

**ORDENANZA FISCAL Nº 1.4 REGULADORA DO  
IMPOSTO SOBRE O INCREMENTO DO VALOR  
DOS TERREOS DE NATUREZA URBANA**

\*\*\*\*\*

**ARTIGO 1.- FEITO IMPOÑIBLE**

1.- Constitúe o feito imponible do imposto, o incremento do valor que experimenten os terreos de natureza urbana e que se poña de manifesto a consecuencia da transmisión da súa propiedade por calquera título ou da constitución ou transmisión de calquera dereito real de goce, limitativo do dominio, sobre os referidos bens.

2.- O título ó que se refire o apartado anterior poderá consistir en:

- a) Contratos de compravenda, doazón, permuta, dación en pagos, transacción.
- b) Sucesión testada e intestada.  
Negocio xurídico "mortis causa".
- c) Achegas de terreos e inmobles urbanos a unha sociedade e as adjudicacións ao disolverse.
- d) Alleamento en poxa pública.
- e) Actos de constitución e transmisión de dereitos reais, tales como usufructos, censos, usos e habitación, dereitos de superficie.
- f) Expropiación forzosa.

3.- Está suxeito o incremento de valor que experimenten terreos que deban ter a consideración de urbanos, a efectos de dito Imposto sobre Bens Inmóbles, con independencia de que estean ou non contemplados como tales no Catastro o no padrón de aquel. Tamén estará suxeito o incremento de valor que experimente o terreos integrados nos bens inmobles clasificados como de características especiais a efectos do Imposto sobre Bens Inmóbles.

**ART 2.- TERREOS DE NATUREZA URBANA**

Terán a consideración de terreos de natureza urbana: o solo urbano, o susceptible de urbanización, o urbanizable programado ou urbanizable non programado dende o momento no que se aprobe un Programa de Actuación Urbanística, os terreos que dispoñan de vías pavimentadas ou ademais de beirarrúas e contan ademais con rede de sumidoiros, subministro de auga potable, subministro de enerxía eléctrica e alumeadado público; e os ocupados por construcións de natureza urbana.

**ARTIGO 3.- SUPOSTOS DE NON SUXECCIÓN**

Non está suxeito a este imposto:

1. O incremento do valor que experimenten os terreos que teñan a consideración de rústicos a efectos do Imposto sobre Bens Inmóbles.

2. As aportacións de bens e dereitos realizadas polos cónxuxes á sociedade conxugal, as adjudicacións que ao seu favor e en pago dela se verifiquen e as transmisións que se fagan aos cónxuxes en pago dos seus haberes comúns.

3. As transmisións de bens inmobles entre cónxuxes ou a favor dos fillos, como consecuencia do cumprimento de sentencias nos casos de nulidade, separación ou divorcio matrimonial.

4. As transmisión de bens inmobles a título lucrativo en beneficio das fillas, fillos, menores ou persoas con discapacidade suxeitas á patria potestade, tutela ou con medidas de apoio para o adecuado exercicio da súa capacidade xurídica, cuxo exercicio se levara a cabo polas mulleres falecidas como consecuencia de violencia contra a muller, nos termos en que se defina pola lei ou polos instrumentos internacionais ratificados por España, cando estas transmisións lucrativa traian causa do referido falecemento.

5. Non se devindicará o imposto con ocasión das achegas ou transmisións de bens inmobles efectuadas á Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A. regulada na disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, que se lle transferiron, de acordo co establecido no artigo 48 do Real Decreto 1559/2012, do 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos.

Non se producirá o devengo do imposto con ocasión das achegas ou transmisións realizadas pola Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A., a entidades participadas directa ou indirectamente pola devandita Sociedade en polo menos o 50 por cento do capital, fondos propios, resultados ou dereitos de voto da entidade participada no momento inmediatamente anterior á transmisión, ou como consecuencia da mesma.

Non se devindicará o imposto con ocasión das achegas ou transmisións realizadas pola Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A., ou polas entidades constituídas por esta para cumprir co seu obxecto social, aos fondos de activos bancarios, a que se refire a disposición adicional décima da Lei 9/2012, do 14 de novembro.

