

## **ORDENANZA FISCAL NÚMERO 404**

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

#### **I - ESTABLECIMIENTO**

##### **ARTÍCULO 1**

En uso de las facultades concedidas en el artículo 59.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, se establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a que se refieren los artículos 104 a 110 del mismo, que se exigirá según lo previsto en la citada Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las disposiciones que la complementen o desarrollen y lo dispuesto en la presente Ordenanza.

#### **II - HECHO IMPONIBLE Y SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN**

##### **ARTÍCULO 2**

**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 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.-** El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis-causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.

**3.-** Se considerarán sujetas al Impuesto, entre otros actos cuya denominación pueda quedar omitida, las siguientes transmisiones:

- a) Contratos de compraventa, donación, permuta, dación en pago, retractos convencional y legal, transacción.
- b) Sucesión testada e intestada.
- c) Enajenación en subasta pública
- d) Expropiación forzosa
- e) Excesos de adjudicación
- f) Aportaciones de terrenos e inmuebles urbanos a una sociedad y las adjudicaciones al disolverse
- g) Actos de constitución y de transmisión de derechos reales, tales como usufructos, censos, usos y habitación, derecho de superficie.

##### **ARTÍCULO 3**

**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. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este Impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, se entiende por suelo 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.

**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 cuál sea el régimen económico matrimonial.

**3.-** No se devengará el impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 87 de la citada Ley cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

**4.-** No tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del impuesto, de conformidad con el artículo 23.7 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas, así como las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen a favor de las

propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución y en proporción a los terrenos y derechos incorporados por aquéllos.

**5.-** No se producirá la sujeción al impuesto en el supuesto de las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes o de proindivisos, cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a la cuota de participación que cada uno tenía en aquélla y siempre que el terreno o terrenos adjudicados al comunero no exceda del que le corresponda, en cuyo caso existiría una transmisión gravable en cuanto al exceso.

**6.-** En la posterior transmisión de los terrenos, en los supuestos 2, 3, 4 y 5 que anteceden, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones relacionadas en los citados apartados.

### **III - EXENCIONES Y BONIFICACIONES**

#### **SECCIÓN PRIMERA. EXENCIONES**

#### **ARTÍCULO 4**

##### **1.- Exenciones de carácter objetivo**

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 y en la Ley Autonómica 1/2001, de 6 de marzo del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

Para que proceda aplicar la exención prevista en este apartado será preciso que concurren las siguientes condiciones:

- 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 siempre que las obras se hubiesen ejecutado de conformidad con las condiciones de la misma

- Que el presupuesto de ejecución de las obras, una vez actualizado mediante la aplicación del I.P.C. de los años correspondientes, sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes, según los distintos niveles de protección determinados por los correspondientes instrumentos de planeamiento:

<b>Niveles de Protección</b>		<b>Porcentaje sobre el Valor Catastral</b>
Integral	M Integral Monumental	5%
	T Integral Singular	
P1 Parcial		25%

P2 Parcial	50%
P3 Parcial	75%
PR Parcial Rehabilitado AA Arquitectura Urbana AP Arquitectura Popular ARH Arquitectura Casco Histórico	100%

A la solicitud de exención deberá adjuntarse la prueba documental acreditativa del cumplimiento de las condiciones indicadas.

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 equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

## **2.- Exenciones de carácter subjetivo**

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 y sus organismos autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma de Principado de Asturias y sus entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- c) El Municipio de Oviedo y demás Entidades Locales integradas o en las que se integre, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.

e) Las entidades sin fines lucrativos, siempre que cumplan los requisitos establecidos en los arts. 2 y siguientes 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, cuando la obligación legal de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las mismas.

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 en este impuesto estará condicionada a que tales terrenos cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

f) 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 y en el Real Decreto Legislativo 6/2004 de 29 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados.

g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.

h) La Cruz Roja Española.

i) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

## **SECCIÓN SEGUNDA. BONIFICACIONES**

### **ARTÍCULO 5**

1.- Gozará de una bonificación en la cuota del impuesto la transmisión, a título gratuito y por causa de muerte, de la vivienda habitual de la persona fallecida, así como la transmisión o constitución sobre la misma, por igual título y causa, de derechos reales de goce limitativos de dominio, operada a favor del cónyuge, descendientes o adoptados y ascendientes o adoptantes del causante, siempre que los citados causahabientes hayan convivido con éste durante el año anterior a la fecha de su fallecimiento y destinen la vivienda adquirida o el derecho real de goce transmitido o constituido sobre la misma a vivienda habitual durante un período mínimo de tres años, dentro de cuyo periodo no podrá ser transmitida nuevamente por los adquirentes, lo mismo lo sean del pleno dominio que de la nuda propiedad o del derecho real de que se trate, salvo que la transmisión lo sea por causa de fallecimiento de los mismos.

