



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

NOTA: Este documento está realizado con fines meramente informativos. Únicamente tendrán valor legal los textos aprobados y publicados en el Boletín Oficial correspondiente .

**Aprobada:** por el Pleno Municipal el 29/10/2018

**Publicada:** en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 21/12/2018

# **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

## **I. DISPOSICIONES GENERALES**

### Artículo 1

Este Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral reguladora de las Haciendas Locales del Territorio Histórico, establece y exige el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con arreglo a la presente Ordenanza, de la que es parte integrante el Anexo en el que se contienen el cuadro de porcentajes y las tarifas aplicables.

### Artículo 2

La Ordenanza se aplica en todo el término municipal.

## **II. HECHO IMPONIBLE**

### Artículo 3

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que hayan experimentado durante el período impositivo los terrenos de naturaleza urbana cuya propiedad se transmita por cualquier título o sobre los que se constituya o transmita cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio.

2. A estos efectos, 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.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.

## **III. NO SUJECCIÓN**

### Artículo 4

1. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza rústica.

2. A efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza rústica:

Los terrenos que no tengan la consideración de urbanos conforme a lo dispuesto en el nº 2 del artículo anterior.

## **V. EXENCIONES**

### Artículo 5

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes, cuando la obligación de satisfacer el mismo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

a) El Estado, la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Territorio Histórico, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.

---

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

---

- b) El Municipio y las entidades locales en él existentes o en las que se integre y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- c) Las instituciones calificadas como benéficas o benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social constituidas conforme a la legislación vigente.
- 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 y otras entidades asimilables que se determinen por disposición del Territorio Histórico.

2. Asimismo, quedan exentos de este impuesto los incrementos de valor derivados de los actos siguientes :

- a) Las adjudicaciones y las transmisiones de bienes entre cónyuges en pago de sus aportaciones de bienes y derechos a la sociedad conyugal, y de sus haberes comunes.
- b) Las 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.
- c) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

## **V. SUJETOS PASIVOS**

### Artículo 6

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 la entidad a que se refiere el apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral General Tributaria, que adquiera el 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, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral 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 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 apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral 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 o una entidad no residente en España que no esté obligada a nombrar representante, o estándolo, el representante no responda solidariamente de la obligación de ingreso de la deuda tributaria de su representando por este Impuesto.

3. En las transmisiones de terrenos como consecuencia de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica, o la entidad a la que se refiere el apartado 3 del artículo 35 de la Norma Foral General Tributaria, que adquiera el terreno.

En los supuestos previstos en el párrafo anterior, el sustituto no podrá exigir del contribuyente el importe de la obligación tributaria satisfecha.

A los efectos previstos en este apartado, se entenderá por vivienda habitual la definida como tal en el apartado 8 del artículo 90 de la Norma Foral 10/2006, de 29 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

4. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.

## **VI. BASE IMPONIBLE**

### Artículo 7

1. La base imponible de este impuesto estará 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.

2. Para determinar el importe del incremento real, al valor del terreno en el momento del devengo se le aplicará el porcentaje de la escala que se recoge en el Anexo.

3. El porcentaje al que se refiere el apartado número dos de este artículo se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

Primera - El incremento de valor de cada operación gravada por el Impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual establecido en el número 2 de este artículo para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Segunda - El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

Tercera - Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla primera, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, conforme a la regla segunda, sólo se considerarán los años completos que integran el período de puesta de manifiesto del incremento del valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo.

### Artículo 8

En las transmisiones de terrenos, el valor del terreno cuando se produzca el devengo será el valor que en ese momento le corresponda a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

### Artículo 9

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el Anexo se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo 7 que representa, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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 aplicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el Anexo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo 7 que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la

## AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

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.

En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el Anexo se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

## **VII. CUOTA TRIBUTARIA**

### Artículo 10

La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que se expresa en el Anexo.

## **VIII. DEVENGO DEL IMPUESTO**

### Artículo 11

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 dicha constitución o transmisión.

A los efectos de lo dispuesto anteriormente, se tomará como fecha de la transmisión:

a) En los actos o contratos intervivos la de otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de incorporación o inscripción de estos en un registro público o la que les otorgue un funcionario público en el desempeño de sus funciones.

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

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 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 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.

## **IX. GESTIÓN**

### Artículo 12

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante la Administración Municipal la declaración correspondiente por el impuesto según el modelo oficial que facilitará aquella y que contendrá los elementos de la relación tributaria y demás datos necesarios e imprescindibles

---

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

para el señalamiento de la cuota, cuyo pago deberá efectuarse simultáneamente en el mismo acto de la presentación de la declaración.

#### Artículo 13

La declaración deberá ser presentada e ingresada la cuota resultante de la misma en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos intervivos, 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.

#### Artículo 14

1. A la declaración se le adjuntará inexcusablemente el documento debidamente autenticado en que consten los actos o contratos que originan la imposición.