Non se devindicará o imposto polas achegas ou transmisións que se produzan entre os citados Fondos durante o período de tempo de mantemento da exposición do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria aos Fondos, previsto no apartado 10 da devandita disposición adicional décima.

Na posterior transmisión dos inmobles entenderase que o número de anos ao longo dos cales se puxo de manifesto o incremento de valor dos terreos non se interrompeu por causa da transmisión derivada das operacións previstas neste apartado.

6. Non se producirá a suxeición ao imposto nas transmisións de terreos respecto dos cales se constate a inexistencia de incremento de valor por diferenza entre os valores dos devanditos terreos nas datas de transmisión e adquisición.

Para iso, o interesado en acreditar a inexistencia de incremento de valor deberá declarar a transmisión, así como achegar os títulos que documenten a transmisión e a adquisición, entendéndose por interesados, para estes efectos, as persoas ou entidades a que se refire o artigo 106 da Lei reguladora das Facendas Locais.

Para constatar a inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión ou de adquisición do terreo tomarase en cada caso o maior dos seguintes valores, sen que para estes efectos poidan computarse os gastos ou tributos que graven ditas operacións: o que conste no título que documente a operación ou o comprobado, no seu caso, pola Administración tributaria.

Cando se trate da transmisión dun inmovible no que haxa solo e construción, tomarase como valor do solo para estes efectos o que resulte de aplicar a proporción que represente na data de pagamento do imposto o valor catastral do terreo respecto do valor catastral total e esta proporción aplicarase tanto ao valor de transmisión como, no seu caso, ao de adquisición.

Se a adquisición ou a transmisión fose a título lucrativo aplicaranse as regras dos parágrafos anteriores tomando, no seu caso, polo primeiro dos dous valores a comparar sinalados anteriormente, o declarado no Imposto sobre Sucesións e Doazóns.

Na posterior transmisión dos inmobles aos que se refire este apartado, para o cómputo do número de anos ao longo dos cales se puxo de manifesto o incremento de valor dos terreos, non se terá en conta o período anterior á súa adquisición. O disposto neste parágrafo non será de aplicación nos supostos de achegas ou transmisións de bens inmobles que resulten non suxeitas en virtude do disposto no apartado 3 deste artigo ou na disposición adicional segunda da Lei 27/2014, do 27 de novembro, do Imposto sobre Sociedades.

#### **ARTIGO 4.- EXENCIONS OBXECTIVAS**

Están exentos deste imposto, os incrementos de valor que se manifesten como consecuencia de:

a) A constitución e transmisión de calquera dereitos de servidume.

b) As transmisións de bens que se encontren dentro do perímetro delimitado como Conxunto Histórico-Artístico, o foran declarados individualmente de interese cultural, segundo o establecido na Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español, cando os seus propietarios ou titulares de dereitos reais acrediten que realizaran ao seu cargo obras de conservación, mellora ou rehabilitación en ditos inmobles.

c) As transmisións realizadas por persoas físicas con ocasión da dación en pago da vivenda habitual do debedor hipotecario ou garante do mesmo, para a cancelación de débedas garantidas con hipoteca que recaía sobre a mesma, contraídas con entidades de crédito ou calquera outra entidades que, de maneira profesional, realice a actividade de concesión de préstamos ou créditos hipotecarios.

Así mesmo, estarán exentas as transmisións da vivenda en que concorran os requisitos anteriores, realizadas as execucións hipotecarias xudiciais ou notariais.

