

**ORDENANZA 1.03**  
**IMPOSTO SOBRE O AUMENTO DE VALOR DOS TERREOS DE NATUREZA URBANA**

**Artigo 1º. Fundamento e natureza**

No uso das facultades concedidas polos artigos 133.2 y 142 da Constitución e 106 da Lei 7/85, de 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, e dos artigos 15.1 e 59.2 do Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, este Concello establece o imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana, que se rexerá polo disposto na devandita Lei e pola presente Ordenanza fiscal.

**Artigo 2º. Feito imponible**

1. Constitúe o feito imponible deste imposto, o incremento do valor que experimenten os terreos de natureza urbana e de características especiais a efectos do IBI, e que se manifeste por mor 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 devanditos terreos.

Terán a consideración de terreos de natureza urbana e de características especiais os así cualificados polo artigo 7.2 e 8 do Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Catastro Inmobiliario. Non será preciso para a esixencia do imposto que os citados terreos estean contemplados como tales no Catastro ou Padrón do IBI.

2. Non está suxeitos a este imposto:

- a) O incremento do valor que experimenten os terreos que teñan a consideración de rústicos para os efectos do Imposto sobre bens inmobles.
- b) As achegas de bens e dereitos realizadas polos membros á sociedade conxugal, as adxudicacións que ó seu favor e en pagamento delas se verifiquen e as transmisións que se fagan ós cónxuxes en pagamento dos seus haberes comúns
- c) As transmisións de bens inmobles entre cónxuxes ou a favor dos seus fillos, como consecuencia do cumprimento de sentencias nos casos de nulidade, separación ou divorcio matrimonial, sexa cal sexa o réxime económico matrimonial.

d) As achegas ou transmisións de bens inmobles efectuadas á ou realizadas pola Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, nos termos regulados no artigo 104.4 do *Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais aprobado polo Real decreto legislativo 2/2014, de 5 de marzo*.

### **Artigo 3º. Exencións**

1. Están exentos deste imposto os aumentos de valor que se produzan como consecuencia de:

- a) A constitución e transmisión de calquera dereito de servidume.
- b) As transmisións de bens que se encontren dentro do perímetro delimitado como Conxunto histórico-artístico, o teñan sido declarados individualmente de interese cultural, segundo o establecido na lei 16/1985 de 25 de xuño, do patrimonio histórico español cando seus propietarios ou titulares de dereitos reais acrediten que realizaron ó seu cargo obras de conservación, mellora ou rehabilitación en ditos inmobles.

Esta exención deberá solicitarse en calquera momento anterior á notificación ó suxeito pasivo do inicio de calquera procedemento de inspección ou comprobación tributaria, ou de verificación de datos relativo ó imposto.

Para estes efectos, as obras de conservación, mellora ou rehabilitación de inmobles deberán cumprir os seguintes requisitos:

- 1) Deben realizarse ó amparo do establecido nos capítulos un e dous do Título cuarto do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica
- 2) Débense ter realizadas con posterioridade á entrada en vigor do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica
- 3) As obras terán que ser finalizadas dentro do período comprendido nos vinte anos inmediatamente anteriores a data de devindicación do imposto.
- 4) O importe das obras será como mínimo o 30% do valor de construción do inmovible a efectos do Imposto sobre bens inmobles de natureza urbana, correspondente ó ano de conclusión da obra

Esta exención terá carácter rogado, e á solicitude do interesado deberase de acompañar a seguinte documentación:

- (a) Licenza de obras
- (b) Certificado final de obra

O departamento de Urbanismo emitirá informe sobre a adecuación das obras os requisitos esixidos para a concesión da exención. En base o mesmo, o servizo de xestión e inspección tributaria emitirá a proposta de resolución e a Comisión de Goberno resolverá a concesión ou denegación da mesma.

c) A dación en pago da vivenda habitual do debedor hipotecario ou garante do mesmo, para a cancelación das débedas garantidas con hipoteca que recaia sobre a mesma, contraídas con entidades de crédito ou calquera entidade que, de maneira profesional, realice a actividade de concesión de préstamos ou créditos hipotecarios.