Se presumirá que constituía la vivienda habitual del causante aquella en la que estuviera empadronado en la fecha de su fallecimiento, pero si existieran discrepancias entre los datos del Padrón y los que figuraran en otros documentos, se estará a lo establecido respecto a la calificación de vivienda habitual, en el artículo 41.bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

El requisito de convivencia con el causante durante el año anterior a la fecha de su fallecimiento, a que se refiere el párrafo primero del número 1 de este artículo, no será exigible cuando el causante y su cónyuge hayan contraído nupcias en fecha posterior al citado año anterior a la fecha de fallecimiento del primero, o cuando el causahabiente sea de edad inferior al citado año, en cuyos casos el período de convivencia exigible se reducirá al de duración del matrimonio, en el primero de los casos, o al de la edad del causahabiente en el segundo. Se presumirá, a los mismos efectos de reconocimiento de la bonificación, y salvo prueba en contrario, la convivencia con el causante de su cónyuge no separado legalmente y de los descendientes o adoptados del causante o de su cónyuge menores de edad. También se presumirá dicha convivencia cuando el causahabiente o causahabientes hayan estado empadronados en el domicilio del causante durante el año anterior a su fallecimiento. En los demás casos deberá acreditarse documentalmente por el causahabiente que solicite la bonificación prevista en este artículo la citada convivencia.

**2.-** El importe de la bonificación será:

a) Del 95 por 100 de la cuota del impuesto cuando el valor catastral del suelo correspondiente a la vivienda transmitida no supere los 46.000,00 Euros.

b) Del 60 por 100 de la cuota del impuesto cuando el valor catastral citado sea superior a 46.000,00 Euros y no exceda de 70.000,00 Euros.

Cuando el valor catastral del suelo correspondiente a la vivienda transmitida sea superior a 70.000,00 Euros, no habrá lugar a la bonificación establecida en este artículo.

Para determinar el valor catastral de suelo correspondiente a la vivienda transmitida, a los efectos citados en el presente apartado, no se tendrá en cuenta el correspondiente a cada una de las cuotas hereditarias adquiridas, sino el del total de la vivienda.

A esos mismos efectos, tampoco se computará el valor asignado a los locales destinados a garajes o trasteros que sean anejos de la vivienda habitual, cuando estén incluidos en una única referencia catastral.

En el caso de que concurren en la adquisición de la vivienda habitual del causante varios causahabientes mediante cuotas indivisas en la nuda propiedad o en el pleno dominio de la misma o en la adquisición de un derecho real de goce limitativo del dominio, sólo tendrán derecho a la bonificación aludida aquellos de ellos que permanezcan en la vivienda adquirida en calidad de vivienda habitual, en los términos previstos en el presente artículo.

**3.-** La bonificación establecida en el presente artículo será de naturaleza reglada y tendrá carácter rogado, debiendo ser concedida mediante acto administrativo expreso, dictado por el órgano municipal competente, a los sujetos pasivos que reúnan las condiciones requeridas y previa solicitud de los mismos, que deberá de ser presentada dentro del plazo de seis meses, a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, previsto en el Artículo 13, apartado 2, de la presente Ordenanza Fiscal, transcurrido el cual sin haberse solicitado no se tendrá derecho a su disfrute.

A la solicitud de bonificación se acompañarán:

a) Documento acreditativo de que la vivienda transmitida constituía el domicilio habitual del causante en la fecha de su fallecimiento

b) Documento acreditativo de que los solicitantes convivían con el causante durante, al menos, el año anterior a la fecha del fallecimiento del mismo. Se exceptúan de la acreditación de esta circunstancia las personas respecto de las cuales se presume la convivencia con el causante, a las que se refiere el párrafo tercero del apartado 1 de este artículo.

c) Declaración de destinar a vivienda habitual, durante los tres años siguientes a su adquisición, la vivienda adquirida, tanto si la adquisición de la misma lo es en pleno dominio, como si lo es de la nuda propiedad o de un derecho real de goce limitativo de la misma.

