

# **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS**

## **TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

### **ORDENANZA NUM. 2**

#### **FUNDAMENTO**

Art. 1. La presente exacción se establece al amparo de lo dispuesto en el Capítulo VI del Título II, art. 172 a 178, ambos inclusive, de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de las Haciendas Locales de Navarra.

#### **HECHO IMPONIBLE**

Art. 2. 1. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de ellos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2. A efectos de este Impuesto tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana aquellos que, con independencia de que estén o no contemplados como unidades inmobiliarias urbanas en el Catastro o en el Padrón Catastral de aquél, se incluyan en alguna de las siguientes categorías:

- a) El suelo considerado como urbano por la legislación foral de ordenación del territorio y urbanismo o el suelo establecido en el Planeamiento General Urbanístico como suelo urbanizable sectorizado, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo sectorice.
- b) Los terrenos que, independientemente de cuál sea su clasificación urbanística, cuenten como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.
- c) Los suelos de naturaleza rústica cuyo uso agrícola haya sido desvirtuado por actuaciones contrarias al mismo, sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza del suelo.
- d) Los suelos ocupados por las construcciones y sus anejos y los dependientes de las mismas.
- e) Los suelos ocupados por actividades de tipo industrial que se desarrollen sobre los mismos.

3. Son terrenos de naturaleza rústica los no considerados como de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, no estando sujeto a este Impuesto el incremento de valor que experimenten los citados terrenos.

4. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana, respecto de las cuales el sujeto pasivo acredite la inexistencia de incremento de valor, por diferencia entre los valores reales de transmisión y de adquisición del terreno.

A estos efectos, el sujeto pasivo deberá aportar las pruebas que acrediten la inexistencia de incremento de valor.

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, como valores reales de transmisión y de adquisición del terreno se tomarán los satisfechos respectivamente en la transmisión y adquisición del bien inmueble, que consten en los títulos que documenten las citadas operaciones, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones, o bien los comprobados por el Ayuntamiento o por la Administración tributaria a quien corresponda la gestión del impuesto que grava la transmisión del inmueble, en caso de que sean mayores a aquellos

Cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores, tomando por importe real de los valores respectivos aquel que conste en la correspondiente declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o bien el comprobado administrativamente por el Ayuntamiento o por la Administración tributaria a quien corresponda la gestión del impuesto que grava la transmisión en caso de que sea mayor a aquel.

La declaración de no sujeción, realizada de conformidad con lo dispuesto en este apartado y efectuada con anterioridad a la comprobación del valor, tendrá carácter provisional. En virtud de ello, si con arreglo al valor comprobado con posterioridad, se acreditase la existencia de incremento de valor, la transmisión del terreno quedará sujeta. En ese caso, el Ayuntamiento practicará la liquidación tributaria que corresponda.

Por el contrario, en el supuesto de que se hubiera practicado la liquidación, si con arreglo al valor comprobado con posterioridad, se acreditase la no existencia de incremento de valor, el contribuyente tendrá derecho a obtener la devolución que proceda.

A efectos de lo dispuesto en este apartado, la Administración tributaria de la Comunidad Foral comunicará al Ayuntamiento los valores comprobados por aquella, respecto de inmuebles sitos en el término municipal de Burlada.

En el caso en que el valor del suelo no se encuentre desglosado, se calculará aplicando la proporción que represente en la fecha de la transmisión el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total del bien inmueble. Esa proporción se aplicará en su caso tanto para la transmisión como para la adquisición del inmueble.

En los supuestos en que no exista incremento de valor de los terrenos de acuerdo con lo señalado en este apartado, se mantendrá, en todo caso, la obligación de presentar la declaración regulada en el artículo 178.

En el supuesto de que no exista incremento de valor del terreno con arreglo a lo dispuesto en este apartado, en la posterior transmisión de los inmuebles no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición, a efectos del cómputo del número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional octava de la Ley Foral 26/2016, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

## **EXENCIONES**

Art.3. 1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- b) Las transmisiones de toda clase de bienes por herencia, legado, dote, donación o cualquier otro título gratuito que tenga lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuges.
- c) Las transmisiones de bienes entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio, cualquiera que sea el régimen económico matrimonial.

