

**ORDENANZA FISCAL N° 7  
REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE  
LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

**ÍNDICE DE CAPÍTULOS**

**CAPÍTULO I. HECHO IMPONIBLE**

**CAPÍTULO II. EXENCIONES**

**CAPÍTULO III. SUJETOS PASIVOS**

**CAPÍTULO IV. BASE IMPONIBLE**

**CAPÍTULO V. DEUDA TRIBUTARIA**

**CAPÍTULO VI. DEVENGO**

**CAPÍTULO VII. GESTIÓN DEL IMPUESTO**

## **CAPÍTULO I. HECHO IMPONIBLE**

### **Artículo 1. 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 terrenos.
2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir, entre otros, 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 2. Terrenos de naturaleza urbana**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana:

- a. El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b. Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
- c. El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d. El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e. El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f. El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

### **Artículo 3. Supuestos de 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.
2. 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.

3. 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. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

4. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, 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, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 5 de esta Ordenanza.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno 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: el que conste en el título que documente la operación o 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 transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, 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 el apartado 2 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

## **CAPÍTULO II. EXENCIONES**

### **Artículo 4. Exenciones**

1. Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:
  - a. La constitución y transmisión de 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.

- 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.

2. Asimismo, 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 Cuarte de Huerva y demás entidades locales en las que se integra, 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 de 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 éstas.
  - f. La Cruz Roja Española.
  - g. Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

- h. Las entidades sin fines lucrativos consideradas como tales en el artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención estará condicionada a que tales terrenos cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Asimismo, la aplicación de la exención estará condicionada a que las entidades sin fines lucrativos comuniquen al Ayuntamiento el ejercicio de la opción regulada en el artículo 14.1 de la referida Ley y al cumplimiento de los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial regulado en su Título II.

Estarán exentos del impuesto los incrementos que se pongan de manifiesto en las transmisiones de terrenos, o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas con ocasión de los donativos, donaciones y aportaciones a que se refiere el art. 17 de la mencionada Ley.

### **CAPÍTULO III. SUJETOS PASIVOS**

#### **Artículo 5. 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 del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o alguna de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria - herencias yacentes, comunidades de bienes y cualquier otra entidad que, carente de personalidad jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición-, 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.
2. En los supuestos a que se refiere el párrafo 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.

## CAPÍTULO IV. BASE IMPONIBLE

### Artículo 6. Base imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en su apartado 2, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 3.
2. 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 del dominio, los porcentajes anuales a que hace referencia el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra a) 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.
  - 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 a que hace referencia el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra 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 edificados una vez construidas aquellas.
  - d. En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales a que hace referencia el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en la letra a) fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el

justiprecio.

3. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

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

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo 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.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, coincidirá en todo caso con los coeficientes máximos vigentes en cada momento recogidos en la tabla incluida en el artículo 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en función del periodo de generación correspondiente.

4. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 3.4 de esta Ordenanza, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

## **CAPÍTULO V. DEUDA TRIBUTARIA**

### **Artículo 7. Tipo de gravamen**

El tipo de gravamen del impuesto es del 26 por ciento.

### **Artículo 8. Cuota íntegra y cuota líquida**

1. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra las bonificaciones establecidas en el artículo siguiente.

### **Artículo 9. Bonificaciones**

1. Se establece una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en la transmisión de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, cuando dichas transmisiones afecten a la vivienda habitual del causante.

A estos efectos, por vivienda habitual del causante se entenderá el domicilio en el que figure empadronado a la fecha del fallecimiento. No obstante, si a la fecha del fallecimiento la residencia efectiva del causante era en otro domicilio del que no era titular, se entenderá por vivienda habitual la que tenía esa consideración dentro de los cinco años anteriores al fallecimiento y no haya sido cedida a terceros en dicho periodo.

Si, como consecuencia de la disolución del régimen económico matrimonial, se atribuye al cónyuge superviviente la mitad de la vivienda habitual, la bonificación se aplicará solo sobre dicha mitad.

En el resto de supuestos de transmisión de terrenos, o de transmisión o constitución de derechos reales de gozo limitativos de dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de las personas indicadas en el párrafo primero de este apartado, la bonificación será del 50 por ciento.

2. Se establece una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en la transmisión de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte, sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

No tendrán la consideración de locales afectos a la actividad económica ejercida por el causante los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de las actividades de alquiler y venta de dichos inmuebles.

Para el disfrute de la bonificación será preciso que el sucesor mantenga la adquisición en su patrimonio y la afección del bien al ejercicio de actividad económica durante los dos años siguientes a la muerte del causante, salvo que falleciese dentro de ese plazo.

## **CAPÍTULO VI. DEVENGO**

### **Artículo 10. Devengo**

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 en que tenga lugar la constitución o transmisión.
2. 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 aquel, 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.

3. 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.
4. 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 anterior.

## **CAPÍTULO VII. GESTIÓN DEL IMPUESTO**

### **Artículo 11. Gestión tributaria del impuesto**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la declaración correspondiente con los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.
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 ínter 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 se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.
4. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.
5. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, 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 5.1, 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 artículo 5.1, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### **Artículo 12. Inspección y recaudación**

La inspección y recaudación del impuesto se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; en el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; en las demás leyes reguladoras de la materia y en las disposiciones reglamentarias dictadas para su desarrollo.

### **Artículo 13. Infracciones y sanciones**

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 el Título IV de la Ley 58/2003, General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

### **APROBACIÓN Y VIGENCIA**

La presente Ordenanza fue aprobada con carácter definitivo en fecha 21 de diciembre de 2010 y publicada en el BOP nº 300 de fecha 28 de diciembre de 2010, permaneciendo vigente desde el 1 de enero de 2011 en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

La presente Ordenanza fue modificada por acuerdo del Pleno de fecha 28 de marzo de 2022, acuerdo que fue elevado a definitivo el día 20 de mayo de 2022, al no presentarse ninguna reclamación durante el plazo de exposición pública. El anuncio de la aprobación definitiva junto con el texto íntegro de la Ordenanza fueron publicados en el BOPZ nº 117 de 26 de mayo de 2022, permaneciendo vigente desde el día 27 de mayo de 2022 y hasta que no se acuerde su modificación o derogación.