

## AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE BEZANA

**CVE-2022-4551** *Aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza Fiscal número 205 reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Expediente 30/3578/2021.*

Transcurrido el plazo el plazo de información pública de treinta días hábiles en el que ha estado expuesta la modificación de la Ordenanza Fiscal nº 205 reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.4 del TRLRHL se ordena la inserción en el BOC del acuerdo de modificación de la Ordenanza fiscal citada:

Se modifica el **ARTÍCULO 3. SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN**, quedando redactado como sigue:

### Artículo 3.- SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN

#### 1. No estarán sujetos al impuesto:

a) *No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tenga la consideración de rústicas a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia, 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. o realizadas por ésta, en los términos señalados en el artículo 104.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### 2. Así mismo no se producirá la sujeción al impuesto en

a) *Las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por la 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 de los terrenos 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 de 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 la 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.***

ARTÍCULO 6 de la Ordenanza fiscal N° 205, se modifica y queda redactado como sigue:

#### **Artículo 6.- BASE IMPONIBLE**

**6.1.** La base imponible de este Impuesto está constituida 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 período máximo de veinte años.

**6.2.** Para determinar la base imponible, mediante el método de estimación objetiva, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al período de generación conforme a las reglas previstas en el artículo siguiente.

**6.3.** Cuando, a instancia del sujeto pasivo conforme al procedimiento establecido en el apartado 2 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.

**6.4.** El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento. Para su cómputo, se tomarán los años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el período 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.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del período 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 los dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

No obstante, en la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere el apartado 2 del artículo 3, 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. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 3, o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

**6.5.** 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

1) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

2) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

#### **6.6. Estimación objetiva de la base imponible.**

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 a aquel. 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, estos 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 de dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 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:

1) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada periodo de un año, sin exceder del 70 por 100.

2) En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

3) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

4) El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquélla que le atribuya menor valor.

5) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

6) Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de las obligaciones o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.

7) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubieren pactado al constituirlo, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor.

8) En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el periodo de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado periodo temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

9) La base imponible de las pensiones se obtendrá capitalizándolas al interés básico del Banco de España y tomando del capital resultante aquella parte que, según las reglas establecidas para valorar los usufructos, corresponda a la edad del pensionista, si la pensión es vitalicia, o la duración de la pensión si es temporal. Cuando el importe de la pensión no se cuantifique en unidades monetarias, la base imponible se obtendrá capitalizando el importe anual del Salario Mínimo Interprofesional.

10) En las transmisiones de valores que se negocien en un mercado secundario oficial, el valor de cotización del día en que tenga lugar la adquisición o, en su defecto, la del primer día inmediato anterior en que se hubieren negociado, dentro del trimestre inmediato precedente.

11) En las actas de notoriedad que se autoricen para inscripción de aguas destinadas al riego, tanto en el Registro de la Propiedad como en los Administrativos, servirá de base la capitalización al 16 por 100 de la riqueza imponible asignada a las tierras que con tales aguas se benefician.

12) En los préstamos sin otra garantía que la personal del prestatario, en los asegurados con fianza y en los contratos de reconocimiento de deudas y de depósito retribuido, el capital de la obligación o valor de la cosa depositada.

En las cuentas de crédito, el que realmente hubiere utilizado el prestatario. En los préstamos garantizados con prenda, hipoteca o anticresis, se observará lo dispuesto en la letra 6) anterior.

**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 referidos en el apartado 6.8. de este artículo se aplicará sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, 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 aquellas.

**d)** En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales referidos en el apartado 6.8. 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.

**6.7.** 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 la reducción del 40 por 100.

Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

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 a que aquél se refiere 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.

**6.8. 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-Presidente de la Corporación para, mediante resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables.**

ARTÍCULO 11 de la Ordenanza fiscal N° 205, se modifica y queda redactado como sigue:

**11.1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana, en el modelo oficial establecido por éste, una declaración que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación del impuesto así como el modelo de comunicación de datos en el que opten por el sistema de tributación de estimación directa.**

**Cuando el sujeto pasivo no solicite expresamente el cálculo de la liquidación por el sistema de tributación de estimación directa, el Ayuntamiento practicará la liquidación basada en el sistema de tributación de estimación objetiva, que tendrá carácter definitivo.**

11.2. La declaración así como la opción, en su caso, por el método de determinación directa de la base imponible, 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 30 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.

A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originen la imposición.

**11.3. La declaración deberá contener todos los elementos de la relación tributaria que sean imprescindibles para practicar la liquidación correspondiente, así como la opción, en su caso, por el método de determinación directa de la base imponible.**

**El interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, acompañado de los elementos de prueba donde conste el valor del bien en el momento de su transmisión y adquisición.**

11.4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, 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 6.6 de esta 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.

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; D.N.I. ó N.I.F. 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.

11.5. Por razones de coste y eficiencia no se practicarán liquidaciones cuando resulten cuotas íntegras inferiores a 6 €.

ARTÍCULO 13 de la Ordenanza fiscal Nº 205, se modifica y queda redactado como sigue:

### **Artículo 13.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

13.1. En todo lo relativo a infracciones tributarias y sanciones se aplicará el régimen establecido en el Título IV de la Ley General Tributaria, en las disposiciones que la complementen y desarrollen, así como en la Ordenanza General de Gestión, Inspección y Recaudación.

13.2. 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 declaración tributaria, en los casos de no sujeción por razón de inexistencia de incremento de valor.

Santa Cruz de Bezana, 1 de junio de 2022.

El alcalde,  
Alberto García Onandía.