No obstante, cuando se produjeran los negocios jurídicos mencionados en las letras a) a c) anteriores, y exista un incremento de valor sujeto pero exento, aquéllos no interrumpirán el plazo de veinte años previsto en el artículo 5, apartado 1. 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 los negocios jurídicos previstos en dichas letras. Asimismo, a efectos de lo previsto en el artículo 2, apartado 4, no se tomará como valor de adquisición el correspondiente a los mencionados negocios jurídicos, sino el que corresponda a la anterior transmisión del inmueble por otros actos.

d) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

e) Las transmisiones de bienes o la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo a favor de las entidades a las que resulte de aplicación el régimen fiscal previsto en la Ley Foral 10/1996, de 2 de julio, reguladora del régimen tributario de las Fundaciones y de las actividades

de patrocinio, o a favor de las personas y entidades beneficiarias del mecenazgo cultural a que se refiere el artículo 4 de la Ley Foral 8/2014, de 16 mayo, reguladora del mecenazgo cultural y de sus incentivos fiscales en la Comunidad Foral de Navarra.

Para tener derecho a la exención regulada en esta letra será preciso que tales bienes o derechos se afecten a las actividades que constituyan la finalidad específica de las entidades de la Ley Foral 10/1996, o bien a los proyectos o actividades realizados por las personas o entidades de la Ley Foral 8/2014 que sean declarados de interés social por el departamento del Gobierno de Navarra competente en materia de cultura.

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

- a) La Comunidad Foral de Navarra, el Estado, las comunidades autónomas, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio y sus organismos autónomos de carácter administrativo.
- c) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
- d) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a éstas.

## **SUJETOS PASIVOS**

Art. 4. 1. Es sujeto pasivo del impuesto, en concepto 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, el adquirente del terreno o la persona 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, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

En los supuestos a que se refiere esta letra, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente el adquirente del terreno o la persona 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.

Cuando el adquirente tenga la condición de sustituto del contribuyente con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá repercutir, en todo caso, al transmitente el importe del gravamen.

2. En las transmisiones de la vivienda habitual realizadas por los deudores hipotecarios, siempre que dicha vivienda sea la única de la que el sujeto pasivo sea titular, la entidad que adquiera el inmueble tendrá la consideración de sustituto del contribuyente y no podrá repercutir a este el importe del gravamen en cualquiera de los siguientes casos:

- a) En el curso de un procedimiento judicial instado por una entidad financiera.
- b) En el supuesto de la venta extrajudicial de la vivienda por medio de notario prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria.
- c) En el caso de la dación en pago de la vivienda, derivada de acuerdos alcanzados por el deudor hipotecario con una entidad financiera como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria.

d) En el resto de transmisiones de la vivienda a favor de una entidad financiera acreedora, o de sus filiales inmobiliarias, o de sociedades de gestión de activos definidas en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

3. En las transmisiones de otros bienes distintos de la vivienda habitual realizadas por los deudores hipotecarios en el curso de una ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, en el ámbito de un procedimiento concursal, la persona o entidad que adquiera el inmueble tendrá la consideración de sustituto del contribuyente y podrá repercutir sobre éste el importe del gravamen.

## **BASE IMPONIBLE**

Art.5. 1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento 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 20 años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados 3, 4, 5 y 6 de este artículo, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 2.

2. El periodo de generación del incremento de valor será:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o lucrativo, el número de años transcurridos desde la fecha de adquisición del terreno hasta la fecha de su transmisión.

b) Cuando se constituya un derecho real limitativo del dominio, el número de años transcurridos desde la fecha de adquisición del terreno hasta la fecha de la constitución del derecho real.

c) Cuando se transmita un derecho real limitativo del dominio, el número de años transcurridos desde la fecha de la adquisición del derecho hasta la fecha de su transmisión.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, 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 únicamente el número de meses completos, 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 este artículo, será el previsto en el Anexo de esta Ordenanza según el periodo de generación del incremento de valor.

