

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

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido popularmente como plusvalía municipal, cubre en el caso de Sevilla casi un 3 por 100 de nuestras necesidades presupuestarias y representa un 5,5 por 100 de los ingresos propios del municipio.

Se trata de un impuesto directo, real, objetivo, instantáneo, proporcional, de exacción potestativa y de gestión íntegramente municipal.

El impuesto tiene por objeto un componente de la renta de las personas físicas y jurídicas: determinadas plusvalías inmobiliarias, en concreto las originadas por los terrenos que se clasifiquen, según las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, como de naturaleza urbana. Este objeto del impuesto es parcialmente coincidente con el de los impuestos estatales sobre la renta (IRPF, IS e IRNR), ya que estos últimos gravan también las indicadas plusvalías. No obstante, esta circunstancia no puede calificarse propiamente como doble imposición ni, desde luego, permite poner en duda la plena constitucionalidad del impuesto municipal. Pueden consultarse al respecto tanto la STC 37/1987 como la STS de 27-12-2012 (RJ 2012/4277).

Hasta 1998 el legislador mitigaba los efectos del impuesto municipal sobre el contribuyente persona física, permitiéndole deducir en la cuota íntegra del IRPF un 75 por 100 de la cuota satisfecha por el gravamen municipal. Dicha deducción se eliminó por la Ley 40/1998, con efectos 1 de enero de 1999. Desde entonces, la cuota satisfecha en el IIVTNU se toma simplemente como menor valor de transmisión del terreno a la hora de calcular la ganancia patrimonial gravada en la imposición estatal sobre la renta.

El IIVTNU no grava plusvalías meramente generadas, sino las efectivamente realizadas a través de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión de algún derecho real de uso y disfrute sobre el mismo. Esta circunstancia de que el devengo del impuesto se produzca normalmente con ocasión de la transmisión del inmueble ha llevado en ocasiones a los operadores jurídicos a confundir su naturaleza con la de los impuestos transmisivos.

El que su objeto o materia imponible sean las plusvalías inmobiliarias lo emparenta más con el IRPF y el IS que con el ITPO. Sin embargo, la coordinación de algunos aspectos de su regulación con este último impuesto (remisiones en la valoración de la base imponible, plazos de declaración, eficacia de las condiciones pactadas en los contratos, etc.) produce en ocasiones confusión. Por ejemplo, intentos en algunas Ordenanzas de entender devengado el impuesto con los expedientes de dominio u otros procedimientos de inmatriculación, en un mimetismo sin sentido con TPO. Algo parecido ha sucedido, a veces, con la consolidación del dominio, de la misma forma que se aprecia con frecuencia esta confusión en algunos pronunciamientos jurisdiccionales sobre el devengo del IIVTNU con ocasión de los excesos de adjudicación en las operaciones de extinción de un condominio. Por eso es importante subrayar que la interpretación de la regulación del IIVTNU tenemos que hacerla aplicando, no la lógica de los impuestos transmisivos, sino la de los impuestos que gravan la renta del contribuyente.

El IIVTNU grava determinadas plusvalías inmobiliarias, pero no lo hace por su valor real, es decir, por el que resultaría de una estimación directa del incremento de valor, sino que lo hace a través de la estimación objetiva de este último mediante una fórmula que conduce inexorablemente a la existencia de plusvalía una vez transcurrido un año entre la fecha de adquisición del terreno y su posterior transmisión (o constitución de un derecho real de uso y disfrute sobre el mismo). Esta circunstancia, unida a la profunda crisis del mercado inmobiliario estos últimos años, ha suscitado el debate sobre si el impuesto se devengaría en el caso de que el contribuyente obtuviese pérdidas, en vez de ganancias, en la transmisión del terreno. En tal caso, la plusvalía resultante del sistema de estimación objetiva diseñado en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales podría conducir al gravamen de una renta ficticia, lo que podría originar alguna tacha de inconstitucionalidad. De hecho el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Donostia ha planteado al respecto cuestión de inconstitucionalidad por posible vulneración del principio de capacidad económica, habiendo sido admitida a trámite por el Pleno del Tribunal Constitucional mediante providencia de 28 de abril de 2015.

