



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

### **CAPÍTULO I. HECHO IMPONIBLE Y SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN**

#### **Artículo 1º.**

1. Constituye el hecho imponible de este 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 por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.
2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
  - a) Negocio jurídico “mortis causa”.
  - b) Declaración formal de herederos “ab intestato”.
  - c) Negocio Jurídico “inter vivos”, sea de carácter oneroso o gratuito.

#### **Artículo 2º.**

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 al 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 al mismo el incremento de valor que experimenten los integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
2. No se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
3. Tampoco se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

### **CAPÍTULO II. EXENCIONES**

#### **Artículo 4º.**

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

1. La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
2. 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 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.
3. En los supuestos de transmisión o constitución de derechos reales, de goce limitativo del dominio, de terrenos del causante, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, la cuota íntegra resultante gozará de una bonificación del 95%, en todos los supuestos.

El sujeto pasivo del impuesto, o persona autorizada por el mismo deberá presentar la correspondiente solicitud dentro del plazo de seis meses prorrogables por otros seis a que se refiere el artículo 16º-2 b) de la presente Ordenanza. Dicha solicitud se entenderá como provisionalmente concedida, sin perjuicio de su posterior comprobación y de la práctica en su caso de la liquidación que proceda.



#### **Artículo 5º.**

Asimismo, están exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

1. 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.
2. El Municipio de Nerja y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
3. Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
4. Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1.995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
5. Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
6. Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
7. La Cruz Roja Española.

### **CAPÍTULO III. SUJETOS PASIVOS**

#### **Artículo 6º.**

1. Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este 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 artículo 35.4 de la Ley 58/2.003, 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 58/2.003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
  - c) En los supuestos a los 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 artículo 35.4 de la Ley 58/2.003, 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.
2. Responsables del Tributo. A parte de los mencionados anteriormente son también responsables del tributo las personas a que se refieren los artículos 41 a 43 de la Ley General Tributaria.

### **CAPÍTULO IV. BASE IMPONIBLE**

#### **Artículo 7º.**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.  
A efectos de determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9, 10, 11 y 12 de esta Ordenanza y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en el apartado 2 de este artículo.
2. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados anteriores, se aplicará el siguiente porcentaje anual:
  - a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de uno hasta cinco años: 3'7.
  - b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años: 3'5.
  - c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: 3'2.
  - d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años: 3.



Para determinar el porcentaje se aplicarán las reglas contenidas en el apartado 4 del artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**Artículo 8º.**

A los efectos de determinar el periodo 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 producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

**Artículo 9º.**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones del planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se liquidará 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.

Cuando el terreno, aún 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 liquidará cuando dicho valor sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

**Artículo 10º.**

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 8, apartado 2 de esta Ordenanza, se aplicarán 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.

**Artículo 11º.**

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 anuales contenidos en el apartado 3, del artículo 8 de esta Ordenanza, se aplicarán sobre la parte del valor catastral 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 suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

**Artículo 12º.**

En los supuestos de expropiación forzosa los porcentajes contenidos en el apartado 2 del artículo 8 de esta Ordenanza, se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 9 de esta Ordenanza fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

**CAPITULO V. CUOTA TRIBUTARIA**

**Artículo 13º.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 14%.



## **CAPÍTULO VI. 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 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 considera 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 incorporación su inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
  - b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

### **Artículo 15º.**

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 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.
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 el 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 suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que esta 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 1 anterior.

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

### **Sección primera. Obligaciones materiales y formales**

### **Artículo 16º.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según modelo Anexo que se acompaña a esta Ordenanza, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.
2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
  - a) Cuando se trate de actos ínter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
  - b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.
3. A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.



#### **Artículo 17º.**

Las liquidaciones de este impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes, debiendo efectuar el ingreso en la forma, medios y plazos previstos en el Real Decreto 939/2.005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

#### **Artículo 18º.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16 están igualmente obligados a comunicar a este Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

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

#### **Artículo 19º.**

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.

### **Sección segunda. Recargos**

#### **Artículo 20º.**

1. Los recargos por declaración extemporánea son prestaciones accesorias que deben satisfacer los obligados tributarios como consecuencia de la presentación de las declaraciones fuera de plazo sin requerimiento previo de la Administración tributaria.

A los efectos de este artículo, se considera requerimiento previo cualquier actuación administrativa realizada con conocimiento formal del obligado conducente al reconocimiento, regularización, comprobación, inspección, aseguramiento o liquidación de la deuda tributaria.

2. Si la declaración se efectuase dentro de los tres, seis o doce meses siguientes al término de los plazos establecidos para la presentación en el artículo 16 de esta Ordenanza, el recargo será del 5%, 10% ó 15%, respectivamente. Dicho recargo se calculará sobre el importe de la liquidación y excluirá las sanciones que hubieran podido exigirse y los intereses de demora devengados hasta la presentación de la declaración.

Si la presentación de la declaración se efectúa una vez transcurridos doce meses desde el término del plazo establecido para la presentación en el artículo 16 de esta Ordenanza, el recargo será del 20% y excluirá las sanciones que hubieran podido exigirse. En estos casos, se exigirán los intereses de demora por el periodo transcurrido desde el día siguiente al término de los doce meses posteriores a la finalización del plazo establecido para la presentación hasta el momento en que la declaración se haya presentado.

En las liquidaciones derivadas de declaraciones presentadas fuera de plazo sin requerimiento previo no se exigirán intereses de demora por el tiempo transcurrido desde la presentación de la declaración hasta la finalización del plazo de pago en período voluntario correspondiente a la liquidación que se practique, sin perjuicio de los recargos e intereses que corresponda exigir por la presentación extemporánea.

3. Estos recargos serán compatibles con el recargo ejecutivo y los intereses de demora en los términos de los artículos 28 y 26 de la Ley General Tributaria y, en su caso, de las costas del procedimiento de apremio.



### **Sección Tercera. Inspección y Recaudación**

#### **Artículo 21º.**

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como a las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **Sección Cuarta. Infracciones y sanciones**

#### **Artículo 22º.**

En materia de infracciones y sanciones se estará a lo dispuesto en los artículos 178 a 212 de la Ley General Tributaria.

## **CAPÍTULO VIII. LEGISLACIÓN APLICABLE**

#### **Artículo 23º.**

En lo no previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Ley General Tributaria, Ley General Presupuestaria, Reglamento General de Recaudación y demás disposiciones que resulten de aplicación.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de la publicación en el B.O.P. del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de la Ordenanza, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

A la entrada en vigor de esta Ordenanza queda derogada la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana vigente hasta ese momento, con sus modificaciones.

**Aprobación de textos refundidos de Ordenanzas Fiscales vigentes, acuerdo del Pleno de la Corporación de 26 de mayo de 2020.**

**Modificado por acuerdo de Pleno de la Corporación de 28 de enero de 2021 (BOP Málaga número 39 del 14 de mayo de 2021).**