#### **ARTIGO 5.- EXENCIONS SUBXECTIVAS**

Así mesmo están exentos deste imposto, os incrementos do valor correspondentes cando a obriga de satisfacelo recaía sobre as seguintes persoas ou entidades:

a) O Estado, as comunidades autónomas e as entidades locais, ás que pertenza o municipio, así como os organismos autónomos do Estado e as entidades de dereitos público de análogo carácter a comunidades autónomas e das ditas entidades locais.

b) O municipio da imposición e demais entidades locais integradas ou nas que se integre dito municipio, así como as súas respectivas entidades de dereito público de análogo carácter aos organismos autónomos do Estado.

c) As institucións que teñan a cualificación de benéficas ou benéfico-docentes.

d) As entidades xestoras da Seguridade Social e mutualidades de previsión social regulada na Lei 30/1955, de 8 de novembro, de ordenación e supervisión dos seguros privados.

e) As persoas ou entidades a favor das que se recoñecera a exención de Tratados ou Convenios Internacionais.

f) Os titulares de concesións administrativas re-vertibles respecto dos terreos afectos ás mesmas.

g) A Cruz Vermella Española.

### **ARTIGO 6.- SUXEITOS PASIVOS**

1.- Terán a consideración de suxeitos pasivos deste imposto:

a) Nas transmisións de terreos ou na constitu- ción ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio, a título lucrativo, o adquirinte do terreo ou a persoa a favor da que se constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

b) Nas transmisións de terreos ou na constitu- ción ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio, a título oneroso, o transmitente do terreo ou a persoa que constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

2.- Nos supostos a que se refire o parágrafo b) do apartado anterior, terá a consideración de suxeito pa- sivo substituto do contribuínte, a persoa física ou xurídi- ca, ou a entidade a que se refire o artigo 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, Xeral Tributaria, que ad- quira o terreo ou a cuxo favor se constituía ou transmita o dereito real de que se trate, cando o contribuínte sexa unha persoa física non residente en España.

### **ARTIGO 7.- BASE IMPOÑIBLE**

1.- A base imponible deste imposto está consti- tuída polo incremento do valor dos terreos de natureza urbana posto de manifesto no momento do devengo e experimentado ó longo dun período máximo de vinte anos, e determinarase, sen prexuízo do disposto no apar- tado 4 deste artigo, multiplicando o valor do terreo no momento do devengo calculado conforme ao establecido no apartado 2 seguinte, polo coeficiente que corresponda ao período de xeración conforme ao previsto no seu apartado 3.

2.- O valor do terreo no momento do pagamen- to resultará do establecido nas seguintes regras:

a) Nas transmisións de terreos, o valor destes no momen- to do devengo será o que teñan determinado no devandito momento a efectos do Imposto sobre Bens Inmóveis.

Con todo, cando devandito valor sexa consecuencia du- nha ponencia de valores que non reflecta modificacións de plan aprobadas con posterioridade á aprobación da ci- tada ponencia, poderase liquidar provisionalmente este imposto conforme aquel. Nestes casos, na liquidación definitiva aplicarase o valor dos terreos unha vez se ob-

tivera conforme aos procedementos de valoración colec- tiva que se instrúan, referido á data do devengo. Cando esta data non coincida coa de efectividade dos novos va- lores catastrais, estes corríxanse aplicando os coeficien- tes de actualización que correspondan, establecidos para o efecto nas leis de orzamentos xerais do Estado.

Cando o terreo, aínda sendo de natureza urbana ou inte- grado nun ben inmóvil de características especiais, no momento do devengo do imposto, non teña determinado valor catastral no devandito momento, o concello poderá practicar a liquidación cando o referido valor catastral sexa determinado, referindo devandito valor ao momen- to do devengo.

b) Na constituición e transmisión de dereitos reais de go- ce limitativos do dominio, as porcentaxes anuais conti- dos no apartado 3 deste artigo aplicaranse sobre a parte do valor definido no parágrafo a) anterior que represen- te, respecto daquel, o valor dos referidos dereitos calcu- lado mediante a aplicación das normas fixadas a efectos do Imposto sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados.

c) Na constituición ou transmisión do dereito para elevar unha ou máis plantas sobre un edificio ou terreo, ou do dereito de realizar a construción baixo chan sen implicar a existencia dun dereito real de superficie, as porcenta- xes anuais contidos no apartado 3 deste artigo aplicaran- se sobre a parte do valor definido no parágrafo a) que represente, respecto daquel, o módulo de proporcionali- dade fixado na escritura de transmisión ou, na súa falta, o que resulte de establecer a proporción entre a superfi- cie ou volume das plantas para construír en voo ou sub- solo e a total superficie ou volume edificadas unha vez construídas aquelas.

d) Nos supostos de expropiacións forzosas, as porcenta- xes anuais contidos no apartado 3 deste artigo aplicaran- se sobre a parte do prezo xusto que corresponda ao valor do terreo, salvo que o valor definido no parágrafo a fose inferior, nese caso prevalecerá este último sobre o prezo xusto.

