

3.5

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

ORDENANZA REGULADORA.

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 1º.- El Ayuntamiento de Murcia, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad reglamentaria que le atribuye el artículo 15.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 60.2 de dicha Ley, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Fiscal General sobre Gestión, Recaudación e Inspección de tributos locales.

NATURALEZA DEL TRIBUTO

Artículo 2º.- El tributo que se regula en esta Ordenanza tiene la naturaleza de impuesto directo.

HECHO IMPONIBLE

Artículo 3º.-

1.- Este impuesto grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga 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.

2.- 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 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, los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos.

3.- 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.

EXENCIONES Y BONIFICACIONES

Artículo 4º.- En este impuesto, la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 106, establece exenciones:

1.- Cuando los incrementos de valor se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago a sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- c) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

2.- Cuando la obligación de satisfacer el impuesto recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado, la Comunidad Autónoma de Murcia, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.
- b) El Ayuntamiento de Murcia y sus Organismos autónomos de carácter administrativo.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- e) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja Española.

Artículo 5º.- DEROGADO.

Artículo 6º.- Salvo en los supuestos contemplados en los dos artículos anteriores, no se concederán otras exenciones o bonificaciones que las que, en cualquier caso, puedan ser establecidas por precepto legal que resulte de obligada aplicación.

SUJETOS PASIVOS

Artículo 7º.- Son 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 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, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

BASE IMPONIBLE

Artículo 8º.-

1.- 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 período máximo de veinte años.

2.- El incremento real se obtiene aplicando, sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que se indica seguidamente según la duración del período impositivo:

PERÍODO

DURACIÓN DEL PERÍODO IMPOSITIVO	PORCENTAJE DE INCREMENTO ANUAL
1 año	3,6 %
2 años	7,2 %
3 años	10,8 %
4 años	14,4 %
5 años	18 %
6 años	20,4 %
7 años	23,8 %
8 años	27,2 %
9 años	30,6 %
10 años	34 %
11 años	34,1 %
12 años	37,2 %
13 años	40,3 %
14 años	43,4 %
15 años	46,5 %
16 años	46,4 %
17 años	49,3 %
18 años	52,2 %
19 años	55,1 %
20 años	58 %

3.- A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor se tomarán tan sólo 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 fecha en que se produzca el hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones del año.

4.- Cuando el terreno hubiere 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:

- Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
- A cada parte proporcional se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

Artículo 9º.-

1.- El valor de los terrenos de naturaleza urbana en el momento del devengo será el que tengan fijados en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones. Para la aplicación concreta de esta norma deberá tenerse presente:

- a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.
- b) Que 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 fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviera todavía fijado, su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

2.- En los supuestos de expropiación forzosa se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno.

Artículo 10.- En la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, su valor vendrá determinado por un porcentaje del valor del terreno estimado según el artículo anterior, que se fijará conforme a las reglas siguientes:

- a) Los derechos de usufructo y superficie temporales se calcularán a razón del 2 por 100 cada año de duración, sin exceder del 70 por 100.
- b) Los derechos de usufructo y superficie vitalicios se estimarán en un 70 por 100 cuando el usufructuario tuviere menos de veinte años, minorando ese porcentaje a medida que aumente la edad, a razón de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100.
- c) Cuando se transmita el derecho de usufructo se tomará el mismo porcentaje atribuido a éste en la fecha de su constitución.
- d) El derecho de propiedad se computará por la diferencia hasta 100 del porcentaje atribuido al derecho de usufructo según las reglas precedentes.
- e) Los derechos de uso y habitación se computarán al 75 por 100 del valor del derecho de usufructo.
- f) 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, se aplicará el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el porcentaje 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 11.- El usufructo o derecho de superficie constituido en favor de persona jurídica por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria y su valor, por tanto, será igual al 100 por 100 del valor del terreno.

Artículo 12.- Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente en favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se calculará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

CUOTA TRIBUTARIA

Artículo 13.- 1. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del TREINTA por ciento.

En cualquier caso, por cada liquidación que se practique que afecte a la transmisión de un terreno o cualquier derecho real de goce limitativo de dominio se establecerá una cuota mínima de CINCO MIL ptas., que en el caso de ser superada quedará absorbida por la cuota que pueda corresponder.

