



EXPEDIENTE: MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL Nº 6, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

De acuerdo con las observaciones a subsanar indicadas en el Informe de la Secretaría General de fecha 23 de Febrero de 2022, concretadas en el Preámbulo, se redacta nuevo Texto del Proyecto de la **Ordenanza Fiscal nº 6, Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, en los términos siguientes:

TEXTO DEL PROYECTO

PREÁMBULO

El artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales señala como impuesto potestativo a exigir, entre otros, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: "los ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con esta ley, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas ordenanzas fiscales."

Asímismo, el art. 12 TRLRHL en cuanto a la potestad reguladora de las administraciones locales, establece que será a través de sus ordenanzas fiscales que dichas entidades locales podrán adaptar la normativa, sin que tal adaptación pueda contravenir el contenido material de dicha normativa.

Por tanto, tal como se ha indicado, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un impuesto municipal de carácter **potestativo**, que se configura como un impuesto directo, de carácter real y devengo instantáneo, de acuerdo con el régimen jurídico previsto en los artículos 104 a 110 de la TRLRHL, que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. Queda establecido en los ayuntamientos que así lo dispongan, mediante la correspondiente ordenanza fiscal que lo regula de acuerdo con el TRLRHL, para que pueda ser exigido.

El texto actualmente en vigor de la ordenanza municipal reguladora del mencionado impuesto, fue aprobado definitivamente mediante anuncio de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º 252 de 30 de octubre de 1989 y entró en vigor el 1 de Enero de 1990.

Posteriormente, ha sido modificada parcialmente en ocho ocasiones comprendidas entre los ejercicios 1992 y 2012, constando que la última modificación del texto fue aprobada definitivamente mediante Anuncio en el Boletín de la Provincia de Cádiz n.º 244 de 31 de diciembre de 2012, permaneciendo vigente dicho texto hasta la fecha.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ha sido objeto de numerosos y continuos conflictos judiciales en los últimos años, que han derivado en sentencias judiciales y reiteraciones por parte de los Tribunales al legislador, desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, para que lleve a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto, que sostiene un sistema objetivo y obligatorio de cálculo de la base imponible, que se suponía ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y al margen de la capacidad económica gravada .

Los mencionados pronunciamientos judiciales, que a continuación se resumen, han desembocado, en la aprobación por parte del Consejo de Ministros del Real Decreto-ley el 8 de

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



Noviembre de 2021, con el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:

La Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

Posteriormente, el Alto Tribunal, en su Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019, declaró también inconstitucional el artículo 107.4 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, respecto de los casos en los que la cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente.

Y, finalmente, la reciente Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, ha venido a declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del mencionado texto refundido, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

Consecuentemente a todo ello, el Consejo de Ministros aprobó un Real Decreto-ley el 8 de Noviembre de 2021, con el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Con la reforma legal se garantiza la constitucionalidad del tributo, además de ofrecerse seguridad jurídica a los contribuyentes y las entidades locales.

Dicha norma materializada en el Real Decreto-Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, dispone en la Disposición Transitoria Única, que los ayuntamientos que tengan establecido el Impuesto deberán modificar en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, sus respectivas ordenanzas fiscales para adecuarlas a lo dispuesto en el mismo.

Por todo lo expuesto, este Ayuntamiento acomete la modificación de la Ordenanza Fiscal n.º 6, Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El proyecto de modificación supone una reforma parcial que básicamente se limita a introducir un nuevo supuesto de no sujeción y a modificar el método de determinación de la base imponible, con la finalidad de adaptarse al mandato del Tribunal Constitucional.

Asímismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pasamos a argumentar que el nuevo texto propuesto, así como los artículos que se mantienen en su anterior redacción, se ajustan a los principios de buena regulación.

En los proyectos de ordenanzas fiscales municipales las cuestiones relativas a la motivación y finalidad de la misma, se desglosan también en la Memoria que se redacta con motivo de la consulta pública referida en el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas – LPACAP –, dado que con carácter previo a la aprobación se debe informar sobre: a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, b) La necesidad y oportunidad de su aprobación, c) Los objetivos de la norma, y d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Se observa en la mencionada Memoria, que la iniciativa normativa está justificada, con una identificación clara de los fines perseguidos y demostrando que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución (principio de necesidad y eficacia).

La consagración legal del principio de proporcionalidad significa que las iniciativas deben contener únicamente la regulación imprescindible para atender a la necesidad de cubrir con la norma. Tiene su relación con el principio de necesidad, en el sentido de que el régimen jurídico que se establezca siempre debe ser el menos gravoso para las personas, habiendo primado dicho precepto en la elaboración de la norma en proceso. A mayor abundamiento, la norma contiene la regulación

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



imprescindible para la consecución del objetivo de adecuar la base imponible del impuesto a la capacidad económica del contribuyente.