**4.-** Gozará también de una bonificación en la cuota del impuesto la transmisión, a título gratuito y por causa de muerte, de los locales afectos a la actividad económica ejercida por la persona fallecida, así como la transmisión o constitución sobre los mismos, por igual título y causa, de derechos reales de goce limitativos de dominio, operada a favor del cónyuge, descendientes o adoptados y ascendientes o adoptantes del causante, siempre que los citados causahabientes destinen el local adquirido o el derecho real de goce transmitido o constituido sobre el mismo ejercicio de la actividad de la empresa individual o familiar o negocio profesional de la persona fallecida o a cualquier otra actividad empresarial o profesional, durante un periodo mínimo de tres años, no pudiendo en ese plazo ser transmitido el local por los adquirentes, lo mismo lo sean del pleno dominio que de la nuda propiedad o del derecho real de que se trate, salvo que la transmisión lo sea por causa de fallecimiento de los mismos.

El importe de la bonificación será:

a) Del 95 por 100 de la cuota del impuesto cuando el valor catastral del suelo correspondiente al local transmitido no supere los 46.000,00 Euros.

b) Del 60 por 100 de la cuota del impuesto cuando el valor catastral citado sea superior a 46.000,00 Euros y no exceda de 70.000,00 Euros.

c) Del 25 por 100 de la cuota del impuesto cuando el valor catastral sea superior a 70.000,00 Euros.

Esta bonificación será de naturaleza reglada y tendrá carácter rogado, debiendo ser concedida mediante acto administrativo expreso, dictado por el órgano municipal competente, a los sujetos pasivos que reúnan las condiciones requeridas y previa solicitud, que deberá ser presentada dentro del plazo de seis meses, a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, no admitiéndose solicitudes extemporáneas.

No procederá el otorgamiento de la bonificación si por el sujeto pasivo no se hubiera dado cumplimiento a la obligación de presentar declaración tributaria o en su caso, autoliquidación, en los plazos y con las condiciones establecidas en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

Por el solicitante habrá de acreditarse que el causante ejercía alguna actividad o negocio en el local transmitido y tendrá que comprometerse a mantener en el local afectado actividad empresarial o profesional durante el plazo de tres años.

A la solicitud de bonificación se deberá acompañar:

a) Documento acreditativo de que el causante ejerció alguna actividad o negocio en el local transmitido.

b) Documento acreditativo, por parte de la persona solicitante, del ejercicio de una actividad o negocio en el local transmitido.

c) Declaración de compromiso de mantener una actividad o negocio en el mismo durante el plazo de 3 años.

**5.-** Si el beneficiario de la bonificación a que se refieren los anteriores apartados, enajenare por cualquier título la vivienda o el local respecto de los cuales obtuvo la misma, antes del transcurso de los tres años previstos en los apartados 3 y 4 del presente artículo, deberá presentar en la oficina liquidadora de este impuesto o en el Registro General del Ayuntamiento, dentro de los treinta días siguientes a aquél en que se produjo la enajenación, la correspondiente declaración expresa de tal circunstancia, solicitando la práctica de la liquidación que corresponda para el ingreso de la parte de la cuota objeto de bonificación, a la que se le aplicarán los correspondientes intereses de demora.

La falta de presentación ante la administración tributaria de la declaración a que se refiere el párrafo precedente en el plazo señalado en el mismo producirá el disfrute indebido del beneficio fiscal reconocido, y será constitutiva de infracción tributaria grave, conforme a lo dispuesto en el artículo 194.2 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, y será sancionable conforme se dispone en la citada Ley y en sus normas reglamentarias de desarrollo.

**6.-** Gozarán de una bonificación de hasta el 50% de la cuota del impuesto, aquellas transmisiones de terrenos sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Esta corresponderá al pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

A tal efecto, los interesados habrán de presentar junto con la declaración ordinaria del impuesto, la solicitud de especial interés o utilidad municipal de la actividad económica de que se trate, acompañada de una Memoria justificativa de que se dan las circunstancias necesarias y relevantes de fomento del empleo para tal declaración, a la que se acompañarán los documentos que se estimen oportunos en apoyo de tal pretensión.

En ningún caso procederá el otorgamiento de la bonificación si por el sujeto pasivo no se hubiera dado cumplimiento a la obligación de presentar declaración tributaria o en su caso, autoliquidación en los plazos y con las condiciones establecidas en el artículo 13 de la presente ordenanza.

#### **IV - SUJETOS PASIVOS**

##### **ARTÍCULO 6**

1.- Es sujeto pasivo 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 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.

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 la letra b) del párrafo 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.

#### **V - BASE IMPONIBLE**

##### **SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES**

##### **ARTÍCULO 7**

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento de 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.- Para determinar el importe del incremento del valor, se aplicará sobre el valor de los terrenos en el momento del devengo, estimado conforme a lo dispuesto en la Sección segunda de este capítulo, el porcentaje total que resulte de multiplicar el porcentaje anual que se indica a continuación por el número de años a lo largo de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

<b>Período</b>	<b>Porcentaje anual</b>
De 1 hasta 5 años:	3,7
Hasta 10 años:	3,4
Hasta 15 años:	3,1
Hasta 20 años:	2,9

3.- Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y para determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho período, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.