Tamén estarán exentas as transmisións da vivenda na que concorran os requisitos anteriores, realizadas en execucións hipotecarias xudiciais ou notariais.

Os requisitos para a concesión da exención son os establecidos no artigo 105.1 c) do *Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais aprobado polo Real decreto legislativo 2/2014, de 5 de marzo*

2. Tamén están exentos deste imposto os incrementos de valor cando a obriga de satisfacerlo recaia sobre as persoas ou entidades indicadas no artigo 105.2 do Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais.

3. Gozarán así mesmo de exención, os aumentos de valor nos que a cota líquida sexa inferior a 6,00 euros

#### **Artigo 4º. Bonificación**

Nas transmisións dos terreos e nas transmisións ou constitucións de dereitos reais de goce limitativos de dominio a título lucrativo, por causa de morte, cando os suxeitos pasivos do imposto sexan descendentes e adoptados ou ascendentes e adoptantes, ou cónxuxe do causante, ou beneficiario dun pacto sucesorio, a cota íntegra do imposto será bonificada en función do valor catastral do solo do conxunto de bens inmobles de natureza urbana de que sexa titular o causante-transmitente no territorio nacional, mediante a aplicación das seguintes porcentaxes:

a) Bonificación do 95% da cota do Imposto se o valor catastral do solo do conxunto de bens inmobles de natureza urbana de que sexa titular o causante-transmitente no territorio nacional non supera os 75.000 €.

b) Bonificación do 75% da cota do Imposto se o valor catastral do solo do conxunto de bens inmobles de natureza urbana de que sexa titular o causante-transmitente no territorio nacional é maior de 75.000€ pero non supera os 150.000 €.

c) Bonificación do 50% da cota do Imposto se o valor catastral do solo do conxunto de bens inmobles de natureza urbana de que sexa titular o causante-transmitente no territorio nacional é maior de 150.000 €.

Para determinar a porcentaxe de bonificación aplicable en función do valor catastral do solo, se terá en conta a porcentaxe de propiedade do causante-transmitente sobre o total do inmovle (ben ganancial, cota indivisa de prazas de garaxes, herdanzas...)

Esta bonificación deberá solicitarse en calquera momento anterior á notificación a calquera membro da comunidade hereditaria ou beneficiario dun pacto sucesorio do inicio de calquera procedemento de inspección ou comprobación tributaria, ou de verificación de datos relativo ó imposto, e xunto coa solicitude os solicitantes deberán presentar:

- 1) Certificado de defunción.
- 2) Testamento ou declaración de herdeiros.
- 3) Certificado de últimas vontades do causante.
- 4) Libro de familia
- 5) Relación dos inmobles urbanos titularidade do causante no momento do falecemento, con indicación do valor catastral de cada un deles.
- 6) Documentación acreditativa da titularidade dos inmobles de natureza urbana propiedade do causante e da porcentaxe de titularidade dos devanditos bens.

#### **Artigo 5. Suxeitos pasivos**

1. Son suxeitos pasivos deste imposto a título de contribuínte:

a) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio a título lucrativo, a persoa física ou xurídica, ou a entidade a que se refire o artigo 35.4 da Lei Xeral Tributaria, que adquira o terreo ou a cuxo favor se constitúa o transmita o dereito real de que se trate.

b) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio a título oneroso, o transmisor do terreo ou a persoa que constitúa ou transmita o dereito real de que se trate.

2. Nos supostos a que se refire a letra b do apartado anterior, terá a condición de suxeito pasivo substituto do contribuínte, a persoa física ou xurídica, ou a entidade a que se refire o artigo 35.4 da Lei Xeral Tributaria, que adquira o terreo ou a cuxo favor se constitúa ou transmita o dereito real de que se trate, cando o contribuínte sexa unha persoa física non residente en España.

