



# AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA CUESTA (SALAMANCA)

Teléfono / Fax (923) 36 13 00 C.P. 37439 C.I.F. P/3728000-E Nº Registro EE.LL. 01372783  
www.sancristobaldelacuesta.es

---

## ORDENANZA FISCAL Nº 3, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

### FUNDAMENTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

#### Artículo 1.

Este Ayuntamiento conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 59.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por R.D.-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 104 a 110 del Texto Refundido de la Ley citada

### HECHO IMPONIBLE

#### Artículo 2

1.- Constituye el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el incremento de valor que experimentan dichos terrenos 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 de dominio, sobre los referidos terrenos.

2.- No estarán sujetos al impuesto, los incrementos de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En consecuencia estará sujeto al incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de dicho Impuesto. También estarán sujetos a este Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3.- No estarán sujetos al Impuesto las aportaciones de bienes y derechos realizados 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 del 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.

### **Artículo 3**

Tendrán a efectos de este impuesto la consideración de inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

### **DEVENGO**

### **Artículo 4**

Se devengará el Impuesto y nace la obligación de contribuir:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos 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.

A los efectos anteriores se considerará como fecha de la transmisión:

- a) En los casos de contratos "inter-vivos" la del otorgamiento del documento público, y cuando fuera de naturaleza privada, 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 "mortis-causa", la del fallecimiento del causante.

### **Artículo 5**

1.- 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 en dicho acto o contrato no le hubiese producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de 5 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 1295 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 suspendida no se liquidará el Impuesto hasta que éste 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 lo dispuesto en el apartado anterior.

## **SUJETOS PASIVOS**

### **Artículo 6**

Es sujeto pasivo del 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 en cuestión. Cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el art. 33 de la Ley General Tributaria que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de goce.

## **RESPONSABLES**

### **Artículo 7**

1.- Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en esta Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de un infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarios de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.

2.- Los coparticipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

3.- Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia, para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas, consintieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.

4.- Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fé no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

## **BASE IMPONIBLE**

### **Artículo 8**

1.- La base imponible 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 periodo máximo de veinte años.

2.- Para determinar el importe de la base imponible habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

- Valor del terreno en el momento del devengo:

a) Transmisión de terrenos: el valor del terreno será el que tenga determinado en dicho momento a efectos del IBI. 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 ponencia, se podrá liquidar previamente el Impuesto con arreglo al mismo; 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, referida a la fecha del devengo. Cuando la fecha del devengo no coincida con la efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos 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, no tenga en el momento del devengo determinado el valor catastral, el Ayuntamiento practicará la liquidación cuando quede determinado dicho valor, refiriéndolo al momento del devengo.

b) Constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos de dominio: el valor base estará constituido por el del terreno calculado en base a lo dispuesto en el apartado a) anterior, aplicándose para el cálculo del usufructo y nuda propiedad las normas fijadas al respecto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

c) Constitución y transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno el derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie: al valor del terreno conforme a lo dispuesto en el apartado a) anterior se le aplicará el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión, o en su defecto el que resulte de establecer la proporcionalidad entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez constituidas dichas plantas.

d) Expropiación forzosa: la base vendrá determinada por la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado a) anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3.- Porcentajes anuales según el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento:

PERIODO DE OBTENCIÓN DEL INCREMENTO	PORCENTAJE
Periodo de uno hasta cinco años	3,7 %
Periodo hasta diez años	3,5 %
Periodo hasta quince años	3,2 %
Periodo hasta veinte años	3,0 %

4.- Reglas para determinar los porcentajes del anterior apartado 4:

- Para la determinación del porcentaje anual aplicable y el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor, sólo se considerarán años completos, sin que puedan considerarse las fracciones de años de dichos periodos.
- Los porcentajes anuales fijados en el apartado 4 podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

5.- Determinación del incremento del valor:

El incremento del valor, será el resultado de aplicar el valor del terreno determinado conforme a los apartados 2 y 3 anteriores, el porcentaje anual correspondiente de los enumerados en el apartado, multiplicado por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento.

#### **CUOTA TRIBUTARIA**

##### **Artículo 9**

La cuota resultante, será el resultado de aplicar a la base imponible los siguientes tipos impositivos:

<b>PERIODO DE OBTENCIÓN DEL INCREMENTO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Periodo de uno hasta cinco años	30,00 %
Periodo hasta diez años	25,00 %
Periodo hasta quince años	20,00 %
Periodo hasta veinte años	15,00 %

Los periodos de tiempo se computarán por años completos, despreciándose las fracciones de año.

