Ayuntamiento de Almuñécar

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

TÍTULO PRELIMINAR

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes, y en el Título II del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
En particular, la exacción de este Impuesto se efectuará con sujeción a lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos.

TÍTULO I. NATURALEZA Y FUNDAMENTO

Artículo 1. Naturaleza
El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo, establecido con carácter potestativo en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y regulado de conformidad con lo que disponen los artículos 104 a 110, ambos inclusive, de dicha disposición y, conforme a la misma, en la presente Ordenanza.

TÍTULO II. HECHO IMPONIBLE Y NO SUJECIÓN

Artículo 2. 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 como 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.
2. El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la ley, por actos mortis-causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.
3. El título a que se refiere el párrafo anterior podrá consistir, entre otros:
a) Negocio jurídico "inter-vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
b) Negocio jurídico "mortis-causa", sea testamentario o "abintestato".
c) Enajenación en subasta pública.
d) Expropiación forzosa.

4. Se consideran transmisiones patrimoniales, a efectos del devengo del impuesto, entre otras:

a) Las adjudicaciones en pago de deuda.
b) Los excesos de adjudicación.
c) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad.
d) Los reconocimientos de dominio a favor de persona determinada.
e) Las expropiaciones forzosas.

5. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, entre otras:

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

Artículo 3. Supuestos de no sujeción

No están sujetos a este impuesto:

a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, 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. 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 del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
b) 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 pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Tampoco 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.

c) No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

   No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

   No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

   No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

   En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

d) Las operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 87 del citado texto legal cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

e) Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la Ley 10/1990, de 15 de octubre y Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio.

f) Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de

transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa; y las adjudicaciones a favor de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, siempre que las transmisiones y adjudicaciones de terrenos derivadas de estas operaciones deben ser proporcionales a las aportaciones (artículo 18.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

g) Las adjudicaciones de terrenos a que de lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes, proindivisos o la extinción del condominio cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos y siempre que no medien excesos respecto del porcentaje atribuible a cada uno de ellos en la primitiva adjudicación.

   No obstante, cuando la cosa común sea indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo si se llevara a cabo la división y por ello se adjudicara a uno solo de los comuneros con la obligación de éste de compensar en metálico a los demás, este exceso de adjudicación no constituirá una transmisión a efectos de este Impuesto.

h) Asimismo no se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

   Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones:

   a) El que conste en el título que documente la operación, o, cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
   b) El comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

   Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

   El presente supuesto de no sujeción será aplicable a instancia del interesado, mediante la presentación de la correspondiente declaración o autoliquidación, acompañada de los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

   En los casos en que la adquisición del inmueble se produjera parcialmente en dos o más transmisiones, para poder aplicar este supuesto de no sujeción será necesario que el interesado presente los títulos y documentos relativos a todas esas transmisiones.

   En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

TÍTULO III. EXENCIONES

Artículo 4. Exenciones

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

a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

b) Las transmisiones de bienes que, en las condiciones establecidas en el presente artículo, encontrándose dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o habiendo sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo y costeado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes, según los distintos niveles de protección determinados por los correspondientes instrumentos de planeamiento. Para que proceda aplicar la exención prevista en esta letra, será preciso que concurran las siguientes condiciones:

- Que el importe de las obras de conservación y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos cinco años sea superior al importe del valor catastral del inmueble incrementado en un 25%, en el momento del devengo del Impuesto y siempre que las obras hayan finalizado al menos 2 años antes de la fecha de la transmisión.
- Que dichas obras de rehabilitación hayan sido financiadas por el sujeto pasivo, o su ascendiente de primer grado.

c) Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, 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 concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

<u>Requisitos para su aplicación</u>:

- Que la deuda garantizada se contrajera con entidad de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

- Que el inmueble transmitido constituyera la vivienda habitual del deudor hipotecario o del garante del mismo durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a dos años.
- Que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro su unidad familiar no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

En estos casos se entenderá:

a) Por unidad familiar, conforme a lo previsto en el artículo el artículo 82 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:
    - La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:
        - Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
        - Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
        - En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1ª de dicho artículo.