3.- O período de xeración do incremento de va- lor será o número de anos ao longo dos cales se puxo de manifesto devandito incremento.

Nos supostos de non suxeición, salvo que por lei se indi- que outra cousa, para o cálculo do período de xeración do incremento de valor posto de manifesto nunha poste- rior transmisión do terreo, tomarase como data de adqui- sición, para os efectos do disposto no parágrafo anterior, aquela en a que se produciu o anterior pagamento do imposto.

No cómputo do número de anos transcorridos tomaranse anos completos, é dicir, sen ter en conta as fraccións de

ano. No caso de que o período de xeración sexa inferior a un ano, ratearase o coeficiente anual tendo en conta o número de meses completos, é dicir, sen ter en conta as fraccións de mes.

O coeficiente (\*) para aplicar sobre o valor do terreo no momento de devengo, calculado conforme ao disposto nos apartados anteriores, será o seguinte:

Periodo de xeración	Coeficiente
Inferior a 1 ano.	0,14
1 ano.	0,13
2 anos.	0,15
3 anos.	0,15
4 anos.	0,16
5 anos.	0,17
6 anos.	0,16
7 anos.	0,12
8 anos.	0,10
9 anos.	0,09
10 anos.	0,08
11 anos.	0,08
12 anos.	0,08
13 anos.	0,08
14 anos.	0,10
15 anos.	0,10
16 anos.	0,10
17 anos.	0,12
18 anos.	0,16
19 anos.	0,22
Igual o superior a 20 anos.	0,35

(\*)Artigo 9 do Real Decreto-lei 9/2024, de 23 de decembro

4.- Cando, a instancia do suxeito pasivo, se constate que o importe do incremento de valor é inferior ao importe da base imponible determinada conforme o disposto nos apartados anteriores deste artigo, tomarase como base imponible o importe do devandito incremento de valor.

**ARTIGO 8.- COTA TRIBUTARIA**

A cota deste imposto será a resultante de aplicar á base imponible o tipo de gravame seguinte:

O tipo de gravame, en función do período de xeración do incremento de valor, é:

- a) De 0 a 5 anos..... 25 %
- b) Ata 10 anos..... 24 %
- c) Ata 15 anos..... 23 %
- d) Ata 20 anos..... 22 %

**ARTIGO 9.- BONIFICACIÓNS NA COTA**

Gozarán dunha bonificación do 50 % da cota íntegra do imposto as transmisións da propiedade da vivenda habitual do causante realizadas a título lucrativo por causa de morte a favor dos descendentes e adoptados, os cónxuxes e os ascendentes e adoptantes, cando o valor catastral de dita vivenda sexa inferior a 50.000 €. A bonificación será do 25 % nos mesmos supostos, se o valor catastral da vivenda é igual ou superior a 50.000 € e inferior a 75.000 €.

Aos efectos do disfrute da bonificación, equipárase aos cónxuxes as relacións análogas de afectividade acreditadas co certificado expedido ao efecto polo rexistro correspondente.

A bonificación só será aplicable aos adquirentes que cumpran os seguintes requisitos:

- teñan a súa vivenda habitual en dita vivenda durante os dous anos anteriores á data do devengo do imposto
- manteñan a adquisición e a residencia habitual durante os 4 anos seguintes ao momento do devengo, salvo caso de falecemento nese prazo.

Enténdese que a residencia habitual é aquela na que consten empadroados os interesados.

