

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 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 59.2 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.- 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.-

- 1.- Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor indicados en el artículo 105 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En relación con la exención prevista en el artículo 105.1.b) del citado Real Decreto, están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de las transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español o en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y estén protegidos por el planeamiento urbanístico con el nivel máximo de protección, siempre que a lo largo del período impositivo se hayan realizado en los mismos obras de rehabilitación, conservación o mejora a cargo de sus propietarios o titulares de derechos reales, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que las obras se hayan llevado a cabo en los años durante los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, previa obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.

2. Que el importe de las obras, de acuerdo con el presupuesto o los presupuestos presentados a efectos del otorgamiento de la licencia, suponga como mínimo el 100% del valor catastral del inmueble.

Esta exención tiene carácter rogado, y deberá ser solicitada dentro de los plazos previstos para la presentación de la declaración del impuesto, debiéndose adjuntar la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del Diario Oficial donde se publicó la declaración de Bien de Interés Cultural o certificación expedida por el órgano competente.
- b) Los bienes incluidos dentro del perímetro de un “conjunto histórico-artístico”, deberán tener más de 50 años de antigüedad y estar catalogados en el planeamiento urbanístico con nivel de protección

integral-A. Dichos extremos se acreditarán mediante certificación expedida por los servicios municipales competentes en materia de Urbanismo.

c) Certificación de los servicios municipales competentes en materia de Urbanismo de que las obras de rehabilitación, conservación o mejora se han realizado conforme a la preceptiva licencia urbanística.

d) Certificación expedida por profesional competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, sobre la fecha de inicio y fin de obras.

e) Copia autenticada de los pagos realizados.

2.- Con efectos desde 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponible anteriores a esa fecha no prescritos, estarán exentas del Impuesto las transmisiones realizadas por personas físicas 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 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 concurran 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 equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La tramitación de esta exención se iniciará de oficio, no requiriéndose solicitud expresa por el contribuyente, quedando supeditada la validez de la exención al cumplimiento de los requisitos necesarios para su disfrute, que serán objeto de comprobación por la Agencia Municipal Tributaria previa autorización del sujeto pasivo.

3.- Se aplicará una bonificación del 95% de la cuota íntegra 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, cuando el incremento de valor se manifieste respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante, de los locales afectos a la actividad económica ejercida por éste, o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos inmuebles.

A los efectos de la aplicación de la bonificación, se entenderá como vivienda habitual del causante aquella en la que hubiera figurado empadronado, al menos, durante los dos últimos años.

En aquellos casos en los que la vivienda habitual hubiera estado constituida por dos o más inmuebles físicamente unidos, pero sin estar agrupados a efectos catastrales, la bonificación únicamente se aplicará, de acuerdo con los requisitos establecidos en el presente artículo, a aquel inmueble que tenga un mayor valor catastral.

En ningún caso 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 bienes.

Este beneficio tiene carácter rogado y deberá ser instado por el obligado tributario dentro del plazo establecido para la declaración del impuesto. Se entenderá solicitada en plazo esta bonificación con la presentación, dentro del plazo legalmente establecido, de la declaración del impuesto.

Para gozar de dicho beneficio el sujeto pasivo deberá estar al corriente en el pago de sus deudas con la Hacienda Municipal.

SUJETOS PASIVOS

Artículo 5º.- 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 6º.-

- 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 período máximo de veinte años.
- 2.- El incremento de valor 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:

1 año	3,7 %
2 años	7,4 %
3 años	11,10 %
4 años	14,8 %
5 años	18,50 %
6 años	21 %
7 años	24,5 %
8 años	28 %
9 años	31,5 %
10 años	35 %
11 años	35,20 %
12 años	38,4 %
13 años	41,6 %
14 años	44,8 %
15 años	48 %
16 años	48 %
17 años	51 %
18 años	54 %
19 años	57 %
20 años	60 %

Artículo 7º.- 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.

Artículo 8º.- 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:

- a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

b) 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. Sobre dicho valor se aplicará una reducción del 40%, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 107.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. 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 10º.- 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 edificadas una vez construidas aquéllas.