A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La determinación de los miembros de la unidad familiar y sus circunstancias, a los efectos de obtener esta exención, se realizará atendiendo a la situación inmediatamente anterior al momento del devengo del impuesto y desde el momento en que, en su caso, se pudo evitar la dación en pago o la ejecución hipotecaria o notarial.

b) Por vivienda habitual, aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a dos años, extremo que se comprobará de oficio por el Ayuntamiento.

<u>Plazo de solicitud</u>: La exención deberá ser solicitada por el deudor contribuyente o garante de éste, dentro del plazo previsto en esta ordenanza para autoliquidar e ingresar la cuota resultante del tributo.

<u>Forma de acreditación ante el Ayuntamiento de Almuñécar, de la concurrencia de los requisitos previstos anteriormente</u>:

- Aportación de original y copia, para su cotejo, del documento público en que se recoja la dación en pago de la deuda, o la ejecución hipotecaria o notarial, con indicación de la referencia catastral del inmueble transmitido.
- Declaración jurada de los miembros que forman la unidad familiar, con indicación de datos personales de los mismos.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 del TRLRHL.

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 y sus Organismos Autónomos.
b) La Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia de Granada, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.
c) El municipio de Almuñécar y demás Entidades Locales integradas o en las que se integre dicho municipio, 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 las Mutualidades de Previsión Social reguladas en el texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.
f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
g) La Cruz Roja Española.
h) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
i) Las entidades sin fines lucrativos y aquellas otras entidades recogidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, en los supuestos y con los requisitos que la citada ley y el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las mencionadas entidades aprobado por Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre, establecen.

TÍTULO IV. SUJETO PASIVO

Artículo 5. 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 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 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 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.

TÍTULO V. BASE IMPONIBLE

Artículo 6. Base Imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real de valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.
2. Para determinar la base imponible, mediante el método de estimación objetiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en los apartados 3 y 4, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 5.
3. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:
   a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado 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 posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. 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 integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

   b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 5 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, 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, y en particular de los preceptos siguientes:

USUFRUCTO:

1) Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
2) 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 aumenta la edad, en la proporción de un 1% por cada año que exceda de dicha edad, con el límite mínimo del 10% del valor catastral.
3) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 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.
4) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los números anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

NUDA PROPIEDAD:

Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral total del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas contenidas en este artículo.

USO Y HABITACIÓN:

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.

c) 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, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 5 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a 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.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 5 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) de este apartado fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

e) En las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será

proporcional a la porción o cuota transmitida.

f) En las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere determinado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviere todavía determinado su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

g) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los previstos en las letras anteriores de este artículo, se considerará como valor de los mismos, a los efectos de este impuesto:

- El capital, precio o valor que las partes hubieran 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.
- Éste último, si aquel fuese menor.

4. 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 apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales las reducciones siguientes durante los cinco primeros años:

   1º a 3er año: 60%

   4º a 5º año: 50%

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 sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

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

5. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente o que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En los supuestos de no sujeción por haberse constatado inexistencia de incremento de valor, cuando se produzca una posterior transmisión de los inmuebles, el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación

sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será, para cada periodo de generación, el previsto en el siguiente cuadro:

Periodo de generación	Coeficiente RD-Ley 26/2021
Inferior a 1 año.	0,14
1 año.	0,13
2 años.	0,15
3 años.	0,16
4 años.	0,17
5 años.	0,17
6 años.	0,16
7 años.	0,12
8 años.	0,10
9 años.	0,09
10 años.	0,08
11 años.	0,08
12 años.	0,08
13 años.	0,08
14 años.	0,10
15 años.	0,12
16 años.	0,16
17 años.	0,20
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será, para cada periodo de generación, el máximo actualizado vigente, de acuerdo con el artículo 107.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, se entenderán automáticamente modificados, facultándose al Alcalde para, mediante resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables.

6. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado h) del artículo 3, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada mediante el método de

estimación objetiva, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

7. Cuando el terreno hubiese sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición 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 período respectivo de generación del incremento de valor.