3. En las transmisiones de terrenos el valor de los mismos en el momento del devengo será el valor que resulte de la aplicación de la Ponencia de Valores vigente, aun cuando aquéllos fuesen parte integrante de un bien declarado especial o no se hubiera determinado aún el valor individualizado del bien inmueble transmitido.

No obstante lo anterior, cuando en el momento de la transmisión del terreno la Ponencia de Valores que se encuentre vigente no plasme la naturaleza urbana del mismo a los efectos de este impuesto o cuando las circunstancias urbanísticas del terreno hayan variado respecto de las contempladas en la Ponencia, se practicará una liquidación provisional conforme al valor resultante de dicha Ponencia. Una vez aprobada la nueva Ponencia de Valores en que se asigne el valor acorde con la nueva realidad urbanística del terreno en el momento del devengo, se girará la liquidación definitiva referida a la fecha de devengo del impuesto, con devolución, en su caso, del exceso satisfecho.

A tales efectos se corregirá el valor resultante de la nueva Ponencia de Valores multiplicándolo por un coeficiente igual al cociente entre la media ponderada del valor por metro cuadrado de todos los terrenos

considerados como de naturaleza urbana por la Ponencia vigente en el momento del devengo y la media ponderada por metro cuadrado asignada por la nueva Ponencia a esos mismos terrenos.

4. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 2, se aplicará sobre la parte del valor definido en el número anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

5. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 2, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 3 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.

6. En los supuestos de expropiación forzosa, el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 2, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el punto 3 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

7. Cuando a instancia del sujeto pasivo, se constate que el importe del incremento de valor determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, apartado 4, es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

## **TIPO**

Art. 6. El tipo de gravamen será el que figura en el Anexo de esta Ordenanza.

## **CUOTA**

Art. 7. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible los tipos de gravamen que figuran en el Anexo de la presente Ordenanza.

## **DEVENGO**

Art. 8. 1. El impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por 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. 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 hubiese 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 refieren la Ley 506 y concordantes del Fuero Nuevo de Navarra y 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.

3. 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.

4. En los actos o contratos que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Fuero Nuevo de Navarra. Si fuese suspensiva no se liquidará el importe 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 párrafo anterior.

## **GESTIÓN DEL IMPUESTO**

Art. 9. 1. Los contribuyentes, o en su caso los sustitutos o representantes legales de ellos, vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento, y en el modelo que dicha oficina facilite, una declaración que contenga los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

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 entre vivos, el plazo será de dos meses.
- 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.

3. A la declaración se acompañará el documento en el que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición y fotocopia del mismo, que quedará en poder de la oficina gestora, y cualesquiera otros justificativos, en su caso, de exenciones, excepciones que el sujeto pasivo reclame como beneficiario. Asimismo, se acompañará la documentación que acredite la inexistencia de incremento de valor que el sujeto pasivo considere, haciéndolo constar en el modelo de declaración señalado en el punto 1 de este artículo.

4. La Administración Municipal podrá requerir en todo caso a los interesados para que proporcionen la documentación, datos, informes, antecedentes y justificantes necesarios para la liquidación del impuesto.

5. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, está igualmente obligado a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible, en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) El donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate, en los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 4.1 de esta ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos.
- b) El adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, en los supuestos contemplados en la letra b) del citado artículo.

6. Los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento de Burlada, 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 previsto en este artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en las leyes generales y tributarias.

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS**

**TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

**ORDENANZA NUM. 2 ANEXO**

Coeficientes a aplicar sobre el valor de los terrenos en el momento del devengo, según el período de generación del incremento de valor de los terrenos; serán los coeficientes máximos establecidos en la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.

Tipos de gravamen: se aplicará el 17% para los periodos de generación comprendidos entre menos de un año y 19 años ambos incluidos, y el 24% para 20 o más años.