

PROXECTO DE MODIFICACIÓN DA ORDENANZA FISCAL Nº 5
IMPOSTO SOBRE O INCREMENTO DO VALOR DOS TERREOS DE
NATUREZA URBANA.

ARTIGO 1º.- FUNDAMENTO E RÉXIME.

1.- No uso das potestades conferidas pola Constitución, polo artigo 106 da Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local, e dacordo co previsto no art. 59.2 do Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aprobou o Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, este Concello establece o Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana.

2.- Este imposto rexerase polo disposto nos artigos 104 a 110 do Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aprobou o Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, polas disposicións que a desenvolvan e polo disposto na presente Ordenanza Fiscal.

ARTIGO 2º.- FEITO IMPOÑIBLE.

Constitúe o feito imponible do Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana o incremento de valor que experimenten os devanditos terreos e que se poña de manifesto coma consecuencia da transmisión da propiedade dos mesmos por calquera título ou da constitución ou transmisión de calquera dereito real de goce, limitativo do dominio, sobre os referidos terreos.

ARTIGO 3.- SUPOSTOS DE NON SUXECIÓN.

1. Non estarán suxeitos a este imposto os incrementos de valor que experimenten os terreos que teñan a consideración de rústicos a efectos do Imposto sobre Bens Inmóveis. Xa que logo, estará suxeito o incremento de valor que experimenten os terreos que deban ter a consideración de urbanos, a efectos de dito Imposto sobre Bens Inmóveis, con independencia de que estean ou non contemplados coma tales no Catastro ou no Padrón daquel. Aos efectos deste imposto, estará, asimismo, suxeito, o incremento de valor que experimenten os terreos integrados nos bens inmóveis clasificados coma de características especiais a efectos do Imposto sobre Bens Inmóveis.

2.- Non se producirá a suxeción ao imposto nos supostos de aportación de bens e dereitos realizadas polos cónxuxes á sociedade conxugal, adxudicacións que ao seu favor e en pago delas se verifiquen e transmisións que se fagan aos cónxuxes en pago dos seus haberes comúns.

Tampouco se producirá a suxeción ao imposto nos supostos de transmisións de bens inmóveis entre cónxuxes ou a favor dos fillos, coma consecuencia do cumprimento de sentenzas nos casos de nulidade, separación ou divorcio matrimonial, sexa cal sexa o réxime económico matrimonial.

3.- Non se devengará o imposto con ocasión das aportacións 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 teñan transferido, dacordo co disposto no artigo 48 do R.D. 1559/2012, do 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos. Tampouco se producirá o devengo do imposto con ocasión das aportacións ou transmisións realizadas pola Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A., a entidades participadas directa ou indirectamente pola dita Sociedade en alomenos o 50 % do capital, fondos propios, resultados ou dereitos de voto da entidade participada no momento inmediatamente anterior á transmisión, ou coma consecuencia da mesma. Non se devengará o imposto con ocasión das aportacións 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 aos que se refire a disposición adicional décima da Lei 9/2012, do 14 de novembro. Non se devengará o imposto polas aportacións ou transmisións que se produzan entre os ditos Fondos durante o período de tempo de mantemento da exposición do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria aos Fondos, previsto no apartado 10 da dita disposición adicional décima. Na posterior transmisión dos inmobles entenderase que o período de tempo ao longo do cal se ten posto de manifesto o incremento de valor dos terreos non se ten interrompido por causa da transmisión derivada das operacións previstas neste apartado.

4.- Non se producirá a suxección ao imposto nas transmisións de terreos respecto dos cales se constate a inexistencia de incremento de valor por diferenza entre os valores dos ditos 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 aportar os títulos que documenten a transmisión e a adquisición, entendéndose por interesados, a estes efectos, as personas ou entidades ás que se refire o artigo 5 desta Ordenanza.

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 a estes efectos poidan computarse os gastos ou tributos que graven as ditas operacións:

- a) O que conste no título que documente a operación, ou
- b) O comprobado, no seu caso, pola Administración tributaria.

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

Se a adquisición ou a transmisión tivera sido 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, ou, de existir, o comprobado para tal imposto pola Administración Tributaria competente, debendo o interesado aportar a documentación acreditativa ao efecto.