2. Las exenciones o bonificaciones que se soliciten deberán igualmente justificarse documentalmente.

#### Artículo 15

La Administración Municipal podrá requerir a las personas interesadas que aporten en el plazo de treinta días, prorrogables por otros quince a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación del Impuesto, incurriendo quienes no atiendan los requerimientos formulados dentro de tales plazos en las infracciones y sanciones tributarias correspondientes, en cuanto dichos documentos fueran necesarios para comprobar la declaración. Si tales documentos sólo constituyen el medio de probar circunstancias alegadas por el interesado en beneficio exclusivo del mismo, el incumplimiento del requerimiento determinará la práctica de la liquidación haciendo caso omiso de las circunstancias alegadas y no justificadas.

#### Artículo 16

Con independencia de lo dispuesto en el artículo 12, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) El donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate, en los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6 de la presente Ordenanza Fiscal, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos.

b) El adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, en los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo 6º.

#### Artículo 17

Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir a la Administración Municipal, dentro de la primera quincena de cada trimestre natural, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre natural anterior en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, en el término municipal, con excepción de los actos de última voluntad. En dicha relación deberá constar la identificación de las partes intervinientes (nombre y apellidos, domicilio y documento nacional de identidad). 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 artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Norma Foral General Tributaria del Territorio Histórico.

#### Artículo 18

Siempre que la Administración Municipal tenga conocimiento de la realización de hechos imponibles que no hubiesen sido objeto de declaración, dentro de los plazos señalados en el

artículo 13 requerirá a los interesados para que formulen dicha declaración, sin perjuicio de las infracciones tributarias en que se hubiera incurrido y de las sanciones, en su caso, procedentes. Si cursados por la Administración Municipal los requerimientos anteriormente previstos, los interesados no presentaran la correspondiente declaración, se instruirá el expediente de oficio, con los datos obrantes en su poder, practicando la liquidación procedente, con indicación, en su caso, de los plazos de ingreso y expresión de los recursos procedentes, sin perjuicio de las infracciones tributarias en que se hubiera incurrido y de las sanciones, en su caso, procedentes.

#### Artículo 19

##### Garantías de pago:

1.-Como garantía real del pago de la obligación tributaria derivada de la liquidación del impuesto, quedará afecto al pago de la misma el bien transmitido, en virtud de lo establecido en el art. 74.1 de la Norma Foral General Tributaria, al serle de aplicación lo señalado en el 41 del mismo texto legal en relación con el art. 12 del Decreto Foral 27/91 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

2.-No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún documento que contenga acto o contrato determinante de la obligación de contribuir por este impuesto, sin que se acredite previamente su pago, de conformidad con lo establecido en el art. 254 de la Ley Hipotecaria.

3.-Efectuado el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad sin haberse verificado el pago del Impuesto, quedará suspendida la calificación y la inscripción u operación solicitada, tal y como preceptúa el art. 255 de la Ley Hipotecaria.

## **X. DISPOSICION ADICIONAL**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 8 y en tanto permanezca en vigor la Norma Foral aprobatoria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, deberán observarse las siguientes reglas:

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

b) En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de 20 años, minorando, a medida que aumente la edad en proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite del 10 por 100 del valor total.

c) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciere por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

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 del número primero anterior, aquella que le atribuye menos valor.

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 impuestas las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

## **XI. DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza con su Anexo entrará en vigor el 1 de enero de 2019 y seguirá vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

---

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

## ANEXO

### I. CUADRO DE PORCENTAJES PERIODO

### PORCENTAJE ANUAL

a) De 1 a 5 años	3,6
b) Hasta 10 años	3,4
c) Hasta 15 años	3,1
d) Hasta 20 años	2,9

### II. TARIFA

Tipo de gravamen: 6,74 %

III. Las cuotas abonadas en concepto de tasa de equivalencia se descontarán de la cuota del Impuesto.

IV. Gozarán de una bonificación del 50% la transmisión de terrenos y la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos de dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes. Solamente se concederá bonificación en caso de que la finca transmitida constituya la vivienda habitual. De este modo, solamente podrán percibir la bonificación aquellos sujetos pasivos que, al momento del fallecimiento y también de la firma de la escritura de partición de herencia, en ambas fechas, figuren empadronados en la finca transmitida.

V. Las parejas de hecho disfrutarán de las mismas bonificaciones que las concedidas a las casadas por la Norma Foral 16/89.

### VI. EXENCIONES

Están exentos del pago de este impuesto los incrementos de valor que sean consecuencia de las siguientes operaciones:

- a) Constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Transmisión de bienes a los que resulte de aplicación la exención prevista en el artículo 4.2.e) de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

La efectividad de esta exención queda condicionada a que las obras de conservación, mejora o rehabilitación hubieran quedado efectivamente sujetas a licencia municipal. Asimismo, será preciso que las mencionadas obras se hubieran efectuado durante los 3 años anteriores a la enajenación.

A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación las que tienen por objeto la reconstrucción de edificaciones mediante la consolidación y el tratamiento de estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de estas obras exceda del 50% del valor catastral.

LA ALCALDESA

LA SECRETARIA

LA INTERVENTORA

---

AYUNTAMIENTO DE BERGARA.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana