



ORDENANZA FISCAL NUMERO 305

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

Artículo 1º NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE

El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento del valor que experimenten dichos terrenos y se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

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 daban 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 en el Padrón de aquél.

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.

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.

El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Transmisiones "*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
- f) Expedientes de dominio o actos de notoriedad para inmatricular, reanudar el tracto de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, a menos que se acredite el pago de este impuesto por el título que se alegue.
- g) Cualesquiera otras formas de transmisión de la propiedad.

Artículo 2º OBJETO IMPONIBLE

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana los así declarados conforme a la legislación urbanística vigente en el momento de la transmisión.



Artículo 3º EXENCIONES

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiestan a consecuencia de los actos siguientes:
 - a) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
 - b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles y así conste en expediente municipal.
 - 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 concurren 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.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/ 2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en relación con la compensación por beneficios fiscales

2. Asimismo están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto 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.



AYUNTAMIENTO DE CASTRILLÓN

Plaza de Europa, 1
33450 PIEDRAS BLANCAS
Principado de Asturias

- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se hayan reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

Artículo 4º SUJETOS PASIVOS

El sujeto pasivo del impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o 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.

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 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.

Artículo 5º BASE IMPONIBLE

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.

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.

El porcentaje anterior citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado anterior por el correspondiente porcentaje anual que será:

NUMERO DE AÑOS	PORCENTAJE ANUAL
A) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre 1 y 5 años	3,4
B) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta 10 años	3,1
C) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta 15 años	2,9
D) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo hasta 20 años	2,7



Artículo 6º

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior transmisión 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 tengan en consideración las fracciones de año. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 7º

1. En las transmisiones de terrenos se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos.
2. La determinación del valor del terreno se podrá realizar tanto por la aplicación del valor unitario como por la aplicación del valor de repercusión considerando, en todo caso, las orientaciones que sobre grado de urbanización prevén las Normas Técnicas para la determinación del valor catastral de los bienes de naturaleza urbana dictadas por la Administración Tributaria del Estado (Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1982, B.O.E. nº 238 de 5 de octubre de 1982) u otra vigente en su momento. El valor unitario por calle a aplicar será el que figure en la correspondiente "ponencia de valores" a que se refiere el artículo 69 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.

Artículo 8º

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

1. En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor del terreno por cada año de duración del mismo, sin que se pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor.
2. 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 del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor.
3. 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 del terreno usufructuado.
4. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) anteriores se aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión.
5. Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor del terreno y el valor del usufructo calculado este último según las reglas anteriores.
6. El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor 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.
7. En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras 1), 2), 3), 4) y 6) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos, a los efectos de este impuesto:



AYUNTAMIENTO DE CASTRILLÓN

Plaza de Europa, 1
33450 PIEDRAS BLANCAS
Principado de Asturias

a) El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés legal del dinero fijado que la Ley de Presupuestos Generales del Estado de su renta o pensión anual.

b) Este último, si aquél fuese menos.

Artículo 9º

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 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 aquéllas.

Artículo 10º

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

Artículo 11º CUOTA TRIBUTARIA

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 30 por cien.

Artículo 12º DEVENGO

1. El impuesto se devenga:
 1. En la fecha de la transmisión de la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre visos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
 2. 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:
 1. En los actos o contratos inter 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.
 2. En las transmisiones por causa de muerte la fijada en la declaración que se presenta ante un funcionario público o, en su defecto, aquélla en que los herederos acepten formalmente la herencia en documento público.

Artículo 13º

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 contribuyente 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 cuatro años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del Impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.



AYUNTAMIENTO DE CASTRILLON

Plaza de Europa, 1
33450 PIEDRAS BLANCAS
Principado de Asturias

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.

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 haber la oportuna devolución, según la regla del apartado 1 anterior.

GESTION DEL IMPUESTO

Artículo 14º OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES

- a) En las transmisiones inter-vivos y constitución de derechos reales de gozo, así como en las donaciones, los sujetos pasivos vienen obligados a presentar, dentro de los 30 días hábiles siguientes al que haya tenido lugar el hecho imponible, declaración ordinaria conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente, así como copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origine la imposición. y fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del sujeto pasivo y el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) En las transmisiones mortis-causa los sujetos pasivos deberán presentar declaración ordinaria conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente dentro del plazo de seis meses a contar desde el día de fallecimiento del causante, acompañada del inventario de bienes y relación de herederos y sus domicilios respectivos.

Artículo 15º

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 14 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos.

1. En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 4º de la presente ordenanza, siempre que se haya producido por negocio jurídico inter-vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. 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 16º

Asimismo, lo 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.

Artículo 17º



AYUNTAMIENTO DE CASTRILLON

Plaza de Europa, 1
33450 PIEDRAS BLANCAS
Principado de Asturias

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.

Artículo 19º INFRACCIONES Y SANCIONES

En lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

El incumplimiento de los plazos para la presentación de la correspondiente declaración será sancionado mediante la imposición de multa fija regulada en la Ley General Tributaria, previa instrucción del correspondiente expediente por infracción tributaria simple, y sin perjuicio de la imposición del recargo de prórroga y del interés de demora que corresponda sobre la cuota resultante de la práctica de la liquidación.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza aprobada y modificada respectivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de noviembre de 2014, entrará en vigor el día 1 de enero de 2015, o al día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, si es posterior, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.