

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

6246 Aprobación definitiva de ordenanzas fiscales.

El Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 16 de diciembre de 2025, resuelve las alegaciones y aprueba definitivamente las Ordenanzas Fiscales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Una vez definitivamente aprobadas, se publica el texto íntegro de dichas Ordenanzas, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004.

En Mazarrón, a 16 de diciembre de 2025.—El Alcalde-Presidente, Ginés Campillo Méndez.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles

Artículo 1. Fundamento jurídico.

En desarrollo de lo dispuesto en los artículos 133 y 142 de la Constitución y en base al artículo 106 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 15.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se establece la presente Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en orden a la fijación de los elementos necesarios para la determinación de las respectivas cuotas tributarias.

Artículo 2. Elementos de la relación tributaria fijados por la Ley.

Para la delimitación de la naturaleza del tributo, la configuración del hecho imponible, la determinación de los sujetos pasivos y la base de tributación, la aplicación de beneficios tributarios, la concreción del período impositivo y el nacimiento de la obligación de contribuir o devengo, así como el régimen de administración o de gestión, se aplicarán los preceptos contenidos en la Subsección Segunda, de la Sección Tercera, del Capítulo Segundo, del Título II del citado Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en sus mismos términos, y los artículos de la presente ordenanza necesarios para la determinación de la cuota tributaria.

Artículo 3. Tipos impositivos.

Conforme al Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), se fijan los siguientes tipos de gravamen:

- a) En bienes de naturaleza urbana: 0,70%
- b) En bienes de naturaleza rústica: 0,44%
- c) En bienes inmuebles de características especiales: 1,30%

Artículo 4. Cuota.

De conformidad con el TRLHL, la cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible o liquidable, en su caso, los tipos impositivos fijados para cada tipo de bienes en el artículo anterior.

Artículo 5. Beneficios fiscales: bonificaciones y exenciones.

5.1. Tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a la terminación de las mismas, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva y continúen en poder de dichas empresas y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos. Para disfrutar de la bonificación establecida en el apartado anterior, los interesados previa solicitud efectuada antes del inicio de las obras informando de la referencia catastral del solar o solares sobre los que se realizarán las obras, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acreditación de la fecha de inicio de las obras de urbanización o construcción de que se trate, la cual se realizará mediante certificado del técnico director competente, visado por el colegio profesional.

b) Acreditación de la fecha de terminación de las obras de urbanización o construcción de que se trate, la cual se realizará mediante certificado del técnico director competente, visado por el colegio profesional.

c) Acreditación de que la empresa se dedica a la actividad de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, la cual se realizará mediante la presentación de los estatutos de la sociedad y alta en el Impuesto de Actividades Económicas por rúbrica correspondiente a las actividades de promoción inmobiliaria y construcción, o en su caso, en el registro o censo de contribuyentes que ejercen actividades económicas creado y regulado por el R.D. 1.041/2003.

d) Acreditación de que el inmueble objeto de la bonificación es de su propiedad y no forma parte del inmovilizado, que se hará mediante copia de la escritura pública o alta catastral y certificación del administrador de la sociedad, o fotocopia del último balance presentado ante la A.E.A.T. a efectos del Impuesto de Sociedades e) Aportación de Licencia de obras.

5.2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al de otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas, conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Además, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, tendrán derecho a una bonificación respectivamente del 50%, 45% y 40% en la cuota íntegra del impuesto durante el 4.º, 5.º y 6.º periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Dicha bonificación se concederá de oficio siempre y cuando el interesado haya solicitado la bonificación establecida en el apartado a) anterior, y a petición del interesado, en este último caso ésta podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los seis primeros periodos impositivos siguientes al otorgamiento de la calificación definitiva y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquél en que se solicite.

Para disfrutar de esta bonificación se requiere:

a) Previa petición de los interesados, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

b) Escritura de propiedad que acredite la titularidad del inmueble.

c) Fotocopia de la Cédula de calificación definitiva como vivienda de protección oficial.

d) Fotocopia del acuerdo de alteración catastral emitido por el Catastro Inmobiliario relativo a la finca o, en su defecto fotocopia del impreso 901 presentado en el Catastro Inmobiliario (solicitud de cambio de titularidad catastral). Estos beneficios fiscales no son acumulables con otros que pudieran corresponderles a los contribuyentes por dicho inmueble.

