



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

ORDENANZA N° 5-I

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Ejercicio 2014
(Pleno 2 de noviembre de 2012)

Artículo 1.- Fundamento

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 y 104 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento acuerda establecer el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza Urbana, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal.

Artículo 2.- Hecho imponible

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 la propiedad de los mismos por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

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.

2.- Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

En todo caso, tiene la consideración de terreno de naturaleza urbana el definido como tal por el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3.- No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes



Inmuebles. 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 aquel. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo 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.

4.- No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

5.- No están sujetas a este impuesto y, por tanto, no devengan el mismo, las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:

a) Las operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario establecido en el Capítulo VIII del Título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 del citado texto refundido cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

b) Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la Ley 10/1990, de 15 de octubre y Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio.

c) Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la operación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos que han aportado, en los términos establecidos por el artículo 18 de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, el exceso de adjudicación estará sujeto a este impuesto.



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

6.- Asimismo no están sujetos al impuesto y no devengan el mismo los actos siguientes:

a) (derogado).

b) (derogado).

c) Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

d) Los de retención o reserva del usufructo y los de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por transcurso del plazo para el que fue constituido.

7. En la posterior transmisión de los terrenos mencionados en los apartados anteriores de este artículo, se entenderá 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 no sujetas a este impuesto.

8.- Valoración de inmuebles en caso de discrepancia.

En los casos de disolución de comunidades de bienes y, para el supuesto de discrepancia en cuanto al valor de mercado de los inmuebles adjudicados a los partícipes, a los efectos de determinar la posible existencia de excesos de adjudicación, se estará a la valoración que resulte de lo establecido en la Orden HAC/9/2007, de 26 de marzo, de la Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Cantabria, actualizada anualmente. Lo anterior será igualmente de aplicación a los excesos de adjudicación que resulten de la disolución de sociedades conyugales.

Cuando se trate de una vivienda de protección oficial, el valor de mercado que se tomará como referencia será el precio máximo de venta que fije el Gobierno de Cantabria.

Artículo 3.- Exenciones

1. Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a. La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b. Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

Para que proceda aplicar la exención prevista en el apartado b) será preciso que concurran las siguientes condiciones:

- 1) Que el bien inmueble transmitido esté catalogado como de protección integral en el Planeamiento Urbanístico.
- 2) El importe de las obras de conservación y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos 5 años sea superior al 25% del valor catastral del inmueble, en el momento del devengo del impuesto.
- 3) Dichas obras de conservación y/o rehabilitación hayan sido financiadas por el sujeto pasivo o sus ascendientes de primer grado sin ayudas públicas.
- 4) La exención, en su caso, se solicitará en los plazos establecidos en el artículo 8 para presentar la declaración.

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

- a. El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- b. El Ayuntamiento de Santander 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.
- c. Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d. Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas por el Texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.
- e. Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f. La Cruz Roja Española.
- g. Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- h. Las entidades sin finalidades lucrativas que cumplan los requisitos de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. Aquellas entidades que



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

tengan obligación de efectuar la comunicación del ejercicio de la opción del régimen fiscal especial, deberán presentarla al Ayuntamiento de Santander, acompañada de la acreditación de haber presentado la declaración censal ante la Administración tributaria.

Artículo 4.- Sujeto Pasivo

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 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 General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2.- En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, 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 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.

3.- En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.

Artículo 5.- Base imponible

1.- La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

2.- Para determinar el importe del incremento real se aplicará, sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje anual que resulte del siguiente cuadro:

Período

Porcentaje



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

De uno hasta cinco años.....	3
Hasta diez años.....	2,9
Hasta quince años.....	2,8
Hasta veinte años.....	2,7

3.- El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años al final de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

4.- Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual sólo se considerarán los años completos que integren el período al final de los cuáles se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho periodo.

5.- En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos, en el momento del devengo, será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Teniendo en cuenta que el 1 de enero de 2010 entró en vigor la revisión catastral, se tomará a efectos de la determinación de la base imponible de este impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste según las reglas contenidas en los apartados siguientes, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 60 por 100 en 2010, el 55 por 100 en 2011, el 50 por 100 en 2012, el 45 por 100 en el año 2013 y el 40 por 100 en el año 2014.

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 aquél 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.

6.- En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados.

7.- En la constitución o transmisión de 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, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

en el apartado 5 que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

8.- En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenidos en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

Artículo 6.- Cuota tributaria y tipo de gravamen

La Cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo único del 21 por 100.

Artículo 7.- Devengo

1.- El impuesto se devenga:

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

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo de 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 de documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público, o la de su entrega a un Funcionario Público por razón de su oficio.

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

3.- 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 el mismo, 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



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

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.

4.- 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.

5.- 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 fuere suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva cuando la condición se cumpla de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

Artículo 8.- Gestión Tributaria

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante la Administración Municipal en el modelo oficial establecido por esta, una declaración que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación del impuesto.

2.- Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

Transcurrido un mes desde que se hubiese presentado la solicitud de prórroga, sin que se hubiese notificado acuerdo, se entenderá concedida. No se concederá la prórroga cuando la solicitud se presente transcurridos los cinco primeros meses del plazo de presentación. La prórroga concedida comenzará a contarse desde que finalice el plazo de seis meses del apdo b) anterior y llevará aparejada la obligación de satisfacer el interés de demora correspondiente.

3.- A la declaración se acompañará el documento en que conste los actos o contratos que originen la imposición.

4.- Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos, con indicación del plazo de ingreso de las cuotas y expresión de los recursos procedentes.



AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

5.- Las notificaciones se practicarán en el domicilio señalado en la declaración. No obstante, la notificación puede entregarse en mano, en el momento de presentación de la declaración por el interesado o por cualquier persona autorizada al efecto.

6.- Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, están igualmente obligados a comunicar a la administración municipal en el modelo oficial establecido por la misma, la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los supuestos contemplados en letra a) del artículo 4º de la presente Ordenanza, siempre que se haya 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, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

7.- Asimismo, los notarios están obligados a remitir al Ayuntamiento 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 documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

Artículo 9.- Infracciones y sanciones

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 estará a lo dispuesto y se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

Disposiciones finales

Primera.- En todo lo no específicamente regulado en esta Ordenanza serán de aplicación las normas contenidas en la Ordenanza Fiscal General y demás disposiciones aplicables.

Segunda.- La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y comenzará a aplicarle a partir del día 1 de Enero de 2013.