Na posterior transmisión dos inmobles aos que se refire este apartado, para o cómputo do período de tempo ao longo do que se ten posto 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 aportacións ou transmisións de bens inmobles que resulten non suxeitas en virtude do disposto no apartado 2 deste artigo ou na disposición adicional segunda da Lei 27/2014, do 27 de novembro, do Imposto sobre Sociedades.

5.- Consonte ao previsto na Disposición Adicional Segunda da Lei 27/2014, do 27 de novembro, do Imposto sobre Sociedades, non se devengará o Imposto sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana con ocasión das transmisións de terreos de natureza urbana derivadas das operacións ás que resulte aplicable o réxime especial regulado no cap. VII do Tít. VII da dita Lei, a excepción das relativas a terreos que se aporten ao abeiro do previsto no art. 87 da mesma cando non se atopen integrados nunha rama de actividade. Na posterior transmisión dos ditos terreos entenderase que o período de tempo ao longo do cal se ten posto de manifesto o incremento de valor non se interrompeu por causa da transmisión derivada das operacións previstas no cap. VII do Título VII da Lei 27/2014.

ARTIGO 4º.- EXENCIONES E BONIFICACIONES.

1.- Estarán exentos deste imposto os incrementos de valor que se manifesten coma consecuencia dos actos seguintes:

- a) A constitución e transmisión de calquera dereito de servidume.
- b) As transmisións de bens que se atopen dentro do perímetro delimitado coma Conxunto Histórico-Artístico, ou teñan sido declarados individualmente de interese cultural, segundo o disposto na Lei 16/1985, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español, cando os seus propietarios ou titulares de dereitos reais acrediten que teñen realizado ao seu cargo obras de conservación, mellora ou rehabilitación nos ditos inmobles. Neste caso, deberán terse obtido as correspondentes licenzas, ou formalizado as comunicacións previas preceptivas, e deberá aportarse copia das mesmas xunto coa solicitude. Non caberá a exención nos casos nos que o feito impositivo non fora declarado dentro dos prazos legais de declaración/comunicación ou solicitude da autorización urbanística.
- c) As transmisións realizadas por persoas físicas con ocasión da dación en pagamento da vivenda habitual do debedor hipotecario ou garante do mesmo, para a cancelación de débedas garantizadas con hipoteca que recaía sobre da mesma, contraídas con entidades de crédito ou calquera outra entidade que, de xeito profesional, realice a actividade de concesión de préstamos ou créditos hipotecarios. Asimesmo, estarán exentas as transmisións da vivenda en que concorran os requisitos anteriores, realizadas en execucións hipotecarias xudiciais ou notariais. Para ter dereito á exención é necesario que o debedor ou garante transmitente ou calquera outro membro da súa unidade familiar non dispoña, no momento de poder evitar o alleamento da vivenda, doutros bens ou dereitos en contía suficiente para satisfacer a totalidade da débeda hipotecaria. Presumirase o cumprimento deste requisito. Non obstante, se con posterioridade se comprobouse o

contrario, procederase a xirar a liquidación tributaria correspondente. A estes efectos, considerarase vivenda habitual aquela na que teña figurado empadroadado o contribuínte de forma ininterrompida durante, alomenos, os dous anos anteriores á transmisión ou desde o momento da adquisición se o dito prazo fose inferior aos dous anos. Respecto ao concepto de unidade familiar, estarase ao disposto na Lei 35/2006, do 28 de novembro, do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas e de modificación parcial das Leis dos Impostos sobre Sociedades, sobre a Renda de non Residentes e sobre o Patrimonio. A estes efectos, equipararase o matrimonio coa parella de feito legalmente inscrita.

2.- Tamén están exentos deste imposto os incrementos de valor correspondentes cando a obriga de pago recaia sobre as seguintes persoas ou entidades:

- a) O Estado e os seus organismos autónomos de carácter administrativo.
- b) A Comunidade Autónoma de Galicia, a Provincia de A Coruña, así como os seus organismos autónomos e entidades de dereito público de análogo carácter.
- c) O Concello de Carballo, as entidades que nel se integren ou nas que o mesmo se integre, así como os seus organismos autónomos e entidades de dereito público.
- d) As Institucións que teñan a calificación de benéficas ou benéfico-docentes.
- e) As Entidades xestoras da Seguridade Social e as Mutualidades de Previsión Social reguladas na Lei 30/1995, do 8 de novembro, de ordenación e supervisión dos seguros privados.
- f) As persoas ou entidades a favor das que se recoñeza a exención en virtude de Tratados ou Convenios Internacionais.
- g) Os titulares de concesións administrativas revertibles, no tocante aos terreos afectos ás mesmas.
- h) Cruz Roja Española.

