



## ORDENANZA FISCAL Nº 5

### REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

#### CAPITULO I

#### Hecho imponible

##### **Artículo 1º.**

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto sobre 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 "abintestato".
- c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

##### **Artículo 2º.**

A los efectos de este Impuesto tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el urbanizable o asimilado así como el susceptible de ser urbanizado por haberse aprobado cualquier instrumento que permita su desarrollo urbanístico, de conformidad con la legislación autonómica; los que tengan la consideración de urbanos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado 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.

También está sujeto 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 3º.**

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.

No estarán sujetos a este Impuesto 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.

## **CAPITULO II**

### **Exenciones**

#### **Artículo 4º.**

Estarán exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

a) La constitución y transmisión de cualquiera derecho de servidumbre.

b) Las transmisiones de bienes que cumplan las dos condiciones siguientes:

1. Que se trate de bienes declarados de interés cultural, conforme a la Ley 16/85 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, o bien se encuentren dentro del perímetro señalado dentro del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y,

2) Que los sujetos pasivos acrediten mediante la presentación de la licencia de obra mayor obtenida en su día, que han realizado en los últimos cinco años y a su cargo, es decir sin ayuda económica total o parcial de cualquier Administración, obras de conservación, mejora o rehabilitación; entendiéndose como tales las definidas en los artículos 2.20 y siguientes de las Ordenanzas del referido Plan Especial como obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración parcial; sin que pueda aplicarse esta exención a las obras de reestructuración total, reconstrucción, obra nueva y demolición. El presupuesto de ejecución material del proyecto técnico deberá ser superior a una vez y media el valor catastral.

c) De conformidad con el art. 123 del Real Decreto Ley 8/2014, con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imposables anteriores a dicha fecha no prescritos, ESTARAN EXENTAS las transmisiones realizadas 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 entidad 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.

No resultará de aplicación a esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

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 equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal, no resultando de aplicación para estos supuestos lo dispuesto en el art. 9.2 de la actual Ley de Haciendas Locales.

#### **Artículo 5º.**

Están exentos de este Impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado y sus Organismos Autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la provincia de Cuenca, así como los Organismos autónomos y entidades de derecho público de análogo carácter, de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- c) El Municipio de Cuenca y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos y entidades de derecho público de análogo carácter.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docente.
- e) 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.

f) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

g) Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto de los terrenos afectados a las mismas.

h) La Cruz Roja Española.

### **CAPITULO III**

#### **Sujeto Pasivo**

##### **Artículo 6º.**

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de Derechos Reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en cuyo favor se constituya o transmita el Derecho Real de que se trate.

b) En las transmisiones de terreno o en la constitución o transmisión de Derechos Reales de goce limitativos del dominio, a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el Derecho Real de que se trate.

### **CAPITULO IV**

#### **Base Imponible**

##### **Artículo 7º.**

1. La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento del 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.

2. Para determinar el importe del incremento del valor a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años, durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será:

#### Porcentaje

|  |     |
|--|-----|
| a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre uno y cinco años..... | 3,7 |
| b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años.....                 | 3,5 |
| c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años.....               | 3,2 |

d) Para los incrementos de valor generados  
en un período de tiempo de hasta veinte años..... 3,0

A partir del 1 de enero de 2017 para determinar el importe del incremento del valor a que se refieren los apartados anteriores se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo una reducción inicial de conformidad con lo previsto en el art. 107 del R.D. Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con el cuadro siguiente:

| <b>Año 2017</b> | <b>Año 2018</b> | <b>Año 2019</b> | <b>Año 2020</b> | <b>Año 2021</b> |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>30%</b>      | <b>20%</b>      | <b>10%</b>      | <b>10%</b>      | <b>10%</b>      |

A partir del 1 de enero de 2022 no habrá reducción alguna, y en todo caso 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”.

#### **Artículo 8º.**

1. A los efectos de determinar el período en que se genere el incremento de valor, se tomarán solos los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que tengan en consideración las fracciones del año.

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

#### **Artículo 9º.**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana 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.

#### **Artículo 10º.**

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:

A) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.

B) 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 edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.

C) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años, se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.

D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

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

F) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 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.

G) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativo del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a los efectos de este Impuesto:

a) El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

b) Este último, si aquél fuese menor.

### **Artículo 11º.**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo

o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

#### **Artículo 12°.**

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 13°**

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se estará a lo dispuesto en el artículo 107.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo.

### **CAPITULO V**

#### Deuda Tributaria.

#### **Sección primera.**

#### Cuota Tributaria.

#### **Artículo 14°**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de **30 por 100.**

#### **Sección Segunda**

#### No sujeción.

#### **Artículo 15°.**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión y escisión de empresas a que se refiere el art. 1 de la Ley 29/1991 de 16 de Diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas; no se devengará el impuesto.

En la posterior transmisión de los mencionados terrenos 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 la transmisión.

### **CAPITULO VI**

#### Devengo

#### **Artículo 16°.**

1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:

a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público, y cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.

b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

### **Artículo 17º.**

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad o rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deben efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en 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.

## **CAPITULO VII**



## Gestión del Impuesto

### **Sección Primera**

#### Obligaciones materiales y formales

#### **Artículo 18°.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente así como la realización de la misma.

Los interesados pagarán al Ayuntamiento el precio de los modelos.

2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

a) Cuando se trate de actos "inter vivos", el plazo será de treinta días hábiles.

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

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

#### **Artículo 19°.**

Simultáneamente a la presentación de la declaración-liquidación a que se refiere el artículo anterior, el sujeto pasivo ingresará la cuota resultante de la misma. Esta autoliquidación tendrá la consideración de liquidación provisional en tanto que el Ayuntamiento no compruebe que la misma se ha efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que pueda atribuir valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de dichas normas.

#### **Artículo 20°.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero 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 6° de la presente Ordenanza, siempre que se haya 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 21°.**

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, 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 presentar declaración por el impuesto y sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

### **Sección Segunda**

#### **Inspección y recaudación**

**Artículo 22°.** La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **Sección Tercera**

#### **Infracciones y sanciones**

### **Artículo 23°.**

En todo 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, en los Reglamentos que la complementan y desarrollan y en la Ordenanza General del Ayuntamiento de Cuenca de Gestión, Recaudación e Inspección de los Tributos y Otros Ingresos de derecho público municipales.

### **Disposición Final.**

La presente Ordenanza cuya última modificación fue aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2016, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 28 de diciembre de 2016 y anuncio de rectificación de error material el 8 de febrero de 2017, entró en vigor el día 1 de enero de 2017 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.