

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Los Alcázares

### **7109 Expediente de modificación de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.**

No habiéndose formulado reclamación alguna contra el acuerdo de aprobación provisional de modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Los Alcázares, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2023, se entiende elevado a definitivo el acuerdo hasta entonces provisional, conforme al art. 17.3 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, conforme al siguiente detalle:

“Artículo 3. 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. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. Asimismo, estará sujeto a este 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.

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 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.

Asimismo, no se producirá la sujeción del impuesto en los supuestos de transmisiones e bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevara a cabo por mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa del referido fallecimiento.

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 transmisión derivada de estas operaciones”.

c) Las siguientes aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles:

a. Las 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.

b. Las realizadas por la anterior Sociedad a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento 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.

c. Las 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.

d. Las que se produzcan entre los Fondos citados en el párrafo anterior 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 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

En todos estos supuestos, 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 éstas operaciones.

d) Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivados de operaciones de reestructuración a las que resulte aplicable el régimen fiscal 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.

En la posterior transmisión de los terrenos se entiende que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones de reestructuración.

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

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 TRLRHL.

Para constatar la citada inexistencia, como valor de adquisición o de transmisión de los terrenos se tomará, en cada caso, el mayor de los siguientes valores (sin que en ningún caso se puedan computar los gastos o tributos que graven dichas operaciones)

- a) El que conste en el título que documente la operación o
- b) El comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria.

Cuando se transmita un inmueble en el que se incluya 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. Esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión lo hubieran sido a título lucrativo se aplicará lo anterior, sustituyendo lo establecido en el punto a) por el valor declarado a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.”

La acreditación de la inexistencia de incremento de valor se llevará a cabo mediante la presentación, por parte del sujeto pasivo, del documento público formalizado ante Notario tanto de la transmisión que constituye la realización del hecho imponible como de la adquisición anterior, o en su caso, el valor comprobado por la Administración. No obstante, si la adquisición o transmisión del bien inmueble (o ambas) se hubieran realizado a título lucrativo, deberá aportar la Declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones presentado ante la Administración tributaria correspondiente.

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 1.b) del presente artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.”

#### “6. Base imponible

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, y se determinará, multiplicando el valor del terreno en el momento de devengo calculado conforme a lo establecido en el presente artículo, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el artículo 7.

El valor del terreno en el momento de devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

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

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquél. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento de devengo del impuesto,

no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el Órgano Gestor del impuesto podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento de devengo.

2. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 7 de la presente ordenanza se aplicarán sobre la parte del valor definido en el apartado 1) anterior que represente, respecto de aquél, el valor de los derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, concretándose en las siguientes reglas:

2.1 Los derechos de usufructo y superficie temporales se calcularán a razón del 2 por 100 cada año de duración, sin exceder del 70 por 100.

2.2 Los derechos de usufructo y superficie vitalicios se estimarán en un 70 por 100 cuando el usufructuario tuviere menos de veinte años, minorando ese porcentaje a medida que aumente la edad, a razón de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100.

2.3 Cuando se transmita el derecho de usufructo, se tomará el mismo porcentaje atribuido a éste en la fecha de su constitución.

2.4 Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente en favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se calculará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

2.5 El usufructo o derecho de superficie constituido a favor de persona jurídica por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria y su valor, por tanto, será igual al 100 por 100 del valor del terreno.

2.6 La nuda propiedad se valorará por la diferencia entre el valor total del terreno, conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, y el valor del derecho de usufructo según lo dispuesto en este apartado.

2.7 Los derechos de uso y habitación se computarán al 75 por 100 del valor del derecho de usufructo.

2.8 En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos de dominio distintos de los enumerados en este artículo se considerará, para la determinación de su valor, las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 7 de la presente ordenanza, se aplicarán al módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, al porcentaje 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 construido aquellas.

4. En los supuestos de expropiación forzosa, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 7 de la presente ordenanza se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado 1) anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

5. Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40 por ciento. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

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

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

Cuando a instancia del sujeto pasivo y conforme a lo establecido en el artículo 3.2 de la presente ordenanza se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los puntos anteriores, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Dicha solicitud deberá realizarse dentro del plazo de presentación de la declaración/autoliquidación recogido en la presente Ordenanza.

En el supuesto en el que la documentación aportada fuera insuficiente para acreditar los extremos recogidos en este artículo, la Administración practicará la liquidación provisional por los medios pertinentes atendiendo al método de cálculo de la base imponible objetivo”

#### “Artículo 7. Coeficientes

El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento. 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. En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, 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.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda, según el periodo de generación del incremento de valor, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Periodo de Generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,15
1 año	0,15
2 años	0,14
3 años	0,15
4 años	0,17
5 años	0,18
6 años	0,19
7 años	0,18
8 años	0,15
9 años	0,12

10 años	0,10
11 años	0,09
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,10
16 años	0,13
17 años	0,17
18 años	0,23
19 años	0,29
20 años o más	0,45

Para el cálculo de la base imponible y en lo que respecta a los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será, para cada periodo de generación, el máximo actualizado vigente, de acuerdo con el artículo 107.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales. Ello sin perjuicio a que, cuando una norma con rango legal actualizara a la baja alguno de los coeficientes de los citados en el artículo 107.4 de dicho Real Decreto Legislativo, se aplicará directamente el nuevo coeficiente en los términos expresados en la misma y hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija tal exceso.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1 del mencionado Real Decreto Legislativo 2/2004, contra los acuerdos definitivos, las personas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente a la publicación del presente edicto.

En Los Alcázares, a 30 de noviembre de 2023.—El Alcalde-Presidente, Mario Ginés Pérez Cervera.—El Secretario accidental, Juan de Dios Sánchez Galera.