3.- Estarán exentos, nos termos previstos no artigo 15.2. e cos requisitos do artigo 14.1. da Lei 49/2002, os incrementos correspondentes cando a obriga legal de satisfacer o imposto recaia sobre elas, as entidades sen fins lucrativos obxecto de regulación na devandita Lei 49/2002, do 23 de decembro, do réxime fiscal das entidades sen fins lucrativos e dos incentivos fiscais ó mecenazgo.

4.- Gozarán dunha bonificación do 95 por 100 sobre a cota do imposto os incrementos de valor postos de manifesto nas transmisións de terreos e na transmisión ou constitución de dereitos reais de goce limitativos do dominio, realizadas a título lucrativo por causa de morte en favor dos descendentes e adoptados, os cónxuxes os ascendentes e os adoptantes, segundo o establecido no art. 108.4 do R.D.Legislativo 2/2004, do 5 de marzo. Considéranse operacións a título lucrativo por causa de morte as que así se conceptúen na normativa sobre Dereito Civil de Galicia.

ARTIGO 5º.- SUXEITOS PASIVOS.

1.- Terá a consideración de suxeito pasivo deste imposto:

- a) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos de dominio a título lucrativo, a persoa física ou xurídica, ou entidade á que se

refire o art. 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, que adquira o terreo ou a cuxo favor se constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

b) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos de dominio a título oneroso, a persoa física ou xurídica, ou entidade á que se refire o art. 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, que transmita o terreo ou que constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

2.- Nos supostos de transmisións a título oneroso, cando o contribuínte sexa unha persoa física que teña a consideración de non residente en España, terá a condición de suxeito pasivo substituto do contribuínte, a persoa física ou xurídica, ou entidade á que se refire o art. 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, que adquira o terreo ou a cuxo favor se constituía ou transmita o dereito real do que se trate.

ARTIGO 6º. BASE IMPOÑIBLE

1.- A base imponible deste imposto está constituída polo incremento do valor dos terreos posto de manifesto no momento do devengo e experimentado ao longo dun período máximo de vinte anos, determinándose a mesma por algún dos dous sistemas expostos nos apartados 3 -estimación obxectiva da base imponible- e 4 -estimación directa da base imponible- deste artigo.

2.- O valor do terreo no momento do devengo determinarse segundo as seguintes normas:

a) Nas transmisións de terreos, o valor dos mesmos será o que teña fixado en dito momento a efectos do Imposto sobre Bens Inmóveis. Cando o dito valor sexa consecuencia dunha ponencia de valores que non reflecta modificacións de planeamento aprobadas con posterioridade á aprobación da ponencia, poderase liquidar provisionalmente o imposto con arreglo a aquel valor. Nestes supostos, na liquidación definitiva aplicarase o valor dos terreos unha vez se teña obtido consonte aos procedementos de valoración catastral colectiva que se tramiten, referido á data do devengo. Cando a dita data non coincida coa de efectividade dos novos valores catastrais, éstos corríxirase aplicando os coeficientes de actualización que correspondan, establecidos ao efecto nas Leis de Presupostos Xerais do Estado ou disposición de rango legal que o regule. Cando o terreo, aínda sendo de natureza urbana ou estando integrado nun ben inmóvil de características especiais, no momento do devengo do imposto non teña determinado valor catastral, o Concello poderá practicar liquidación cando o dito valor sexa determinado, referíndoo á data do devengo.

b) Na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos de dominio, as porcentaxes anuais establecidas no art. 107.4 do R. D. Lexislativo 2/2004 aplicaranse sobre da parte do valor definido no apartado anterior que represente, respecto daquel, o valor dos ditos dereitos calculado mediante a aplicación das normas fixadas a efectos do Imposto de Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados.

c) Na constitución ou transmisión do dereito a elevar unha ou mais prantas sobre un edificio ou terreo, ou do dereito a realizar a construción baixo solo sen implicar a existencia dun dereito real de superficie, as porcentaxes anuais contidas no art. 107.4 do R.