No obstante lo anterior, mientras el Tribunal Constitucional no se pronuncie al respecto, ni podemos llevar a la Ordenanza una solución que contradiga los términos establecidos en la Ley Reguladora de Haciendas Locales, ni podemos dejar de aplicar el

sistema de estimación objetiva del incremento de valor de los terrenos previsto en la misma.

El IIVTNU es un impuesto instantáneo cuyo hecho imponible queda concluso, plenamente realizado en el momento en que tenga lugar la transmisión del terreno, o bien la constitución o transmisión de un derecho real de uso y disfrute sobre el mismo. Con ocasión de tales negocios jurídicos se devengará el impuesto, y a ese momento del devengo es al que tendremos que atender tanto para la calificación urbanística del terreno como para determinar el tipo impositivo o los coeficientes de incremento anual aplicables. Hablar en este impuesto de período impositivo, como hacen algunas ordenanzas fiscales e incluso algún pronunciamiento jurisdiccional, es una incorrección desde el punto de vista técnico. En el IIVTNU, dado su carácter instantáneo, no puede haber período impositivo; lo que sí existe, dentro del sistema de estimación objetiva de la base imponible diseñado por el legislador, es un período de generación del incremento de valor pero que en ningún caso podemos confundir con el concepto técnico de período impositivo.

Como sucede con los demás impuestos municipales, la capacidad normativa de los Ayuntamientos está francamente limitada. Aparte de decidir sobre su establecimiento, al tratarse de un impuesto de exacción potestativa, las facultades normativas municipales quedan reducidas a la elección de los coeficientes de incremento anual del valor de los terrenos dentro de la horquilla facilitada por la LRHL, al establecimiento del tipo impositivo, también dentro del límite máximo marcado por la legislación estatal, a la decisión sobre la aplicación de determinadas bonificaciones previstas como potestativas en la LRHL y, por último, la elección entre la gestión del impuesto a través del procedimiento iniciado mediante declaración del contribuyente o bien por medio de autoliquidación a realizar por este último.

El sistema de estimación objetiva del incremento de valor de los terrenos previsto en la LRHL se basa en la aplicación sobre el valor catastral del terreno en el momento del devengo de un porcentaje anual de incremento multiplicado por el número de años de generación de este último. A tales efectos, la LRHL distingue cuatro horizontes temporales de generación de la plusvalía (hasta 5, 10, 15 y 20 años), permitiendo a los ayuntamientos elegir un porcentaje anual de incremento para cada uno de esos horizontes temporales hasta un máximo del 3,7; 3,5; 3,2 y 3, respectivamente. La Ordenanza en vigor establece estos porcentajes en sus importes máximos. En este aspecto, y dada la crisis seria del mercado inmobiliario en los últimos años, entendemos

que sería conveniente rebajar sensiblemente el porcentaje de incremento correspondiente a los incrementos generados en hasta cinco años, fijándolo en el 2,5. Esto equivale a una rebaja del 32 por 100 para estos incrementos de valor.

Por lo que se refiere al tipo impositivo, la LRHL fija como máximo el 30 por 100 y la Ordenanza en vigor establece un tipo aplicable del 29,5 por 100, es decir, prácticamente el máximo permitido por la legislación estatal. Esto ha contribuido a que se haya instalado en la sociedad la sensación de que el IIVTNU supone un esfuerzo excesivo para los contribuyentes afectados, teniendo en cuenta además, como decíamos antes, que esa misma plusvalía, si bien calculada de otra forma, está sometida también a imposición por el Estado. En estas circunstancias, y teniendo en consideración que tenemos que vigilar también el principio de suficiencia financiera, entendemos que debemos rebajar el tipo impositivo, situándolo en el 26,8 por 100 con la finalidad de neutralizar totalmente los efectos de la actualización de valores catastrales en 2016.