## **ARTÍCULO 8**

Quando el terreno hubiese 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.

## **SECCIÓN SEGUNDA. VALOR DEL TERRENO**

### **ARTÍCULO 9**

1.- En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.- Para la aplicación concreta de esta norma, deberán de tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este 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, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de 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.

b) 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.

c) En las transmisiones de terrenos resultantes de una nueva construcción se aplicarán los valores que la Gerencia Territorial del Catastro asigne una vez finalizada aquélla, corrigiéndolos, si procede, con la aplicación de los coeficientes de actualización que correspondan.

d) Cuando el terreno transmitido no tenga asignado valor catastral individualizado y forme parte de otro terreno que sí tiene asignado dicho valor, se aplicará el valor catastral de la totalidad del terreno, en proporción, bien a la superficie, o bien al coeficiente de participación que tenga, respecto a aquél, el terreno transmitido.

e) Cuando el terreno transmitido carezca de valoración catastral, por incumplimiento del titular de los mismos de la obligación de proceder a su incorporación, o alteración de sus características, en el Catastro Inmobiliario, podrá practicarse una liquidación provisional en la que se apliquen los valores catastrales de los terrenos contiguos al mismo, de similares o idénticas características, prorrateándose en función del valor por metro cuadrado. Una vez se haya obtenido la valoración de los terrenos, conforme a los procedimientos establecidos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se podrá practicar la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

f) Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales una

reducción del 40 por 100. Dicha reducción se aplicará respecto a cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que el mismo se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

## **ARTÍCULO 10**

**1.-** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, 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.

Para la aplicación concreta de esta norma deberán de tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) En la constitución de un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% del valor catastral.

b) En los usufructos vitalicios, su valor equivaldrá al 70% del valor catastral cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumente la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más con el límite mínimo del 10 %.

c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria, estimándose, por tanto, su valor igual al 100 % del valor del terreno.

d) El valor de la nuda propiedad se computará por la diferencia entre el 100% correspondiente al pleno dominio y el porcentaje que corresponda al usufructo, calculado según las reglas precedentes.

e) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan o transmitan tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

f) En los censos enfiteúticos el valor del dominio directo y del dominio útil se calculará de acuerdo con las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

g) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio no incluidos en los apartados anteriores se considerará como valor de los mismos, a los efectos de este impuesto, el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, capitalizado al interés legal del dinero, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés legal de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor.

En ningún caso, el valor así imputado será superior al definido en el artículo 9 y, cuando resulte factible, quedará automáticamente limitado al producto de multiplicar este último por una fracción cuyo numerador sería el valor imputado al derecho, capitalizado al interés legal del dinero, y el denominador el valor del terreno en la transmisión anterior del mismo, determinado conforme al artículo 9, si se trata de constitución del derecho real, o el valor del terreno en la fecha de la constitución del mismo, si se trata de transmisión de dicho derecho real.

Cuando no sea posible la determinación del valor del derecho real conforme a estas normas, se aplicará la regla correspondiente a la constitución de un derecho de usufructo temporal.

**2.-** 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, los porcentajes contenidos en el apartado 2 del artículo 7 se aplicarán sobre la parte del valor definido en el artículo 9 que represente, respecto del mismo, 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 aquéllas.

**3.-** En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 2 del artículo 7 se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 9 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

**4.-** En las sustituciones fideicomisarias se exigirá el impuesto en la institución y en cada sustitución, aplicando en cada caso el porcentaje estimado según la regla del usufructo vitalicio, salvo que el adquirente tuviera facultad de disposición de los bienes, en cuyo caso se liquidará el impuesto por la plena propiedad.

## **VI - TIPO IMPOSITIVO Y CUOTA**

### **ARTÍCULO 11**

**1.-** El tipo de gravamen del impuesto será del 20 por 100.

**2.-** La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

**3.-** La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el Artículo 5 de esta Ordenanza

## **VII - DEVENGO DEL IMPUESTO**

### **ARTÍCULO 12**

**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.-** A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:

a) En los actos o contratos inter-vivos, la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un registro público, la de fallecimiento de cualquiera de los que lo firmaron 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.

c) En la subastas judiciales, administrativas o notariales, la fecha del auto o providencia aprobando el remate.

d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

e) En los casos de adjudicación de terrenos de naturaleza urbana 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 o del Proyecto de Compensación, en su caso.