D. Lexislativo 2/2004 aplicaranse sobre a parte do valor definida no apartado a) que represente, respecto daquel, o módulo de proporcionalidade fixado na escritura de transmisión ou, no seu defecto, o que resulte de establecer a proporción entre a superficie ou volume das prantas a construír en vó ou subsolo e a total superficie ou volume edificadas unha vez construídas aquelas.

d) Nos supostos de expropiación forzosa, as porcentaxes anuais contidas no art. 107.4 do R. D. Lexislativo 2/2004 aplicaranse sobre a parte de prezo xusto que corresponda ao valor do terreo, agás que o valor definido no apartado a) anterior fose inferior, pois en tal caso prevalecerá este último sobre o prezo xusto.

3.- Sistema de estimación obxectiva da base imponible.

O período de xeneración do incremento de valor será o período de tempo ao longo do cal se teña posto de manifesto o devandito incremento.

Nos supostos de non suxección, salvo que por disposición con rango de Lei se dispoña outra cousa, para o cálculo do período de xeneración do incremento de valor posto de manifesto nunha posterior transmisión do terreo, tomarse como data de adquisición, aos efectos deste imposto, aquela na que se produciu o anterior devengo do imposto.

No cómputo do período transcurrido tomaranse anos completos, é dicir, sen ter en conta as fraccións do ano. Para o caso de que o período de xeneración sexa inferior ao 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 a aplicar sobre do valor dos terreos no momento do devengo, calculado consonte ás regras establecidas nos apartados anteriores, será o que se estableza para cada ano no artigo 107.4 do R. D. Lexislativo 2/2004, do 4 de marzo, polo que se aprobou o Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, ou o que corresponda tras da actualización que se realizará anualmente mediante norma con rango legal segundo o previsto no propio artigo 107.4 da norma.

O Concello de Carballo establece a aplicación directa dos ditos coeficientes máximos que se establezan na Lei, sen que, polo tanto, sexa preciso modificar a Ordenanza anualmente.

4.- Sistema de estimación directa da base imponible.

Cando o interesado teña aportado na súa declaración a documentación establecida no artigo 3.4, e polo tanto fose posible pola Administración calcular o incremento real de valor da operación - por ter o interesado aportado a documentación precisa para tal fin-, e se constate que o importe do incremento de valor é inferior ao importe da base imponible determinada polo sistema de estimación obxectiva, tomarase como base imponible o importe do dito incremento de valor, emitíndose a liquidación polo método de estimación directa.

Para iso, o interesado debe ter aportado, no momento de presentar a declaración, os títulos que documenten a transmisión e a adquisición, entendéndose por interesados, a estes efectos, as persoas ou entidades a que se refire o artigo 5 desta Ordenanza.

Se o interesado non aportase no momento da presentación da declaración, ou en calquera momento anterior á aprobación da liquidación por parte do Concello, a dita documentación, entenderase que ten renunciado ao sistema de estimación directa, optando polo sistema de estimación obxectiva.

ARTIGO 7º.- TIPO DE GRAVAME.

O Concello de Carballo establece un tipo impositivo único do 25 %.

ARTIGO 8º.- DEVENGO.

1.- O imposto devéngase:

- a) Cando se transmita a propiedade do terreo, ben sexa a título oneroso ou gratuito, inter vivos ou por causa de morte –equiparándose á causa de morte os negocios do Dereito Civil de Galicia que teñan tal consideración-, na data de transmisión.
- b) Cando se constitúa ou transmita calquera dereito real de goce limitativo de dominio, na data na que teña lugar a constitución ou transmisión.

2.- Cando se declare ou recoñeza xudicial ou administrativamente por resolución firme que tivo 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 o devandito acto ou contrato non lle tivera producido efectos lucrativos e que reclame a devolución no prazo de cinco anos desde que a resolución quedou firme, entendéndose que existe efecto lucrativo cando non se xustifique que os interesados deban efectuar as recíprocas devolucions ás que se refire o artigo 1.295 do Código Civil. Aínda que o acto ou contrato non producira efectos lucrativos, se a rescisión ou resolución fose declarada por incumprimento das obrigas do suxeito pasivo do imposto, non haberá lugar a devolución algunha.

