVA del 16% y un coeficiente de gastos generales y beneficio industrial del 19%, cualquiera que haya sido la fecha de inicio de las obras.
 - b) El valor del presupuesto de ejecución material correspondiente a la fecha de inicio de las obras, se actualizará a la fecha de la transmisión, aplicándole el índice de revisión de precios que resulte de la fórmula polinómica nº 17 establecida en el Decreto 3650/1970 de 19 de diciembre, según lo previsto en la legislación de contratos del Estado .
- 4** Si durante el plazo al que se refiere el apdo.3 se hubiesen realizado distintas obras, todas ellas encuadrables en los tipos que dan lugar a exención según el apdo.1, el coste actualizado de las mismas podrá acumularse.

3 FECHA DE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS

- 1** Entre la fecha de inicio de la más antigua de las obras realizadas y la fecha de la transmisión, no podrá haber transcurrido un plazo superior a 10 años.
- 2** Se considerará siempre como fecha de inicio de las obras, la de adopción del acuerdo de otorgamiento de la licencia de obras correspondiente.