El artículo 110 de la LRHL permite a los Ayuntamientos elegir la forma de gestión del impuesto, bien a través de declaración del contribuyente seguida de posterior liquidación administrativa, bien a través de autoliquidación del sujeto pasivo, aunque esta última posibilidad no existe para aquellos casos en los que el terreno no tuviera asignado aún valor catastral en el momento del devengo. La Ordenanza en vigor se inclina por el sistema de declaración del contribuyente seguida de posterior liquidación del impuesto por la Administración municipal. Entendemos que ese sistema de gestión es poco operativo, sobre todo teniendo en cuenta la regulación del procedimiento iniciado mediante declaración del contribuyente que hace la Ley General Tributaria (artículos 128 a 130) y el riesgo cierto de que se produzca la caducidad del procedimiento si la Administración no comunicase la liquidación en el plazo previsto de seis meses. Nos parece, en consecuencia, que debe establecerse el sistema de autoliquidación, sin perjuicio de que, una vez satisfecha la misma, se deba presentar en la Agencia Tributaria de Sevilla copia de la misma acompañada del documento notarial correspondiente en el que se autorice el negocio jurídico a través del cual se hubiese producido el devengo del impuesto. En definitiva, un procedimiento similar al que se aplica en la Administración autonómica para los impuestos de ISD, TPO y AJD.

La Ley 16/2012, con efectos a partir de 1 de enero de 2013, ha reintroducido en el IIVTNU el cierre registral que ya existiera en la configuración anterior del impuesto previa a la aprobación de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales. En concreto, incorporó un último apartado al artículo 254 de la Ley Hipotecaria que dice lo

siguiente: “*El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo*”. Pese a que el precepto transcrito no tiene aún tres años de vigencia, se ha producido ya una importante doctrina administrativa, de la Dirección General de los Registros y el Notariado, aclarando algunos extremos. En concreto, ha sentado la doctrina de que en los supuestos en que el IIVTNU se devenga como consecuencia de un negocio a título lucrativo y, por tanto, tiene la condición de contribuyente el adquirente del terreno, la única forma de eludir el cierre registral es acreditar la presentación de la autoliquidación o declaración del impuesto. En cambio, cuando el impuesto se devengue como consecuencia de un negocio jurídico a título oneroso, teniendo la condición de contribuyente el que transmite, el adquirente podrá eludir el cierre registral si acredita que ha comunicado al Ayuntamiento la comunicación relativa a la realización del hecho imponible que se establece en el artículo 110.6.b) LRHL, sin que pueda sustituirse la misma por la comunicación que deben realizar los notarios que autoricen los correspondientes documentos en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 7 del citado artículo 110 de la LRHL. Pueden consultarse al respecto las Resoluciones de la DGRN 10343/2013 (de 28-8-2013), 13219/2013 (de 15-11-2013) y 11459/2014 (de 10-10-2014).

En base a lo expuesto y siguiendo las previsiones contenidas en el artículo 59.2 y en los artículos 104 a 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se aprueba la siguiente Ordenanza fiscal reguladora del IIVTNU en el municipio de Sevilla.

### **Artículo 1.- Normativa aplicable**

1. Conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 59 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla acuerda regular el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a través de la presente Ordenanza.
2. En el municipio de Sevilla el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 104 a 110, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en la presente Ordenanza y en la Ordenanza fiscal de medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica y fomento del empleo.

### **Artículo 2.- Naturaleza y objeto**

1. El IIVTNU es un impuesto directo, real, objetivo, instantáneo, proporcional y de gestión íntegramente municipal.
2. El impuesto tiene por objeto el gravamen de un componente de la renta del sujeto pasivo, los incrementos o plusvalías que se originen en terrenos de naturaleza urbana o de características especiales situados dentro del término municipal y que se determinan mediante un sistema de estimación objetiva previsto en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

### **Artículo 3.- Hecho imponible**

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.
2. La transmisión del terreno, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, supondrá la realización del hecho imponible con independencia de que la misma tenga lugar inter vivos o mortis causa, sea a título oneroso o a título lucrativo, y tenga carácter voluntario o forzoso.
3. Por lo que hace a los derechos reales de uso o disfrute, limitativos del dominio, solo se devengará el impuesto con ocasión de la constitución o transmisión de los mismos, pero en ningún caso con ocasión de su extinción.

4. En la extinción del condominio sobre un inmueble de naturaleza urbana, o de características especiales, sin excesos de adjudicación para ninguno de los condóminos, se entenderá que no existe transmisión patrimonial alguna.
5. En la extinción del condominio constituido por actos inter vivos con excesos de adjudicación, se entenderá que existe una transmisión por parte del o los comuneros con defecto de adjudicación al comunero o comuneros con exceso de adjudicación.
6. Estarán sujetos los incrementos de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, según la legislación catastral, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. A estos efectos, solo será relevante la condición del terreno en el momento del devengo del impuesto, no la que haya podido tener previamente mientras estuviera en el patrimonio del transmitente.
7. También quedarán sujetos al Impuesto 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.