Asimismo, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica, mediante el establecimiento de un método de determinación de la base imponible ajustado en todo momento a la realidad del mercado inmobiliario y permitiendo al contribuyente la opción por un método alternativo a aquel en el que se determine la base imponible por diferencia entre los valores de adquisición y transmisión del inmueble. Igualmente, En la elaboración del expediente ha prevalecido la necesidad de claridad, en defensa del [principio de accesibilidad](#) y de [lectura fácil](#), en la administración, imprescindible para modernizar lo público.

En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el [artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno](#); definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas. Se trata, de un principio formal que queda acreditado en cada fase de elaboración de la norma, como así lo establece.

En relación con el principio de eficiencia, en la iniciativa normativa se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

Por último, omnipresentes en la legislación para el sector público dictada en los últimos años, absolutamente marcada por la crisis, y también cómo no vinculados al de eficiencia. “Cuando la iniciativa normativa afecte a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera”. Dado que la iniciativa normativa afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, en Informe emitido por la Intervención Municipal que consta en el expediente, se ha determinado la propuesta adecuada y conforme a los principios de legalidad, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

ARTICULADO A MODIFICAR (contiene 8 apartados)

1. Se modifica el artículo 2, referido a la Normativa aplicable, quedando con la siguiente redacción:

Artículo 2. Ámbito de aplicación y naturaleza tributaria

La presente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será de aplicación a todo el término municipal.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo, de exacción potestativa y que no tiene carácter periódico.

Se regirá por las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley, así como por la presente Ordenanza Fiscal y por la Ordenanza General de Gestión, Inspección y Recaudación de este Ayuntamiento.

2. Se modifica el artículo referido al hecho imponible, quedando con la siguiente nueva redacción:

Artículo 3. Hecho imponible.

1.- Constituye el hecho imponible de este impuesto, el **incremento de valor** que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles, y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Estará asimismo sujeto a este impuesto, el incremento de valor que experimenten los terrenos

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



integrados en los bienes inmuebles de características especiales (BICES) también a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Las transmisiones, cuyo incremento se haya puesto de manifiesto en un periodo inferior a 1 año, también se someten al gravamen de este impuesto.

2.- La clasificación del suelo se recoge en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A tales efectos, tendrán la consideración de terrenos 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.

La condición de terreno urbano se tendrá en cuenta en el momento del devengo, es decir, cuando se efectúe la transmisión, independientemente de la situación habida durante el periodo de generación del incremento de valor.

3.- Supuestos de no sujeción: No están sujetas a este impuesto:

a) 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.

b) 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 cual sea el régimen económico matrimonial.

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 este apartado.

c) No se devengará el impuesto 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, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto 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 el 50% 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.

No se devengará el impuesto 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.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el periodo de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

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 este apartado.

d) Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales **se constate la inexistencia de incremento de valor** por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, se presentará ante las dependencias de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)
- Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)
- Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al último ejercicio.
- En caso de transmisiones lucrativas, documento relativo a la presentación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones

La presentación de la declaración por parte del interesado acreditando la inexistencia de incremento de valor deberá ser presentada en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y tal como se expresa en el artículo 12 de esta ordenanza.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 de esta cláusula o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La concurrencia de los requisitos se circunscribe y se acreditará por el transmitente ante esta corporación conforme a lo previsto en el artículo 105.1 c) del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

3. Se incorpora un nuevo apartado c) para el caso de transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual, con la siguiente redacción:

Artículo 4. Exenciones objetivas.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



.../... c) Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que 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.

La concurrencia de los requisitos se circunscribe y se acreditará por el transmitente ante esta corporación conforme a lo previsto en el artículo 105.1 c) del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

4. A partir del Artículo 8, comprendido en el **CAPÍTULO IV. Base imponible** se propone la siguiente nueva redacción para el mencionado artículo 8 y los artículos 9, 11 y 12:

Artículo 8.

1. La base imponible de este impuesto será el resultado de multiplicar el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a los coeficientes previstos en el 107.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 9. Cálculo de la Base imponible.

Para determinar el valor del terreno, en las operaciones que grava el impuesto, se atenderá a las siguientes reglas:

- a. **En las transmisiones de terrenos, aun siendo de naturaleza urbana o integrados en un bien inmueble de características especiales:**

El valor del terreno en el momento del devengo será el que tenga determinado a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Cuando el valor del terreno en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de dicha ponencia, se liquidará provisionalmente con el valor establecido en ese momento y posteriormente se hará una liquidación definitiva con el valor del terreno obtenido tras el procedimiento de valoración colectiva instruido, referido a la fecha de 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 no tenga determinado valor catastral en el momento del devengo, esta Entidad podrá liquidar el impuesto cuando el valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

En las transmisiones de inmuebles en las que haya suelo y construcción:

El valor del terreno en el momento del devengo será el valor del suelo que resulte de aplicar la proporción que represente sobre el valor catastral total.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



b. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio:

El valor del terreno en el momento del devengo será el que represente el valor de los derechos, calculado mediante las normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sobre el valor del terreno a efectos de transmisiones de terrenos, es decir, sobre el valor que tenga determinado a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

USUFRUCTO:

Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin que pueda exceder del 70 por 100.

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor catastral del terreno cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de la plena propiedad sujeta a condición resolutoria y su valor equivaldrá al 100 por 100 del valor catastral del terreno.

Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los apartados anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

USO Y HABITACIÓN

El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

NUDA PROPIEDAD

El valor del derecho de la nuda propiedad debe fijarse de acuerdo con la diferencia entre el valor total del terreno y el valor del usufructo, uso o habitación.


c. En la constitución o transmisión del derecho a elevar plantas sobre un edificio o terreno, o el derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie:

El valor del terreno en el momento del devengo será el que represente la proporcionalidad fijada en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre superficie de plantas o subsuelo y la totalidad de la superficie una vez construida, sobre el valor del terreno a efectos de transmisiones de terrenos, es decir, sobre el valor que tenga determinado a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

d. En expropiaciones forzosas:

El valor del terreno en el momento del devengo será el menor, entre el que corresponda al porcentaje de terreno sobre el importe del justiprecio y el valor del terreno a efectos de transmisiones de terrenos, es decir, sobre el valor que tenga determinado a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Artículo 11.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55	
Observaciones		Página	7/10	
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==			

Determinado el valor del terreno, se aplicará sobre el mismo el coeficiente que corresponda al periodo de generación.

El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se hayan puesto de manifiesto dicho incremento, las que se generen en un periodo superior a 20 años se entenderán generadas, en todo caso, a los 20 años.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos sin tener en cuenta las fracciones de año.

En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.


El artículo 107.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo establece unos coeficientes máximos aplicables por periodo de generación. Sobre la base de dichos coeficientes máximos este ayuntamiento dispone aplicar los coeficientes máximos establecidos por la normativa estatal para cada período de generación:

PERÍODO DE GENERACIÓN	COEFICIENTE MÁXIMO APLICABLE AL AYUNTAMIENTO DE
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

No obstante lo anterior, dado que los coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, si como consecuencia de dicha actualización, alguno de los coeficientes aprobados en la presente ordenanza fiscal resultara superior al nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

Artículo 12.

Cuando el interesado constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo al método objetivo, **deberá solicitar a esta administración** la aplicación del cálculo de la base imponible **sobre datos reales**.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55	
Observaciones		Página	8/10	
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==			

Para constatar dichos hechos, se utilizarán las reglas de valoración recogidas en el artículo 104.5 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo debiendo aportar en este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)
- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la transmisión)
- Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al último ejercicio.
- En caso de transmisiones lucrativas, documento relativo a la presentación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones

El valor del terreno, en ambas fechas, será el **mayor** de:

- El que conste en el **título que documente la operación**;
 - En transmisiones onerosas, será el que conste en las escrituras públicas.
 - En transmisiones lucrativas, será el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- El **comprobado**, en su caso, por la Administración tributaria.

En el valor del terreno no deberá tenerse en cuenta los gastos o tributos que graven dichas operaciones.

El requerimiento del contribuyente al ayuntamiento solicitando el cálculo de la base imponible sobre datos reales deberá efectuarse aportando la documentación señalada y al tiempo de presentar la declaración o, en todo caso, antes de notificarse la liquidación por el ayuntamiento.

5. Si bien no se ha considerado modificar el tipo de gravamen, se propone una nueva redacción más ajustada a derecho para el Artículo 13, relativo a la Cuota Tributaria:

Artículo 13.

1. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen regulado en el apartado 1 del artículo 108 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

2. El tipo de gravamen se fija en el 27,56 por ciento y será único para los distintos períodos de generación.

6. Se incorporan 3 nuevos apartados en el apartado 2 del Artículo 15, estableciendo fechas de la transmisión, a efectos del devengo del impuesto, para otros supuestos no contemplados en el texto actual:

Artículo 15.

.../... c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará la fecha del Auto o Providencia aprobando su remate.

d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación de los terrenos.

e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por Entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la protocolización del Acta de parcelación.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		



7. Se propone una nueva redacción a los artículos 17 y 19 del Capítulo VI, relativo a la Gestión del Impuesto:

Artículo 17.

Los sujetos vendrán obligados a presentar ante el ayuntamiento la correspondiente declaración, según modelo normalizado determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente.

Están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a. En los supuestos contemplados en el párrafo a) del artículo 106 de esta ley, 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 el párrafo b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

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 íter 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.

A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, aportándose justificación documental suficiente que permita la valoración del terreno mediante la identificación del mismo en la Base de Datos de la Dirección General del Catastro. A estos efectos, se presentará la siguiente documentación:

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)
- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la transmisión)
- Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al último ejercicio.
- En caso de transmisiones lucrativas, recibo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Artículo 19. Comprobaciones

Este Ayuntamiento, como administración tributaria, podrá por cualquier de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria comprobar el valor de los elementos del hecho imponible.

8. Finalmente, se modifica la Disposición Final del modo que se transcribe a continuación:

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el ____ de _____ de 20__, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Código Seguro De Verificación	ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonia Isabel Ruiz Doña - Jefa del Departamento de Gestión Tributaria	Firmado	24/02/2022 13:14:55
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/ZL12IjGz7xSEfxRxmAJIEA==		