La duración máxima de las bonificaciones establecidas no podrá ser superior, en su conjunto, a tres periodos impositivos.

5.3. Tendrán derecho a una bonificación del 95% de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 del R.D. Leg 2/2004, reguladora de las Haciendas Locales, los bienes rústicos de las Cooperativas Agrarias y de Explotación comunitaria de la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

5.4. Los sujetos pasivos del impuesto, que ostenten la condición de titulares de familia numerosa en los términos establecidos legalmente disfrutarán de una bonificación del 50 por 100 de la cuota íntegra del impuesto, siempre que tengan una renta de la unidad familiar a efectos del IRPF inferior a 44.000,00 €.

Este beneficio fiscal se aplicará exclusivamente a la vivienda que constituya residencia habitual de la familia numerosa, entendiéndose por tal donde resida el cabeza de familia con ésta o en su defecto de quien ostente la guardia y custodia de los hijos. Los contribuyentes que se consideren con derecho a la obtención de dicho beneficio fiscal deberán solicitarlo expresamente con carácter previo a la fecha de finalización del pago del impuesto en periodo voluntario, sin que se aplique con carácter retroactivo. La variación de las condiciones que dan derecho a la aplicación de esta bonificación deberá ser en conocimiento de la administración tributaria inmediatamente, surtiendo los efectos que correspondan en el periodo impositivo siguiente. El disfrute indebido de esta bonificación determinará la imposición de las sanciones tributarias que correspondan. La documentación que deberá aportarse es la siguiente:

- Fotocopia compulsada del documento expedido por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia que acredite la condición de familia numerosa en vigor.
- Copia del recibo de impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana correspondiente al ejercicio anterior satisfecho referido al inmueble sobre el que se solicite la bonificación a nombre del contribuyente.
- Copia de la escritura de propiedad de bien inmueble sobre el que se solicita la bonificación. - Certificado del padrón municipal.
- Copia de la Declaración de la Renta. En todo caso, la bonificación se extinguirá de oficio el año inmediatamente siguiente a aquel en el que el sujeto pasivo cese en su condición de titular de familia numerosa.

Los beneficiarios de esta bonificación deberán presentar durante el mes de diciembre de cada año la última declaración de renta y fotocopia compulsada del documento acreditativo de familia numerosa en vigor.

La bonificación establecida a los titulares de familia números es incompatible con la aplicación de otras bonificaciones tanto obligatorias como potestativas para el Ayuntamiento del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana que pudieran corresponderle al contribuyente por dicho inmueble.

5.5. Se establece una bonificación del 25 por 100 de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles destinados a viviendas en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol para autoconsumo. La aplicación de esta bonificación se limita a cuatro periodos impositivos desde el siguiente a su otorgamiento, y estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración

competente, y estén dimensionados para cubrir la totalidad de las necesidades de las viviendas de los edificios donde se instalen.

La bonificación es incompatible con otros beneficios fiscales y, para su aplicación, habrá de ser solicitada por los interesados con carácter previo al devengo del impuesto, la solicitud deberá ir acompañada de certificación expedida por técnico competente que acredite la fecha de instalación y que cumple con las condicionantes expresados en este apartado. El Ayuntamiento podrá exigir con carácter previo a la concesión de la bonificación cuantos documentos y actuaciones inspectoras estime necesarios tendentes a verificar la correcta aplicación de este beneficio fiscal.

5.6. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.1 del R.D. Leg. 2/2004 se establece una bonificación del 5 por 100 de la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana a favor de aquellos sujetos pasivos que domicilien dicho impuesto en una entidad financiera. Será requisito indispensable para poder tener derecho a dicha bonificación hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias, dicha bonificación no será de aplicación cuando la entidad financiera no haya atendido el pago de la deuda.

Artículo 6. Gestión, inspección y recaudación.

1. La gestión tributaria, inspección y recaudación de este impuesto se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria, 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 en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo y en las Ordenanzas de Recaudación y de Inspección vigentes.

2. El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro.

3. A tales efectos, los sujetos pasivos estarán obligados a presentar las declaraciones previstas en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que impliquen alta, baja o variación en la descripción de los inmuebles. El régimen de declaración será el previsto en dicha norma y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 417/2006, de 7 de abril.

4. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, se llevará a cabo por el Ayuntamiento y comprenderá las siguientes funciones:

- a) concesión y denegación de exenciones y bonificaciones
- b) realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de la deuda tributaria
- c) emisión de los documentos de cobro (recibos)
- d) resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos
- e) resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos
- f) asistencia e información al contribuyente en las materias comprendidas en este artículo.

5. La recaudación de las deudas tributarias de cada ejercicio se realizará mediante la expedición de los correspondientes recibos, en base a las listas cobratorias que se confeccionen, con las liquidaciones resultantes que se

aprueben, de conformidad con los datos contenidos en el Padrón catastral y las normas previstas en esta ordenanza.

6. El plazo de exposición de las listas cobratorias y la comunicación del período voluntario de pago de los recibos se llevará a cabo de forma colectiva, publicándose los correspondientes edictos en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento. Dichos anuncios producirán los efectos de notificación de la liquidación a cada uno de los sujetos pasivos. El periodo voluntario de pago de los recibos de IBI de naturaleza urbana, rústica o de características especiales, en ningún caso podrá ser inferior a 2 meses.

Los períodos de cobranza serán los siguientes:

a) Para el pago de liquidaciones individuales no periódicas, los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria – Ley 58/2003.

b) Para el pago de las cuotas anuales, en períodos sucesivos al año de alta:

- Desde el 5 de junio, o inmediato hábil posterior, al 5 de noviembre, o inmediato hábil posterior, de cada año.

c) Sistema especial de pago. Se establece un sistema especial de pago al que podrán acogerse, siempre que lo soliciten, todos aquellos sujetos pasivos que tengan domiciliados en la actualidad sus correspondientes recibos anuales del impuesto y todos aquellos que no teniendo en la actualidad domiciliados sus recibos, soliciten la domiciliación y el sistema especial de pago, antes del 30 de marzo.

El sistema especial de pago será de aplicación para los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles cuya cuota líquida sea superior a 100 €.

A los sujetos pasivos que se acojan a este sistema se les fraccionarán las cuotas en dos plazos, sin que se devenguen intereses a favor del Ayuntamiento, con los porcentajes y fechas de cargo siguientes:

Primer plazo. El 60 por 100 de la cuota anual el 5 de agosto o inmediato hábil posterior.

Segundo plazo. El 40 por 100 de la cuota anual el 5 de octubre o inmediato hábil posterior.

Las solicitudes para acogerse a este sistema especial de pago, que se entenderán automáticamente concedidas desde el mismo día de su presentación, surtirán efectos a partir del siguiente período impositivo y tendrán validez por tiempo indefinido, salvo manifestación en contrario del interesado o incumplimiento de algún pago.

El impago del primer plazo anulará el aplazamiento concedido y producirá el inicio del período ejecutivo por el total de la cuota devengada. La falta de pago de cualquiera de los plazos conllevará la no aplicación del sistema especial de pagos para ejercicios sucesivos, manteniéndose la domiciliación bancaria.

7. Los deudores podrán domiciliar el pago de los recibos del padrón anual en cuentas abiertas en entidades financieras. Las domiciliaciones tendrán validez por tiempo indefinido en tanto no sean anuladas por el interesado, rechazadas por la Entidad de Depósito o el Ayuntamiento disponga expresamente su invalidez por razones justificadas que se notificarán al interesado con la antelación suficiente.

8. Se agruparán en un solo documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en este término municipal.

9. Cuando, de conformidad con el artículo 70.2, b) de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Dirección Regional de Catastro comunique a este Ayuntamiento variaciones en la descripción y/o valoración de los inmuebles, que tengan efectos tributarios en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, como consecuencia de actos dictados en los diferentes procedimientos de incorporación al Catastro Inmobiliario de bienes inmuebles o de sus alteraciones, o como consecuencia de revisión en vía administrativa o jurisdiccional de dichos actos, se practicarán las liquidaciones que correspondan de los ejercicios no prescritos, descontando, en su caso, las cuantías que respecto del mismo inmueble se hubieran ingresado anteriormente. En tal caso, el Ayuntamiento practicará notificación individual de dichas liquidaciones que se notificarán al sujeto pasivo para su ingreso en los plazos previstos en el artículo 62.2 de la Ley 58/2003, General Tributaria Artículo

Artículo 7. Infracciones y sanciones.