#### **Artículo 4.- Supuestos de no sujeción**

1. No estarán sujetos al impuesto:
  - a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
  - b) Los incrementos que se puedan poner de manifiesto a consecuencia 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 cual sea el régimen económico matrimonial.
  - c) Los incrementos que se manifiesten con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 15597/2012, de 15 de noviembre,

por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

- d) Los incrementos que se pongan de manifiesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos la mitad del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.
- e) Los incrementos que se manifiesten con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre. Tampoco se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.
- f) Los incrementos que se pongan de manifiesto con ocasión de las transmisiones y adjudicaciones que se efectúen como consecuencia de las operaciones de distribución de beneficios y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento urbanístico, siempre que las adjudicaciones guarden proporción con las aportaciones efectuadas por los propietarios de suelo en la unidad de ejecución del planeamiento de que se trate, en los términos previstos en el apartado 7 del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se entenderá efectuada una transmisión onerosa en cuanto al exceso.
- g) Los incrementos que se manifiesten con ocasión de las operaciones de fusión, escisión y aportación de ramas de actividad a las que resulte de aplicación el régimen especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de los relativos 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.



- h) Los incrementos que se pongan de manifiesto con ocasión de las adjudicaciones a los socios de inmuebles de naturaleza urbana de los que sea titular una sociedad civil que opte por su disolución con liquidación con arreglo al régimen especial previsto en la disposición adicional 19ª de la Ley 35/2006, reguladora del IRPF, en redacción dada por a Ley 26/2014.
  - i) Los actos de adjudicación de bienes inmuebles realizados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.
2. En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el apartado anterior.

#### **Artículo 5.- Exenciones subjetivas**

1. 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, las comunidades autónomas y el Ayuntamiento de Sevilla, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y del Ayuntamiento de Sevilla.
  - b) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
  - c) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004.
  - d) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
  - e) La Cruz Roja Española.
  - f) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
  - g) Las entidades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 49/2002 de régimen fiscal de las entidades sin ánimo de lucro y de incentivo fiscal al mecenazgo y que hubieran optado por el régimen fiscal especial regulado en el Título II de dicha Ley. 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

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

2. Para que la exención recogida en la letra g) del apartado anterior resulte aplicable, el hecho imponible del impuesto deberá producirse en el período impositivo de la entidad a efectos del Impuesto sobre Sociedades que finalice con posterioridad a la presentación de la declaración censal en que se contenga la opción por el régimen fiscal especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002 o en los sucesivos, mientras no se produzca la renuncia a dicho régimen especial. En todo caso, la entidad deberá comunicar a la Agencia Tributaria de Sevilla el ejercicio de la opción.

#### **Artículo 6.- Exenciones objetivas**

1. 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, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.
  - 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.
2. La exención prevista en la letra b) del apartado anterior dependerá del cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) Que las obras de conservación, mejora o rehabilitación de los inmuebles se hayan realizado durante los años que abarque el período de generación del

incremento a efectos del IIVTNU, previa obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.

- b) Que las obras a que se refiere la letra anterior de este apartado hayan sido costeadas en su integridad por el sujeto pasivo.
  - c) Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto presentado a efectos del otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente, sea equivalente, al menos, al 75 por 100 del incremento de valor determinado conforme a las normas contenidas en la presente Ordenanza.
3. La exención prevista en la letra b) del apartado 1 de este artículo tendrá carácter rogado, debiendo el sujeto pasivo acompañar su solicitud de prueba documental acreditativa del cumplimiento de todos los requisitos a los que se condiciona la exención.
4. La exención a que se refiere la letra c) del apartado 1 de este artículo se aplicará en los términos previstos en la letra c) del apartado 1 del artículo 105 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Artículo 7.- Sujetos pasivos**

1. Tienen la condición de contribuyentes en el impuesto:
- 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 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 General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto de aquél el adquirente del terreno o del derecho real de que se trate.