3.- Se o contrato queda sen efecto por mutuo acordo das partes contratantes, non procederá a devolución do imposto satisfeito e considerarase como un acto novo suxeito a tributación. Como tal mutuo acordo estimarase a avinza nun acto de conciliación e a simple aquiescencia á demanda.

4.- Nos actos ou contratos nos que medie algunha condición, a súa calificación farase con arranxo as prescricions contidas no Código Civil. Se fose suspensiva non se liquidará o imposto ata que se cumpra. Se fose resolutoria, esixirase desde logo o imposto, sen prexuízo de facer a oportuna devolución cando a condición se cumpra.

ARTIGO 9º. NORMAS DE XESTIÓN.

1.- Os suxeitos pasivos estarán obrigados a presentar, por calquera das vías oficiais de rexistro establecidas na vixente normativa, a declaración tributaria, onde se farán constar os elementos esenciais da relación tributaria para que a Administración poida practicar a liquidación tributaria correspondente. Á declaración xuntarase copia do/s documento/s no/s que consten os actos ou contratos que orixinan a imposición, así coma dos documentos ou contratos nos que conste a adquisición dos terreos obxecto da declaración.

En particular, os interesados deberán achegar a seguinte documentación:

- a) Copia do documento no que conste o acto/contrato que orixine o feito imponible.
- b) Copia do documento no que conste o título de adquisición orixinaria do terreo/inmable que se transmite. A estes efectos, lémbrese que a escritura de obra nova/división horizontal do edificio non é o título adquisitivo do inmable, senón que se deberá aportar o documento no que se instrumente a primeira adquisición do mesmo.
- c) No caso de que o terreo que se transmite se teña adquirido a título gratuito, copia do modelo de liquidación do Imposto sobre Sucesións e Doazóns onde conste o valor atribuído a efectos de tal imposto na adquisición do terreo.
- d) Copia do certificado de defunción, de últimas voluntades, e do testamento, no suposto de adquisición por herdanza, así como copias dos DNIs dos herdeiros.
- e) De non constar nos documentos de adquisición ou transmisión, identificación da referencia catastral do/s ben/s obxecto de declaración.

2.- Consonte ao disposto no art. 6.4 desta Ordenanza, a falta de aportación da documentación necesaria para determinar a base imponible polo sistema de estimación directa antes da aprobación da liquidación, suporá que o interesado teña optado polo sistema de estimación obxectiva da mesma.

3.- O interesado en acreditar a inexistencia de incremento de valor, e por tanto a non suxección ao imposto, deberán sinalar na súa declaración, e aportar coa declaración os títulos que documenten a transmisión e a adquisición.

4.- A declaración deberase presentar nos seguintes prazos dende 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 "mortis causa", o prazo será de seis meses prorrogables ata un ano a solicitude do suxeito pasivo. O dito prazo será igualmente aplicable aos negocios previstos na normativa de Dereito Civil de Galicia que se conceptúen na mesma como negocios xurídicos "mortis causa".

5.- Estarán asimesmo obrigados a comunicar ao Concello a realización do feito imponible nos mesmos prazos sinalados no punto anterior:

- Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativo de dominio a título lucrativo por negocio xurídico "inter vivos": o doante ou persoa que constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

- Nas transmisións de terreos ou na constitución transmisión de dereitos reais de goce limitativos de dominio a título oneroso: o adquirente ou a persoa a prol de quen se constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

DISPOSICION DERRADEIRA.

A presente Ordenanza, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, entrará en vigor ao día seguinte ao da súa publicación no Boletín Oficial Provincial.

DILIXENCIA.- Modificacións operadas anteriormente na Ordenanza.

Aprobación: Pleno ord. 02/11/1995. B.O.P. nº 292, do 22/12/1995.

Modificación: Pleno ord. 26/10/1999. B.O.P. nº 299, do 31/12/1999 e nº 15 do 20/01/2000.

Modificación: Pleno extraord. 17/11/2000. B.O.P. nº 298, do 30/12/2000.

Modificación: Pleno ord. 19/11/2001. B.O.P. nº 298, do 31/12/2001.

Aprobación texto vixente: Pleno ord. do 28/01/2003. B.O.P. nº 72, do 28/03/2003.