En estos casos, para aplicar el método de estimación directa por diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición, será necesario que el sujeto pasivo aporte los títulos y documentos correspondientes a todas las adquisiciones parciales. La ausencia de los títulos correspondientes a alguna de ellas determinará que la base imponible se calcule únicamente por el método de estimación objetiva regulado en el presente artículo.

TÍTULO VI. DEUDA TRIBUTARIA

Artículo 7. Tipo de gravamen y cuota tributaria

1. El tipo de gravamen del impuesto es el 26%.
2. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 8. Bonificaciones

Se establece una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los bienes inmuebles, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

A los efectos del disfrute de la bonificación, se equipara al cónyuge a quien hubiere convivido con el causante con análoga relación de afectividad y acredite en tal sentido, en virtud de certificado expedido al efecto, su inscripción en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
La bonificación deberá solicitarse en el mismo plazo de 6 meses, prorrogables por otros seis a que se refiere el artículo 11.2,b) de la presente Ordenanza. Dicha solicitud se entenderá, no obstante, realizada y concedida, sin perjuicio de su posterior comprobación y la práctica de la liquidación definitiva que proceda, cuando dentro de dichos plazos, el sujeto pasivo practique la autoliquidación del impuesto e ingrese el

importe de la cuota líquida,- resultante de aplicar sobre la cuota íntegra la citada bonificación-.

En los casos previstos en el artículo en el artículo 6.2.a) párrafos 2 y 3 de esta misma norma, la solicitud de la bonificación deberá formularse cuando se presente la correspondiente declaración tributaria, siendo necesario se realice el ingreso de la cuota resultante de la liquidación que se practique por la Administración, en los plazos previstos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria.

En todo caso, la aplicación de la bonificación será compatible con el aplazamiento o fraccionamiento del pago de la deuda resultante, siempre que sean solicitados en los plazos de ingreso citados con anterioridad y se cumplan las condiciones fijadas en la resolución por las que se concedan los aplazamientos o fraccionamientos de acuerdo con la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos.

TÍTULO VII. PERIODO IMPOSITIVO Y DEVENGO

Artículo 9. 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 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, la de fallecimiento de cualquiera de los que lo firmaron 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.
   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.
3. 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 hubiese producido efectos lucrativos y que reclame la devolución dentro del plazo de prescripción previsto en la Ley General Tributaria 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.

4. 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.
5. 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 3 anterior.

Artículo 10. Periodo impositivo

1. El período de imposición comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana y se computará desde el devengo inmediato anterior del Impuesto, con el límite máximo de 20 años.
2. En la posterior transmisión de los terrenos a que se refieren los actos no sujetos reseñados en artículo 3, salvo lo dispuesto en el apartado h) del artículo 3 y en el tercer párrafo del apartado 5 del artículo 6, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor no se ha interrumpido por causa de dichos actos y, por tanto, se tomará como fecha inicial del período impositivo la del último devengo del Impuesto.
3. En las adquisiciones de Inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la que se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.
4. En la primera transmisión del terreno posterior a la consolidación o liberación del dominio por extinción del usufructo, se tomará como fecha inicial la de adquisición del dominio por el nudo propietario.

TÍTULO VIII. GESTION TRIBUTARIA DEL IMPUESTO

Artículo 11.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar e ingresar ante el Ayuntamiento, autoliquidación establecida por el mismo a tal efecto, que contendrá la totalidad de los elementos de la relación tributaria, y, en todo caso, los siguientes:

   a) Nombre y apellidos o razón social del sujeto pasivo, contribuyente y, en su caso, del sustituto del contribuyente, N.I.F. de éstos, y sus domicilios, así como los mismos datos de los demás intervinientes en el hecho, acto o negocio jurídico determinante del devengo del impuesto.

b) En su caso, nombre y apellidos del representante del sujeto pasivo ante la Administración Municipal, N.I.F. de este, así como su domicilio.

c) Lugar y Notario autorizante de la escritura, número de protocolo y fecha de la misma. Se deberá acompañar copia de la escritura.

d) Situación física y referencia catastral del inmueble.

e) Participación adquirida, cuota de copropiedad y, en su caso, solicitud de división.

f) Número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor de los terrenos y fecha de realización anterior del hecho imponible.

g) Opción, en su caso, por el método de determinación directa de la base imponible, aportando, en este caso, todos los títulos que documenten la transmisión y la adquisición (o adquisiciones parciales). La ausencia de alguno de los títulos de adquisición (aunque sea parcial) impedirá ejercer esta opción y determinará que la base imponible se calcule conforme al sistema de estimación objetiva.

h) En su caso, solicitud de beneficios fiscales que se consideren procedentes.