De non cumprirse o requisito de permanencia, procederá o ingreso do importe da bonificación aplicada cos correspondentes xuros de demora. Este extremo deberá comunicarse ao Concello polo interesado dentro do prazo dun mes desde a transmisión da vivenda ou cambio de domicilio.

A bonificación ten carácter rogado e deberá solicitarse polos adquirentes simultaneamente á declaración á que se refire o artigo 12 desta Ordenanza, e nos mesmos prazos previsto en dito artigo. A solicitude noutro momento considerarase extemporánea e non producirá efecto.

### **ARTIGO 10.- DEVENGO**

1.- O imposto devéngase:

a) Cando se transmita a propiedade do terreo, sexa a título oneroso ou gratuíto, entre vivos ou por causa de morte, na data da transmisión.

b) Cando se constitúa ou transmita calquera dereito real de goce limitativo do dominio, na data en que teña lugar a constitución ou transmisión.

2.- Aos efectos do disposto no apartado anterior considerárase como data da transmisión:

a) Nos actos ou contratos entre vivos a do outorgamento do documento público e, cando se trate de documentos privados, a da súa incorporación ou inscrición nun rexistro público ou a da súa entrega a un funcionario público por razón do seu oficio.

b) Nas transmisións por causa de morte, a do falecemento do causante.

c) Nas poxas xudiciais, administrativas ou notariais, tomarase a data do Auto ou Providencia aprobando a súa remate.

d) Nas expropiacións forzosas, a data da acta de ocupación dos terreos.

e) No caso de adxudicación de solares que se efectúen por Entidades urbanísticas a favor de titulares de dereitos ou unidades de aproveitamento distintos dos propietarios orixinariamente aportantes dos terreos, a protocolización da Acta de parcelamento.

### **ARTIGO 11.- DEVOLUCIÓN**

1.- Cando se declare ou recoñeza xudicial ou administrativamente, por resolución firme, que tivera lugar a nulidade, rescisión ou resolución do acto ou contrato determinante da transmisión do terreo ou da constitución ou transmisión do dereito real de goce sobre o mesmo, o suxeito pasivo terá dereito á devolución do imposto satisfeito sempre que este acto ou contrato non lle produciran efectos lucrativos e que se reclame a devolución no prazo de cinco anos dende que a resolución quedou firme, entendéndose que existe efecto lucrativo cando non se xustifique que os interesados deban efectuar as recíprocas devolucións ás que se refire o artigo 1295 do Código Civil. Aínda que o acto ou contrato no producira efectos lucrativos, se a rescisión ou resolución se declarase por incumprimento das obrigas do suxeito pasivo do imposto, non haberá lugar a ningunha devolución.

2.- Se o contrato queda sen efecto por mutuo acordo das partes contratantes, non procederá a devolución do imposto satisfeito e considerárase como un acto novo suxeito a tributación. Como tal mutuo acordo esti-

marase a avenencia en acto de conciliación e o simple achanzamento á demanda.

3.- Nos actos ou contratos nos que medie algunha condición, a súa cualificación farase de acordo ás prescricións contidas no Código Civil. Se fose suspensiva non se liquidará o imposto ata que esta se cumpra. Se a condición fose resolutoria esixirase o imposto dende logo, a reserva, cando a condición se cumpra, de facer a oportuna devolución segundo a regra do apartado 1 anterior.

### **ARTIGO 12.- XESTIÓN DO IMPOSTO**

1.- Os suxeitos pasivos virán obrigados a presentar ante este Concello, declaración segundo o modelo determinado polo mesmo, contendo os elementos da relación tributaria imprescindibles para practicar a liquidación procedente.

2.- Esta declaración deberá ser presentada nos seguintes prazos, a contar dende a data na que se produza o devengo do imposto:

a) Cando se trate de actos "inter vivos", o prazo será de trinta días hábiles.

b) Cando se trate de actos por causa de morte, o prazo será de seis meses prorrogables ata un ano a solicitude do suxeito pasivo.

3.- Á declaración acompañaranse os documentos no que consten os actos ou contratos que orixinen a imposición.