#### **CUOTA INTEGRAL**

##### **Artículo 10**

La cuota íntegra del impuesto vendrá determinada o será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

#### **EXENCIONES, SANCIONES Y DEMAS BENEFICIOS LEGALMENTE APLICABLES**

##### **Artículo 11**

1.- Estarán exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- 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 de dichos inmuebles.

2.- Asimismo, estarán exentos de este Impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquel 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 y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, 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 las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

## **BONIFICACIONES**

### **Artículo 12**

Se establecen las siguientes bonificaciones:

12.1.- Se establece una bonificación del 95% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terreno 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 descendientes, adoptados y los cónyuges, únicamente en el caso de que el inmueble transmitido constituya la vivienda habitual, siempre que ésta sea además la de su empadronamiento de la persona fallecida y de su cónyuge y de todos los descendientes o adoptados, en el momento del devengo.

12.2.- Se establece una bonificación del 95 % de la cuota íntegra del Impuesto, en las transmisiones de terrenos, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, únicamente en el caso de que el inmueble transmitido constituya la vivienda habitual de la persona fallecida y de sus descendientes o adoptados en el momento del devengo y siempre que la adquisición afecte a una persona que ostente la condición de discapacitado, con una discapacidad superior al 50 % y la mantenga en su propiedad durante los cuatro años siguientes a la fecha de fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.

12.3.- Se establece una bonificación del 50% e la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terreno 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 descendientes, adoptados, siempre que éstos se encuentren empadronados en el municipio de San Cristóbal de la Cuesta.

Las plazas de garaje, trasteros e inmuebles análogos se considerarán vivienda habitual siempre que hubieran sido adquiridos por la persona fallecida conjuntamente con ésta.

Los sujetos pasivos deberán solicitar las bonificaciones a que se refiere el art. 12, apartados 1, 2 y 3, que tendrán carácter excluyente, al presentar la correspondiente declaración a efectos de liquidación del Impuesto, aplicándose en dicho momento tales beneficios de forma provisional.

Comprobado por el Ayuntamiento el carácter de vivienda habitual de la persona fallecida y del adquirente del inmueble transmitido, se concederá la bonificación o se denegará la misma, en cuyo caso se practicará liquidación complementaria o definitiva, que será notificada al sujeto pasivo para su ingreso.

## **GESTIÓN Y RECAUDACIÓN**

### **Artículo 13**

1.- Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar en el Registro General del Ayuntamiento, la declaración correspondiente, según el modelo oficial que se facilitará a su requerimiento, y en donde se facilitaran los elementos de la realización tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente

2.- Dicha declaración deberá ser presentada en los plazos siguientes a contar de la fecha del devengo del Impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter-vivos: treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos mortis-causa: seis meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo, efectuada dentro de los primeros seis meses.

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

### **Artículo 14**

Simultáneamente a la presentación de la declaración a que se refiere el art. anterior, el sujeto pasivo realizará autoliquidación utilizando los impresos que al efecto le facilitará la administración municipal e ingresará el importe de la cuota del Impuesto resultante de la misma. La autoliquidación estará sujeta a comprobación por la Inspección Tributaria Municipal.

En ningún caso se exigirá el régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto previsto en el segundo párrafo de la letra a) del apartado 2 del artículo 8 de esta Ordenanza.

### **Artículo 15**

Cuando no esté establecida la autoliquidación, la recaudación se llevará a cabo en la forma, plazos y condiciones que se establecen en el Reglamento General de Recaudación, lo que también se aplicará en lo referente a las diferencias resultantes de la comprobación de las autoliquidaciones.

### **Artículo 16**

Estarán asimismo obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos señalados para los sujetos pasivos en el art. 13 de esta Ordenanza.

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo por negocio jurídico entre vivos: el donante o la persona que 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 adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real correspondiente.

### **Artículo 17**

Los notarios quedan obligados a remitir al Ayuntamiento dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos autorizados por ellos 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. Asimismo estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Y todo ello sin perjuicio del deber general de colaboración establecido con la Ley General Tributaria.

#### **INFRACCIONES Y SANCIONES**

##### **Artículo 18**

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y sanciones, además de lo previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y ss. de la Ley General Tributaria y demás normativa aplicable.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

Una vez se efectúe la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca, entrará en vigor, con efectos de 1 de enero de 2015, continuando su vigencia hasta que acuerde su modificación o derogación.