Se aplicará el régimen de infracciones y sanciones reguladas en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

Disposición adicional.

Quedaran sin efecto aquellas bonificaciones por la instalación en la vivienda de sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol para autoconsumo (Artículo 5.5) que se hayan disfrutado más de cuatro periodos impositivos.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor el 1 de enero de 2026 y mantendrá sus efectos hasta su modificación o derogación. Queda derogada la anterior ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

Capítulo I. Disposición general

Artículo 1.

En uso de las facultades concedidas por el artículo 133.2 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.2 y 104 y siguientes 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, este Ayuntamiento establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, acuerda el ejercicio de las facultades que le confiere dicho texto refundido en cuanto a la fijación de los elementos necesarios para la determinación de las respectivas cuotas tributarias y aprueba la presente Ordenanza Fiscal, para regular este impuesto, que se regirá por las disposiciones anteriormente citadas, por las disposiciones que las complementen o desarrollen y por lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Capítulo II. Hecho imponible

Artículo 2.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto, el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana 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 bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis-causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito. Dicho título podrá consistir, entre otros, en:

- a) Negocio jurídico "mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos "ab intestato".
- c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

Artículo 3.

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 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. Asimismo, no se producirá la sujeción del impuesto en los supuesto de transmisiones de 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 llevará a cabo por las 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 la 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 TRLHL.

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.

Capítulo III. Exenciones

Artículo 4.

Están exentos de este Impuesto, los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera 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 de 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 concurran 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.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 5.

Asimismo estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor, cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado y sus Organismos Autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y sus entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- c) El Municipio de Mazarrón y demás Entidades Locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.

e) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.

g) La Cruz Roja Española.

h) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios internacionales.

Capítulo IV. Sujetos pasivos

Artículo 6.

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 el párrafo b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

Capítulo V. Base imponible

Artículo 7.

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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza, multiplicando el valor del terreno en el momento de devengo calculado conforme a lo establecido en los artículos 8 y 9, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el artículo 10.

Artículo 8.

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 10 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 10 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 10 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.

Artículo 9.

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 artículo 7, 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	0,14
4 años	0,16
5 años	0,18
6 años	0,19
7 años	0,20
8 años	0,19
9 años	0,15
10 años	0,12
11 años	0,10
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,09
16 años	0,10
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
20 años o más	0,40

Si una norma con rango legal actualiza a la baja alguno de los coeficientes citados en el cuadro anterior, se aplicará directamente el nuevo coeficiente establecido en la ley en los términos expresados en la misma y hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

Artículo 10.

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 artículos 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.

Capítulo VI. Deuda Tributaria

Sección 1.ª Tipo de gravamen y cuota íntegra

Artículo 11.

El tipo de gravamen se fija en el 30%, de conformidad con lo establecido en el artículo 108.1 del TRLHL.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

Sección 2.ª Cuota líquida.

Artículo 12.

La cuota líquida del impuesto será coincidente con la cuota íntegra.

Capítulo VII. Devengo

Artículo 13.

1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará como fecha de la transmisión:

a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante el Organismo Gestor del Impuesto.

b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.

d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

Artículo 14.

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre aquél, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

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

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que 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 1 anterior.

Capítulo VIII. Gestión del impuesto*Sección 1.ª Obligaciones materiales y formales***Artículo 15.**

1. Los sujetos pasivos, a excepción de lo establecido en el apartado 3 de este artículo, están obligados a practicar autoliquidación del impuesto ante el Organismo Gestor del Impuesto y a ingresar su importe, en los plazos siguientes:

a) En las transmisiones inter-vivos y en la constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, dentro de los 30 días hábiles siguientes a aquél en que haya tenido lugar el hecho imponible.

b) En las transmisiones mortis-causa, dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento del causante o, en su caso, dentro de la prórroga a que se refiere el párrafo siguiente.

Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedida por el tiempo concreto solicitado, siempre que se presente en este plazo.

2. 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 primero, acompañando a la misma los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición. En estos supuestos, el Órgano Gestor del Impuesto practicará la liquidación del impuesto una vez haya sido fijado el valor catastral por la Gerencia Territorial del Catastro.