### **Artículo 8.- Base imponible**

1. La base imponible 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. La base imponible se determinará aplicando sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte de multiplicar el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor por el porcentaje anual que corresponda conforme al siguiente cuadro:

Período de generación del incremento del valor	Porcentaje anual aplicable
De uno hasta cinco años	2,5
De seis hasta diez años	3,5
De once hasta quince años	3,2
De dieciséis hasta veinte años	3

### **Artículo 9.- Valor del suelo**

1. A efectos de determinar la base imponible, en las transmisiones de terrenos, se tomará como valor de los mismos el valor catastral que tuvieran en la fecha del devengo.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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 podrá liquidar provisionalmente el impuesto con arreglo a aquel. 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.
3. 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 un valor catastral, la Agencia Tributaria de Sevilla practicará la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor a la fecha del devengo.

4. En los supuestos de expropiación forzosa, para determinar la base imponible se tomará como valor del terreno en el momento del devengo la menor de dos referencias:
  - a. La parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.
  - b. El valor catastral.

#### **Artículo 10.- Derechos reales de uso y disfrute**

En la constitución o transmisión de derechos reales de disfrute limitativos del dominio sobre terrenos sujetos al impuesto, a efectos de determinar la base imponible, se tomará la parte del valor del suelo definido en el artículo anterior que represente el valor de los referidos derechos según las normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados. En concreto, serán aplicables las siguientes normas:

- a) El valor del usufructo temporal se estimará en un 2 por 100 del valor total del bien por cada año completo de duración del mismo, sin exceder del 70 por 100. Si el usufructo temporal se constituyera por un período inferior al año, el mismo se valoraría en un 2 por 100 del valor total del terreno.
- b) En los usufructos vitalicios se estimará que su valor es equivalente al 70 por 100 del valor total del bien cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando dicha valoración en un punto porcentual por cada año de más que tuviera el usufructuario sobre los 19, con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.
- c) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se tomará fiscalmente como transmisión de la plena propiedad sujeta a condición resolutoria.
- d) En los usufructos vitalicios sucesivos se determinará su valor atendiendo al usufructuario de menor edad. La misma norma se aplicará al usufructo constituido a favor de los dos cónyuges simultáneamente.
- e) La valoración del usufructo, aún en los casos de transmisión del derecho, se hará siempre atendiendo a las circunstancias existentes en el momento de su constitución, si bien dicha valoración irá referida al valor catastral del terreno en el momento del devengo del impuesto.
- f) La nuda propiedad se valorará en la diferencia entre el valor total del terreno, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, y el valor del derecho de usufructo según lo dispuesto en este artículo.

- g) El valor de los derechos reales de uso y habitación se estimará en el 75 por 100 del valor que correspondería al usufructo temporal o vitalicio, según los casos.
- h) 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 tomará la parte del valor del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, que represente 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.
- i) En la constitución o transmisión del derecho real de superficie se aplicará la norma de valoración establecida en la letra anterior de este artículo.

#### **Artículo 11.- Período de generación del incremento del valor**

1. En las transmisiones de terrenos y en la constitución de derechos reales de uso y disfrute sobre los mismos, a efectos de determinar la base imponible, se tomará como período de generación del incremento del valor el número de años completos transcurridos, a la fecha del devengo, desde que hubiera tenido lugar la adquisición del terreno.
2. En los casos de transmisión de un derecho real de uso y disfrute sobre el terreno, se tomará como período de generación del incremento del valor el número de años completos transcurridos, a la fecha del devengo, desde su constitución o, en su caso, desde su adquisición.
3. En la transmisión de un terreno respecto del cual el transmitente hubiese adquirido la nuda propiedad, consolidando posteriormente el dominio pleno, se tomará como período de generación del incremento del valor el número de años completos transcurridos, a la fecha del devengo, desde que fuera adquirida la nuda propiedad.
4. El período de generación del incremento, a efectos de determinar la base imponible, nunca podrá tener una duración superior a veinte años, tomándose esta última referencia en el supuesto de que hubiesen transcurridos, a la fecha del devengo, un número completo de años desde la adquisición del terreno superior a veinte.
5. Cuando el terreno que se transmite hubiese sido adquirido a través de una operación que, según lo dispuesto en el artículo 4 de esta Ordenanza, hubiese determinado la no sujeción al impuesto del incremento del valor del terreno puesto de manifiesto a

través de la misma, se tomará como fecha inicial para el cómputo del período de generación del incremento del valor la de la adquisición del terreno por el que fuera transmitente en la operación no sujeta.