2. Dicha autoliquidación deberá ser presentada e ingresada 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 30 días hábiles.

   b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de 6 meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

   La solicitud de prórroga se presentará dentro de los seis primeros meses del plazo de presentación de la autoliquidación, y se entenderá tácitamente concedida por otro plazo de seis meses de duración.

   No se concederá prórroga cuando la solicitud se presente después de transcurridos los seis primeros meses del plazo de presentación.

3. La autoliquidación, que tendrá carácter provisional, se presentará en el modelo establecido al efecto por la Administración Municipal, y será suscrito por el sujeto pasivo o por su representante legal, debiendo acompañarse con ella:

   a) Copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición.

   b) Tratándose de transmisiones por causa de muerte:

   - Copia simple de la escritura de la partición hereditaria, si la hubiera.
   - Copia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
   - Fotocopia del certificado de defunción.
   - Fotocopia de certificación de actos de última voluntad.
   - Fotocopia del testamento, en su caso.

4. Estará obligado a presentar la autoliquidación sin ingreso el interesado en acreditar

la inexistencia de incremento de valor, que deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

5. El Ayuntamiento podrá aprobar un modelo normalizado de autoliquidación, que establecerá la forma, lugar y plazos de su presentación y, en su caso, ingreso de la deuda tributaria, así como los supuestos y condiciones de presentación por medios telemáticos.
6. Cuando la finca urbana o integrada en un bien inmueble de características especiales objeto de la transmisión no tenga determinado el valor catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o, si lo tuviere, no concuerde con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones de sus características no reflejadas en el Catastro o en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deban conllevar la asignación de valor catastral conforme a las mismas, el sujeto pasivo vendrá obligado a presentar declaración tributaria en las Oficinas Municipales, en el impreso y en los plazos señalados en el apartado 2 anterior, acompañando la misma documentación que se menciona en el apartado 3 anterior, para que, previa cuantificación de la deuda por la Administración Municipal, se gire la liquidación o liquidaciones que correspondan, en su caso.

Artículo 12.

1. Los sujetos pasivos, deberán determinar la deuda tributaria correspondiente mediante la oportuna autoliquidación e ingresarla en los plazos señalados en el artículo 11.2.b) anterior, en la sede electrónica www.almunecar.es o en la oficina gestora municipal.
   La presentación de autoliquidaciones fuera de plazo sin requerimiento previo de esta Administración determinará la obligación de satisfacer los recargos previstos en el artículo 27 de la Ley General Tributaria.
   Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las posteriores comprobaciones e investigaciones que pueda realizar este Ayuntamiento.
2. En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 6.2.a) párrafos 2 y 3, de la presente Ordenanza.
3. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta, prescrita o no sujeta, presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en el artículo 11.2.b), que deberá cumplir los requisitos y acompañar la documentación reseñada en el artículo 11.3, además de la pertinente en que fundamente su pretensión. Si la Administración Municipal considera improcedente lo alegado, practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

Artículo 13.

1. Con independencia de lo dispuesto en los artículos precedentes 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 apartado 1 del artículo 5 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 apartado, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. La comunicación contendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente, DNI o NIF de éste, y su domicilio; nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso; situación del inmueble, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.
3. 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 entiende 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.
   Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a practicar autoliquidación y a ingresar su importe, o en su caso a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

Artículo 14.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.3 del Real Decreto 417/2006 de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el modelo de autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será utilizado como medio de presentación de las declaraciones catastrales por alteración de la titularidad y por variación de la cuota de participación en bienes inmuebles, siempre que consten identificados los siguientes extremos y se haya aportado la documentación prevista en los artículos 3 y

4.1 de la Orden HAC/1293/2018, de 19 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales:

- El adquirente y el transmitente, y que la declaración se encuentre suscrita por éste.
- El inmueble objeto de la transmisión, con su referencia catastral.
- Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea escritura pública, documento privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad, u otros.
- En aquellos supuestos en los que la adquisición del bien o derecho se hubiere realizado en común por los cónyuges, siempre que el documento en el que se formalice la alteración no acredite la existencia del matrimonio, se aportará, además, original y fotocopia, o copia cotejada, del Libro de Familia o cualquier documento que acredite tal condición.