### **ARTIGO 13.- LIQUIDACIÓN DO IMPOSTO**

As liquidacións do imposto notificaranse integramente aos suxeitos pasivos con indicación do prazo de ingreso e expresión dos recursos procedentes.

Poderase efectuar tamén autoliquidación polo suxeito pasivo. O sistema de autoliquidación levará consigo o ingreso da cota resultante da mesma nos seguintes prazos, a contar desde a data en que se produza o devengo do Imposto:

a) Cando se trate de actos ínter vivos, o prazo será de trinta días hábiles.

b) Cando se trate de actos por causa de morte, o prazo será de seis meses prorrogables até un ano a solicitude do suxeito pasivo.

A autoliquidación acompañarase dos documentos nos que consten os actos ou contratos que orixinan a imposición. A estes efectos, presentarase a seguinte documentación:

- Xustificación do valor do terreo na adquisición (escritura de compravenda da adquisición)
- Xustificación do valor do terreo na transmisión (escritura de compravenda da transmisión)
- En caso de transmisións lucrativas, recibo do Imposto de Sucesións e Doazóns

#### **ARTIGO 14.- COMUNICACIÓN**

Estan igualmente obrigados a comunicar ao Concello a realización do feito imponible nos mesmos prazos que os suxeitos pasivos:

a) Nos supostos contemplados na letra a) do artigo 6 da presente Ordenanza, sempre que se produciran por negocio xurídico entre vivos, o doante ou a persoa que constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

b) Nos supostos contemplados na letra b) deste artigo, o adquirente ou a persoa a favor da que constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

#### **ARTIGO 15.- INFORMACIÓN NOTARIAL**

Así mesmo, os Notarios estarán obrigados a remitir ó Concello, dentro da primeira quincena de cada trimestre, relación ou índice comprensivo de tódolos documentos por eles autorizados no trimestre anterior, nos que se conteñan feitos, actos ou negocios xurídicos que poñan de manifesto a realización do feito imponible deste imposto con excepción dos actos de última vontade. Tamén estarán obrigados a remitir, dentro do mesmo prazo, relación dos documentos privados comprensivos dos mesmos feitos, actos ou negocios xurídicos, que lles foran presentados para coñecemento ou lexitimación de sinaturas. O previsto neste apartado enténdese sen prexuízo do deber xeral de colaboración establecido na Lei Xeral Tributaria.

#### **ARTIGO 16.- INSPECCIÓN E RECADACIÓN**

A inspección e recadación do imposto realízanse de acordo co previsto na Lei Xeral Tributaria e nas demais leis do Estado, reguladoras da materia, así como nas disposicións ditadas para o seu desenvolvemento.

#### **ARTIGO 17.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS**

En todo o relativo á cualificación das infraccións tributarias, así como á determinación das sancións que polas mesmas correspondan en cada caso, aplicarase o réxime regulado na Lei Xeral Tributaria e nas disposicións que a complementan e desenvolven.

#### **ENTRADA EN VIGOR**

A modificación da presente Ordenanza Fiscal que foi aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión celebrada o día 28 de abril de 2022 e, ao non ser presentadas alegacións, o acordo quedou elevado automaticamente a definitivo, polo que a ordenanza comezará a aplicarse unha vez transcorra o prazo previsto no artigo 49 e 65.2 da Lei 7/85, do 2 de abril, e manterase en vigor mentres non se acorde a súa derogación ou modificación expresa.

#### **Datas anteriores modificacións:**

PUBLICADO BOPPO (redacción inicial): 04/10/1996  
PUBLICADO BOPPO (modificación artº 9): 02/07/2001  
PUBLIC. BOPPO (modific. porcentaxes e tipos): 19/03/2012  
PUBLICADO BOPPO: 11/02/2013  
PUBLICADO BOPPO: 31/12/2013  
PUBLICADO BOPPO: 29/12/2015  
PUBLICADO BOPPO: 30/12/2016

#### **Data última modificación:**

PUBLICADO BOPPO: 5/7/2022