### **Artículo 12.- Tipo de gravamen. Cuota íntegra y cuota líquida**

1. La cuota íntegra será el resultado de aplicar sobre la base imponible, determinada conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, un tipo impositivo del 26,8 por 100.
2. La cuota líquida será el resultado de minorar, en su caso, la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones que resultaran de aplicación según lo dispuesto en la Ordenanza fiscal de medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica y fomento del empleo.

### **Artículo 13.- Devengo**

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 en que tenga lugar la transmisión conforme a la legislación que resulte aplicable.
  - 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 del citado derecho.
2. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre aquel, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del importe 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 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.

3. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.
4. En los actos o contratos en los 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.

#### **Artículo 14.- Autoliquidación.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar una declaración-liquidación por cada uno de los hechos imposables del impuesto que se hubiesen realizado, conteniendo todos los elementos imprescindibles para practicar la liquidación correspondiente e incluyendo la referencia catastral del inmueble al que fuera referida la transmisión, o la constitución o transmisión del derecho real de uso y disfrute.
2. La declaración-liquidación se practicará en el modelo oficial disponible en la web de la Agencia Tributaria de Sevilla, pudiéndose ingresar la cuota resultante en cualquier entidad colaboradora.
3. Una vez ingresada la autoliquidación, deberá presentarse en la Agencia Tributaria de Sevilla copia de la misma junto con el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.
4. En el caso de las transmisiones mortis causa, se acompañará a la autoliquidación la siguiente documentación:
  - a. Copia simple de la escritura de la partición hereditaria, si la hubiera.
  - b. Copia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
  - c. Fotocopia del certificado de defunción.
  - d. Fotocopia de certificación de actos de última voluntad.
  - e. Fotocopia del testamento, en su caso.



5. La declaración-liquidación tendrá que presentarse en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
  - a. Cuando el devengo sea consecuencia de un negocio jurídico inter vivos, el plazo será de treinta días.
  - b. Cuando el devengo sea consecuencia de un negocio jurídico mortis causa, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del contribuyente. El contribuyente deberá solicitar la prórroga antes del vencimiento de los seis meses de plazo inicialmente fijado.
6. En el caso de terrenos que no tengan fijado valor catastral en el momento del devengo del impuesto, el sujeto pasivo presentará una declaración en los plazos previstos en el apartado anterior, acompañando a la misma los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición. En estos supuestos la Agencia Tributaria de Sevilla practicará la liquidación del impuesto una vez haya sido fijado el valor catastral por la Gerencia Territorial del Catastro.

#### **Artículo 15.- Obligaciones de información.**

1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, están igualmente obligados a comunicar a la Agencia Tributaria de Sevilla la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:
  - a. En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 7 de esta Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico inter 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 artículo 7 de esta Ordenanza, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. La comunicación deberá contener los siguientes datos:
  - a. Lugar y notario autorizante de la escritura.
  - b. Número de protocolo y fecha de la escritura.
  - c. Nombre y apellidos o razón social del transmitente.

- d. Número de identificación fiscal del transmitente y domicilio fiscal del mismo.
  - e. Identificación completa del representante del transmitente, caso de que lo hubiera.
  - f. Situación del inmueble transmitido con expresión de su referencia catastral.
3. Asimismo, los notarios están obligados a remitir a la Agencia Tributaria de Sevilla, 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 están obligados a remitir, dentro de plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para su 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.
4. En la relación o índice que remitan los notarios al ayuntamiento, deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

#### **Artículo 16.- Infracciones y sanciones.**

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias relacionadas con el incumplimiento de la obligación de presentar la declaración o autoliquidación del IIVTNU, así como de las obligaciones de información establecidas en el artículo 15 de esta Ordenanza, así como en lo referente a la determinación de las sanciones que pudieran corresponder, se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en su normativa reglamentaria de desarrollo.

#### **Disposición final.**

La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a partir del 1 de enero de 2016, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o derogación.

**Artículo Adicional.**

Esta Ordenanza fue aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2015 y definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2015.