2. Se aplicará una bonificación del 95 % de la cuota de este impuesto en las transmisiones de terrenos y en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título gratuito por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

DEVENGO

Artículo 14.-

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 presentación ante la Administración Tributaria Municipal.
- b) 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.
- c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
- d) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

Artículo 15.- 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 hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco 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 declarase

por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

Artículo 16.- 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.

Artículo 17.- 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 a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución, según lo indicado en el artículo anterior.

NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 18.-

1.- En las transmisiones inter-vivos y constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, los sujetos pasivos vienen obligados a practicar autoliquidación dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo, ingresando su importe dentro del mismo plazo en la Administración Municipal o en la entidad bancaria que aquélla designe.

2.- La autoliquidación que tendrá carácter provisional se practicará en impreso que al efecto facilitará la Administración Municipal, deberá ser suscrita por el sujeto pasivo o por su representante legal y a ella habrá de acompañarse copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origine la imposición y fotocopia del DNI o NIF del sujeto pasivo.

Artículo 19.-

1.- En las transmisiones mortis-causa, los sujetos pasivos podrán optar entre el sistema de autoliquidación referido o presentar declaración ordinaria conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente. Tanto la autoliquidación como, en su caso, la declaración se ajustarán a modelo que facilitará la Administración Municipal y deberán presentarse dentro del plazo de seis meses a contar desde el día del fallecimiento del causante, acompañada del inventario de bienes y relación de herederos y sus domicilios respectivos, con ingreso dentro del mismo plazo del importe de la deuda autoliquidada.

El plazo anteriormente señalado podrá prorrogarse hasta un año siempre que se solicite antes de su vencimiento, haciendo constar en la petición el nombre del causante, fecha y lugar de fallecimiento, nombre y domicilio de los herederos declarados o presuntos, cuando fueren conocidos, situación de los bienes inmuebles o derechos sobre ellos sitios en el término municipal, si se conocieren, y el motivo de la solicitud de la prórroga.

Además se acompañará certificación del acta de defunción del causante.

2.- Para optar por el régimen de autoliquidación habrán de concurrir los siguientes requisitos:

Que el régimen de autoliquidación se refiera a la totalidad de los bienes inmuebles o derechos sobre ellos sitios en el término municipal que adquiere cada sujeto pasivo; que todos los causahabientes estén incluidos en el mismo documento o declaración tributaria y que todos ellos opten por acogerse a dicho régimen de autoliquidación.

Artículo 20.-

1.- El incumplimiento de las obligaciones recogidas en los dos artículos anteriores tendrán la calificación de infracción tributaria y será sancionada como tal de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la presente Ordenanza.

2.- Los ingresos originados por autoliquidación, realizados fuera de plazo, sin requerimiento previo, comportarán asimismo el abono de intereses de demora, con exclusión de las sanciones que pudieran ser exigibles por las infracciones cometidas.

Artículo 21.- Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta o no sujeta, presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en los artículos 18 y 19, según el caso, acompañada del documento en que conste el acto o contrato originador de la transmisión y aquel en que fundamente su derecho. Si la Administración Municipal considerara improcedente la exención alegada practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

Artículo 22.-

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 el apartado a) del artículo 7º. 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) del mismo artículo, 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.

Artículo 23.- Los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, 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.

Artículo 24.-

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 los resultantes de tales normas.

2.- 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.

Artículo 25.- 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.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 26.- 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 y en las disposiciones que la complementen y desarrollen.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Fiscal fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 16 de octubre de 1989 y publicada en el suplemento nº 18 del Boletín Oficial de la Región núm. 286, de 15 de diciembre de 1989. Fue modificada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 31 de octubre de 1996, para empezar a regir el 1 de enero de 1997 y publicada en el BORM nº 300, de 28 de diciembre de 1996.

Modificada por acuerdo de Pleno de 28-1-1999 y publicada en el BORM el 30-3-1999, para empezar a regir el 1-4-1999.

Modificada por acuerdo de Pleno de 21-12-1999 y publicada en el BORM el 29-12-1999, para empezar a regir el 1-1-2000.

[Volver a ÍNDICE de IMPUESTOS](#)

[Volver a ÍNDICE GENERAL](#)