Artículo 11º.- 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 12º.- 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 13º.-

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

DEVENGO

Artículo 14º.-

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 15º.- 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 16º.- 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 17º.- 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 18º.-

1.- Los Sujetos pasivos estarán obligados a presentar declaración por este Impuesto. A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

2.- Los plazos para la presentación de la declaración serán los siguientes:

- a). En las transmisiones inter-vivos y constitución de derechos reales de goce, treinta días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo.
- b). En las transmisiones mortis causa, seis meses desde el fallecimiento del causante. Este plazo 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 sitos en el término municipal, si se conocieren, y el motivo de la solicitud de la prórroga. La prórroga se entenderá automáticamente concedida con la solicitud presentada en el plazo legalmente establecido.

3.- A la vista de la declaración presentada, la Agencia Municipal Tributaria podrá dictar la liquidación provisional que proceda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.1 de la ley 58/2003, General Tributaria. Las liquidaciones se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Artículo 19º.-

1. En los supuestos en los que la presentación de la declaración del Impuesto se realice a través del Convenio de Colaboración que el Ayuntamiento de Murcia tiene suscrito con el Colegio Notarial, la comunicación realizada por esta vía surtirá los efectos de la declaración prevista en el artículo anterior.

2. El ingreso efectivo de la liquidación puesta al cobro a través de dicho Convenio surtirá los efectos de la notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Los plazos para interponer los recursos que contra la misma procedan, empezarán a contar a partir del día siguiente de haberse producido el ingreso efectivo de la liquidación.

Artículo 20º.-

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

Artículo 21º.- 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 aquél en que fundamente su derecho. Si la Administración Municipal considerara improcedente la exención alegada practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

Artículo 22º.-

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 5º. 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 23º.- 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 24º.- Se elimina.

Artículo 25º.- 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 26º.- 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.

Artículo 27º.- Declaraciones catastrales:

De conformidad con lo previsto en el art. 28.3 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y con el artículo 6º de la Orden EHA/3482/2006 de 19 de octubre, las declaraciones presentadas por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana podrán ser utilizadas como medio de presentación de las declaraciones catastrales por alteración de la titularidad así como por variación de la cuota de participación en bienes inmuebles, siempre que consten identificados el adquirente y el transmitente, el inmueble objeto de la transmisión, con su referencia catastral, y se haya aportado la siguiente documentación:

- a) Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea escritura pública, documento privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad, u otros.
- b) En aquellos supuestos en que la adquisición del bien o derecho se hubiere realizado en común por los cónyuges, siempre que el documento en el que se formalice la alteración no acredite la existencia del matrimonio, se aportará, además, original y fotocopia, o copia cotejada, del Libro de Familia o cualquier documento que acredite tal condición.

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.

Modificada por acuerdos del Pleno de este Ayuntamiento de: 25-10-90 (BORM nº 263 de 15-11-90) efectos 01-01-91; 29-12-92 (BORM suplemento nº 7 de 31-12-92) efectos 01-01-93; 31-10-96 (BORM nº 300 de 28-12-96) efectos 01-01-97; 28-1-99 (BORM nº 73 de 30-03-99), efectos 1-4-1999; 30-03-2000 (BORM nº 143 de 22-06-2000) efectos 23-6-00; 21-12-01 (BORM nº 299 de 28-12-01) efectos 01-01-02; 30-01-03 (BORM nº 71 de 27-03-03) efectos 01-01-03; 28-10-04 (BORM, nº 299 de 28-12-04); y 27-10-05 (BORM nº 298 de 28-12-05 y nº 301 de 31-12-05) en vigor a partir de 1 de enero de 2006. Modificada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 25/10/07 (BORM de 24/12/07) y efectos de 01/01/08.

Modificada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 18/12/2008 y publicado en BORM de fecha 27/12/2008 con efectos de 01/01/2009.

Modificada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28/10/2010 y publicado en BORM de fecha 27/12/2010 con efectos de 01/01/2011.

Modificada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 22/12/2011 y publicada en BORM de fecha 29/12/2011 con efectos de 01/01/2012.

Modificada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20/12/2012 y publicada en BORM de fecha 27/12/2012 con efectos de 01/01/2013.

Modificada por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 30/10/2014 y publicada en BORM de 24/12/2014 con efectos de 01/01/2015.

Modificada por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 29/10/2015 y publicada en BORM de 31/12/2015 con efectos de 01/01/2016.

Modificada por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 09/11/2016 y publicada en BORM de 31/12/2016 con efectos de 01/01/2017.

Modificada por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 29/10/2020 y publicada en BORM de 30/12/2020 con efectos 01/01/2021.