**Artigo 6º. Base imponible**

1. A base imponible deste imposto está constituída polo incremento real do valor dos terreos posto de manifesto no momento de devindicación e experimentado ó longo dun período máximo de vinte anos.

2. A efectos da determinación da base imponible, terase en conta o valor do terreo no momento de devindicación, consonte co previsto no artigo 107 do Real Decreto Lexislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais.

3. Cando se modifiquen os valores catastrais como consecuencia dun procedemento de valoración colectiva de carácter xeral, se tomará como valor do terreo, ou da parte deste que corresponda segundo as regras contidas no apartado anterior, o importe que resulte de aplicar aos novos valores catastrais a redución do 60 por cento, durante os cinco primeiros anos de efectividade dos novos valores catastrais.

4. A porcentaxe a aplicar sobre o valor do terreo no momento de devindicación será o resultado de multiplicar o número de anos ao longo dos cales se manifeste o incremento de valor pola porcentaxe que corresponda en función do período que comprenda o número de anos ao longo dos que e houbera postos de manifesto o incremento de valor. A porcentaxe será:

- a) Período de ata 5 anos: 3,1%
- b) Período de ata 10 anos: 2,9%
- c) Período de ata 15 anos: 2,7%
- d) Período de ata 20 anos: 2,5%

5. Para determinar a porcentaxe anual aplicable e o número de anos polos que se multiplica dita porcentaxe, só se considerarán os anos completos que integran o período de posta de manifesto do incremento do valor, sen que poidan considerarse as fraccións de anos de dito período.

**Artigo 7. Cota tributaria**

A cota tributaria íntegra será a que resulte de aplicar á base imponible o tipo do 22%.

**Artigo 8º. Obriga de contribuír**

1. O imposto esíxese:

- a) Cando se transmita a propiedade do terreo, a título oneroso ou gratuíto, entre vivos ou por mor de morte, na data da transmisión.
- b) Cando se constitúa ou transmita calquera dereito real de goce limitativo do dominio, na data na que aconteza a constitución ou transmisión.

2. Para os efectos do disposto no número anterior, considerarase como data da transmisión:

- a) Nos actos ou contratos entre vivos, a do outorgamento do documento público e, cando se trate de documentos privados, a da súa incorporación ou inscrición nun Rexistro Público ou a da súa entrega a un funcionario público por razón do seu cargo.
- b) Nas transmisión por morte, a do falecemento do causante.

3. De se declarar por resolución firme xudicial ou administrativa a nulidade, rescisión ou resolución do acto ou contrato determinante da transmisión do terreo ou dereito de goce limitativo do dominio, o suxeito pasivo poderá reclama-la devolución do importe pagado, sempre que aquel acto ou contrato non producira efectos lucrativos e que a reclamación da devolución se faga no prazo de cinco anos dende a firmeza da resolución. Entenderase que existe efecto lucrativo cando non se xustifique que os interesados deban efectua-las recíprocas devolucíons a que se refire o artigo 1.295 do Código Civil. Mesmo no caso de que non se produciran efectos lucrativos, se a rescisión ou resolución se declarase por incumprimento das obrigas do suxeito pasivo do Imposto, non haberá dereito a devolución.

4. Se o contrato queda sen efecto por acordo mutuo das partes, non se devolverá o importe pagado por se considerar como un acto novo que debe tributar. Para estes efectos, estimarase como mutuo acordo a avinza en acto de conciliación e a sinxela conformidade coa demanda.

5. A cualificación dos actos ou contratos en que medie algunha condición farase con amaño ás prescricíons contidas no Código Civil. Se esta é suspensiva non se liquidará o Imposto en tanto non se cumpra. Se a condición fose resolutoria, esixirase o imposto dende aquela, a reserva, cando a condición se cumpra, de face-la oportuna devolución segundo a regra do apartado anterior.

