



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

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

**Artículo 1º.- Fundamento.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 15.1. del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales se establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 59.2. del mencionado texto legal, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza.

### **Artículo 2º.- Hecho imponible.**

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de 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 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 3º.- Objeto.**

1.- Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana; el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o enlucidas de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.

2.- A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo, 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.



#### **Artículo 4º.- No sujeción.**

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

2.- No están sujetas al impuesto las fusiones, escisiones, aportaciones de activos o canjes de valores de entidades, en aplicación de lo dispuesto en el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en su disposición adicional segunda número tres y teniendo en cuenta las modificaciones efectuadas por la Ley 25/2006, de 17 Julio, por la que se modifica el régimen fiscal de las reorganizaciones empresariales.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida no sujeción al impuesto fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe que proceda deberá ser satisfecho al Ayuntamiento. La obligación recaerá sobre la persona o entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión, escisión, aportaciones de activos o canje de valores.

3.- 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 sentencia en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

**Artículo 5º.- Exenciones objetivas.-** Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbres.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico artístico, o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que hayan realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles por un importe mínimo del 30 por 100 del valor catastral a la fecha del devengo. Para el otorgamiento de la exención los propietarios deberán aportar obligatoriamente la documentación, y los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre las características de las obras y el valor de las mismas.



**Artículo 6º.- Exenciones subjetivas.-** 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 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 reversibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

**Artículo 7º.- 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 de dominio a título lucrativo, la personas física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 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 personas física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 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 personas física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 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 8º.- Base imponible.**

1.- La base imponible de este impuesto está constituido por el incremento real de 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 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 puesto de manifiesto 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 aplicable a cada caso concreto, que será:

- |   |     |
|---|-----|
| a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre 1 y 5 años | 2,5 |
| b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 años             | 2,3 |
| c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 15 años             | 2,4 |
| d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 20 años             | 2,5 |

**Artículo 9º.-** A los efectos de terminar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto sin que a tales efectos se tengan en consideración las fracciones de años de dicho periodo. En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

**Artículo 10º.-** En las transmisiones de terrenos, se considera 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.

Cuando el terreno, aún 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.

**Artículo 11º.-** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativo 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 al mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

1ª.- En el caso de constituirse un derecho real 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 por 100 de dicho valor catastral.

2ª.- Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha cantidad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.

3ª.- 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 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.

4ª.- Cuando se transmita un derecho real 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.

5ª.- 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.

6ª.- El valor de los derechos de uso y habitación, será el que resulte de aplicar el 75 por 100 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.

**Artículo 12º.-** En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar una 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 subsuelo, y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

**Artículo 13º.-** En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 10 de esta Ordenanza fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.



**Artículo 14º.- Tipo de gravamen y cuota tributaria.**-La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo que corresponda según la siguiente escala de tipo de gravámenes:

<u>Período</u>	<u>Tipo de gravamen</u>
Hasta 5 años	30
Hasta 10 años	30
Hasta 15 años	30
Hasta 20 años	29,045

### **Artículo 15º.- Devengo**

1.- El impuesto se devengará:

- 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 párrafo 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 presentación ante la Administración Tributaria Municipal 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.
- c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará la fecha del auto o providencia aprobando el remate, si en el mismo consta la entrega. En cualquier otro supuesto se estará a la fecha del documento público.
- d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

### **Artículo 16º.- Especialidades.**

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 hubiese producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro 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 declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no hará 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 ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

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

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la declaración-liquidación según el modelo determinado por el mismo que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente, acompañando copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origina la imposición. Asimismo, deberá acompañar fotocopia del último recibo abonado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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 petición del sujeto pasivo.

3.- Los Servicios de Gestión Tributaria, podrán requerir a los sujetos pasivos para que aporten en el plazo de 20 días, otros documentos que sean necesarios para llevar a cabo la liquidación definitiva del impuesto

**Artículo 18º.- Autoliquidación.-** 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.

**Artículo 19º.- Liquidación definitiva.-** Las liquidaciones definitivas y la elevación a definitiva de las liquidaciones provisionales, se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos



procedentes.

**Artículo 20º.- Deber de comunicación.-** Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 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 7 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 21º.- Infracciones y sanciones.-** En lo relativo a las infracciones tributarias y su correspondiente sanción, se estará a lo establecido en la Ley General Tributaria, Ordenanza Fiscal General y demás normas concordantes.

**Disposición derogatoria.-** A partir de la fecha de aplicación de la presente Ordenanza Fiscal, quedará derogada la Ordenanza Fiscal Nº..3-06 reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 6 de noviembre de 1989.

**Disposición final.-** La presente Ordenanza fiscal ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 26 de septiembre 2008, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 de noviembre 2008, comenzando su aplicación el día 1 de enero de 2009 y regirá hasta su modificación o derogación expresa.