El Ayuntamiento remitirá a la Gerencia Territorial del Catastro de Granada copia de la autoliquidación presentada, que deberá estar firmada por el adquirente, y de la documentación acreditativa referida anteriormente, salvo que exista un Convenio de colaboración suscrito con la Dirección General del Catastro para la tramitación de este tipo de declaraciones catastrales, en cuyo caso la información se remitirá en los formatos previstos en el propio Convenio.

Artículo 15.

1. La Administración Municipal comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas de esta Ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son las resultantes de tales normas.
2. En caso de que la Administración Municipal no hallare conforme la autoliquidación, practicará liquidación definitiva rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará, en la misma forma, liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo.
3. Las liquidaciones que practique la Administración Municipal se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.
4. Los obligados tributarios podrán instar a la Administración Municipal su disconformidad con la autoliquidación practicada o su rectificación y restitución, en su caso, de lo indebidamente ingresado antes de haber practicado aquélla la oportuna liquidación definitiva o, en su defecto, antes de haber prescrito tanto el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación como el derecho a la devolución tributaria o de ingresos indebidos. Transcurrido el plazo de seis meses desde que se presente la solicitud

sin que la Administración tributaria notifique la resolución, el interesado podrá esperar la resolución expresa de su petición, o considerarla desestimada al objeto de interponer recurso de reposición con carácter preceptivo y previo al recurso contencioso-administrativo.

Artículo 16. Infracciones y sanciones tributarias

En todo lo relativo a infracciones tributarias y sus distintas calificaciones, así como a las sanciones que a las mismas corresponda en cada caso, se aplicarán las normas establecidas en el Título IV de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en las disposiciones que la complementen y desarrollen y en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos.

En particular, se considerará infracción tributaria simple, de acuerdo con lo previsto en el art. 198 de la Ley General Tributaria, la no presentación en plazo de la autoliquidación o declaración tributaria, en los casos de no sujeción por razón de inexistencia de incremento de valor.

TÍTULO IX. CIERRE REGISTRAL

Artículo 17.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por este impuesto en el Ayuntamiento de Almuñécar sin que se acredite previamente haber presentado, tal y como se establece a continuación, alguno de los siguientes documentos:
   a) El ejemplar original de la autoliquidación con la validación bancaria del ingreso.
   b) La declaración tributaria debidamente sellada en las oficinas municipales.
   c) La comunicación a que se refiere el artículo 13 apartados 1 y 2 de la presente ordenanza, que podrá realizar directamente en las oficinas del Registro de la Propiedad en impreso a tal efecto.
2. En el Registro de la Propiedad se archivará una copia de la autoliquidación o declaración presentada y, además, en los supuestos en los que el documento presentado sea de comunicación, otra copia será remitida por el Registro al Ayuntamiento, utilizando para ello, siempre que sea posible, medios telemáticos. La copia archivada podrá serlo en papel o digital.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Las modificaciones que se produzcan por la Ley de Presupuestos Generales del Estado o cualquier otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento del presente impuesto, serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza Fiscal.

DISPOSICIÓN FINAL.

Para todo lo no específicamente regulado en esta Ordenanza, serán de aplicación las normas contenidas en la Ordenanza Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos.

La presente Ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

MODIFICACIONES.

Modificación parcial nueva redacción AP 15/11/2010 BOP núm. 14 de 21/01/2011.
Modificación parcial nueva redacción AP 30/07/2020 BOP núm. 162 de 30/09/2020.
Modificación parcial artículos 3, 6, 10, 11 y 16 por adaptación al Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre AP 31/03/2022 BOP núm. 104 de 02/06/2022.