**Artigo 9º. Normas de xestión**

1. Os suxeitos pasivos estarán obrigados a practicar autoliquidación do imposto e a ingresar o seu importe nas entidades bancarias colaboradoras nos seguintes prazos:

- a) Nas transmisións *inter vivos* e na constitución de dereitos reais de goce, así como nas doazóns, dentro dos trinta días hábiles seguintes a aquel no que tivera lugar o feito imponible.
- b) Nas transmisións *mortis causa*, dentro do prazo de seis meses a contar desde a data do falecemento do causante. Con anterioridade o vencemento deste prazo, o suxeito pasivo poderá instar a prorroga do mesmo por outro prazo de ata seis meses de duración, que se entenderá tacitamente concedido polo tempo concreto solicitado.

2. A autoliquidación practicarase por calquera dos seguintes medios:

- a) No impreso que ao efecto facilitará a administración tributaria local que será suscrito polo suxeito pasivo ou polo seu representante legal. Debe acompañarse con ela fotocopia do DNI ou NIF, tarxeta de residencia, pasaporte ou CIF do suxeito pasivo e copia simple do documento notarial xudicial ou administrativo en que conste o acto, feito ou contrato que orixina a imposición. Tratándose da transmisións por causa de morte, ademais, o certificado de defunción do causante, e a declaración de herdeiros.
- b) A través da web municipal do Concello de Santiago de Compostela. Neste caso, a remisión da documentación a que se fai referencia no punto a) deberá presentarse no Concello no prazo de 15 días seguintes á presentación da autoliquidación na web.

3. A autoliquidación non poderá esixirse nos seguintes casos:

- a) no suposto previsto no parágrafo terceiro da letra a do apartado 2 do artigo 107 do Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais.
- b) en calquera outro suposto no que non se dispoña de Valor Catastral.
- c) cando se solicite un beneficio fiscal.

Nos supostos previstos neste apartado, a Administración practicará a liquidación no momento que dispoña do valor catastral, ou ben cando se resolva o beneficio fiscal solicitado.

**Artigo 10º. Deber de colaboración**

1. Con independencia do disposto no apartado 1 do artigo 110 do Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais e no artigo 93 da Lei xeral tributaria, están igualmente obrigados a comunicar ó Concello a realización do feito imponible nos mesmos prazos que os suxeitos pasivos:

- a) O doador ou persoa que transmita o dereito real, nos supostos do apartado a) do artigo 5.1 da presente Ordenanza.
- b) O adquirente ou persoa á que se transmita o dereito, nos supostos do apartado b) do devandito artigo.

2. Os Notarios tamén estarán obrigados a remitir ó Concello, na primeira quincena de cada trimestre, relación ou índice de tódolos documentos que autorizaran no trimestre anterior, incluíndo feitos, actos ou negocios xurídicos que poñan de manifesto a realización do feito imponible deste imposto, fora os actos de derradeira vontade. Tamén estarán obrigados a remitir, na primeira quincena de cada trimestre, relación dos documentos privados dos mesmos feitos, actos ou negocios xurídicos que se lles presentaran para coñecemento ou lexitimación de sinaturas. Esta obriga non será esixida cando o Concello poida descargar do servidor web da Axencia Notarial de Certificación o índice trimestral no que se recolle a mencionada información. Todo isto sen prexuízo do deber xeral de colaboración establecido pola Lei Xeral Tributaria.

#### **Artigo 11º. Infracción e sancións**

Para todo o relativo á cualificación de infraccións tributarias e a cualificación das sancións correspondentes, rexerá o disposto nos artigos 178 e seguintes da Lei Xeral Tributaria.

#### **Disposición derradeira**

A presente ordenanza foi aprobada de xeito provisorio polo Pleno da Corporación na sesión celebrada o día trinta e un de outubro de dous mil dezanove. Contra o acordo de aprobación inicial non se presentaron reclamacións, polo que se entende elevado automaticamente a definitivo. Comezará a aplicarse a partir do primeiro de xaneiro do ano dous mil vinte, e aplicarase mentres non se acorde a súa derogación ou modificación.