3. Cuando por problemas técnicos o legales no sea posible la exigibilidad del impuesto mediante autoliquidación, se presentará por el sujeto pasivo la pertinente declaración del tributo en los mismos términos y plazos señalados en el presente artículo y siguientes.

4. Todo lo anterior será sin perjuicio de la posible obligación de relacionarse electrónicamente con el Órgano Gestor del Impuesto derivada de la adhesión individualizada a acuerdos de colaboración social.

Artículo 16.

La autoliquidación, que tendrá carácter provisional, se practicará en impreso que al efecto facilitará al Organismo Gestor del Impuesto, y será suscrito por el sujeto pasivo o por su representante legal, debiendo acompañarse con ella copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición. Tratándose de transmisiones por causa de muerte en las que todavía no se hubiera protocolizado el cuaderno particional se acompañará, en sustitución del documento notarial, escrito formulado por los herederos, albaceas o administradores del caudal relictivo, junto con fotocopia del certificado de defunción, testamento y escrituras de propiedad. No obstante a lo anterior, por resolución del Director/a de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, podrán regularse los supuestos en los que el sujeto pasivo o su representante legal quedan exonerados de la presentación de la citada documentación.

Artículo 17.

Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce debe declararse exenta, prescrita o no sujeta, presentará, junto a la autoliquidación y lo dispuesto en el artículo anterior, la documentación pertinente en que fundamente su pretensión. Si el Organismo Gestor del Impuesto considera improcedente lo alegado, practicará liquidación provisional que notificará al interesado.

Artículo 18.

1. Con independencia de lo dispuesto en los artículos precedentes, están igualmente obligados a comunicar al Organismo Gestor del Impuesto la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6.1 de esta ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo 6.1, el adquirente o persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. La comunicación contendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura, número de protocolo y fecha de la misma, o los identificativos suficientes en caso de no tratarse de documentos notariales; nombre y apellidos o razón social del transmitente y del adquirente, DNI o NIF de estos; nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso; situación del inmueble con expresión de su referencia catastral y participación adquirida.

Artículo 19.

Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al Organismo Gestor del Impuesto, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre

anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

En la relación o índice que remitan los notarios al Organismo Gestor del Impuesto, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

No obstante lo anterior, el Organismo Gestor del Impuesto podrá acordar con el Consejo General del Notariado una forma distinta de colaboración para tal cumplimiento.

Sección 2.ª Comprobación de las autoliquidaciones

Artículo 20.

1. El Organismo Gestor del Impuesto comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas de esta ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son las resultantes de tales normas.

2. Asimismo, el Organismo Gestor del Impuesto podrá comprobar los valores declarados por el interesado o el sujeto pasivo, a los efectos de lo dispuesto en la presente ordenanza.

3. En el supuesto de que el Organismo Gestor del Impuesto no hallare conforme la autoliquidación, practicará liquidación provisional rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará, en la misma forma, liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo, incoando para ello el procedimiento pertinente.

Artículo 21.

Las liquidaciones que practique el Organismo Gestor del Impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Artículo 22.

Los obligados tributarios podrán instar al Organismo Gestor del Impuesto la rectificación de la autoliquidación practicada y restitución, en su caso, de lo indebidamente ingresado antes de haber practicado aquélla la oportuna liquidación definitiva o, en su defecto, antes de haber prescrito tanto el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación como el derecho a la devolución tributaria o de ingresos indebidos. Transcurrido el plazo de seis meses desde que se presente la solicitud sin que

el Organismo Gestor del Impuesto notifique la resolución, el interesado podrá esperar la resolución expresa de su petición, o considerarla desestimada al objeto de interponer recurso de reposición.

Sección 3.ª Infracciones y sanciones

Artículo 23.

En todo lo relativo a la calificación de las Infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las Disposiciones que la complementan y desarrollan.

Disposición derogatoria.

Se deroga expresamente la Ordenanza Fiscal aprobada en Pleno de fecha 22 de febrero de 2022.

Disposición final única.

Aprobación, entrada en vigor y modificación de la Ordenanza Fiscal.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación y continuará en vigor hasta que el Ayuntamiento Pleno acuerde su modificación o derogación. Queda derogada la anterior ordenanza aprobada del Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.