**3.-** 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 aquél, 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 de 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.

**4.-** 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.

**5.-** 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.

## **VIII - GESTIÓN**

### **ARTÍCULO 13**

**1.-** En las transmisiones, por actos inter-vivos, de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los expresados terrenos, los sujetos pasivos vienen obligados a presentar, indistintamente y a su elección, o bien autoliquidación del impuesto o bien declaración ordinaria, dentro de los treinta días hábiles siguientes a aquél en que haya tenido lugar el hecho imponible.

La autoliquidación, que tendrá carácter provisional, se practicará en impreso que al efecto facilitará la Administración municipal. Deberá ser suscrita por el sujeto pasivo o su representante legal y a ella habrá de acompañarse copia del número de identificación fiscal del sujeto pasivo, así como copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que dé origen a la imposición.

En ningún caso se presentará la autoliquidación a que se refiere el párrafo anterior cuando se trate de los supuestos a que se refiere el párrafo tercero del Artículo 9.2, párrafos a) y b) de esta Ordenanza.

La declaración se presentará, preferentemente, en el impreso oficial del Ayuntamiento y, en todo caso, habrá de contener los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente, debiendo acompañarse siempre la copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que de origen a la imposición.

**2.-** En las transmisiones por actos mortis-causa, los sujetos pasivos podrán optar entre el sistema de autoliquidación, referido en el apartado anterior, o presentar declaración ordinaria conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. Tanto la autoliquidación como, en su caso, la declaración se ajustarán al modelo que facilitará este Ayuntamiento y deberán presentarse en el plazo de seis meses prorrogable hasta

un año a solicitud del sujeto pasivo, a contar desde el día del fallecimiento del causante, acompañadas del inventario de bienes y relación de los causahabientes y de sus domicilios respectivos, con ingreso dentro del mismo plazo de la cuota autoliquidada, caso de optarse por la autoliquidación.

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

a) Que el régimen de autoliquidación se refiera a la totalidad de los bienes inmuebles o derechos reales de goce limitativos del dominio, sitos en el término municipal, que adquiere el sujeto pasivo.

b) Que todos los causahabientes estén incluidos en el mismo documento o declaración tributaria.

c) Que todos ellos opten por acogerse a dicho régimen de autoliquidación.

**3.-** La Administración Municipal comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado mediante la correcta aplicación de las normas de esta Ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son resultantes de tales normas.

**4.-** Caso de que la Administración Municipal no hallare conforme la autoliquidación, iniciará el oportuno procedimiento de verificación de datos previsto en los artículos 131 a 133 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, realizando en su caso, la liquidación provisional correspondiente.

**5.-** Las liquidaciones que practique la Administración Municipal, se notificarán a los sujetos pasivos con indicación de los recursos que pueden ser interpuestos contra las mismas, y lugar, plazo y forma en que puede ser efectuado el ingreso de las cuotas liquidadas.

## **ARTÍCULO 14**

Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión de los terrenos o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio llevada a cabo, debe declararse exenta o no sujeta, presentará declaración ante la Administración tributaria municipal, dentro de los plazos señalados en el anterior artículo para cada caso, acompañada del documento en el que conste el acto o contrato que da origen al devengo del impuesto, así como del documento en el que fundamente su derecho. Si la Administración considera improcedente la exención solicitada, practicará liquidación definitiva que notificará al interesado junto con el acto expreso de denegación de la exención.

## **ARTÍCULO 15**

**1.-** Con independencia de lo dispuesto en el Artículo 13, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, en los mismos plazos que el sujeto pasivo:

a) En los supuestos de la letra a) del apartado 1 del Artículo 6 de esta Ordenanza, siempre que se haya 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 apartado 1 de dicho Artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

**2.-** Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, 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. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

En la relación o índice que remitan los Notarios al Ayuntamiento, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

## **ARTÍCULO 16**

**1.-** Las deudas tributarias resultantes de las liquidaciones practicadas por este Ayuntamiento habrán de satisfacerse en los plazos previstos en el artículo 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y las resultantes de autoliquidaciones realizadas por el propio sujeto pasivo, en los plazos señalados en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

**2.-** Los ingresos derivados de la presentación fuera de plazo y sin requerimiento previo, de declaraciones o autoliquidaciones del impuesto, llevarán como prestación accesoria, los recargos a que se refiere el artículo 27 de la Ley General Tributaria.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 13 de diciembre de 1989 y modificada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 3 de diciembre de 2019, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y será de aplicación a partir del día 1 de enero de 2020, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.