

ORDENANZA FISCAL Nº 9

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

Capítulo I. Disposición general

Artículo 1.- Establecimiento del Impuesto y normativa aplicable.

1. De conformidad a lo determinado en el apartado 2 del artículo 59 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, se establece el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

2. En el municipio de Zaragoza el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en las normas de la presente ordenanza que lo regula, en la Ordenanza Fiscal General Tributaria, y demás disposiciones que se puedan dictar para su aplicación.

Capítulo II. Hecho imponible, supuestos de no sujeción y exenciones

Artículo 2.- Hecho imponible

1. Constituye el hecho imponible el incremento de valor que experimentan 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 terrenos.

2. A efectos de este impuesto son terrenos de naturaleza urbana los que tengan la consideración de urbanos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél.

También está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. Se considerarán sujetas al impuesto toda clase de transmisiones, cualesquiera que sea la forma que revistan, comprendiéndose por tanto entre otros actos cuya denominación pueda quedar omitida, los siguientes:

- 1.a Contratos de compraventa, donación, permuta, dación en pago, retractos convencional y legal, transacción.
- 1.b Sucesión testada e intestada.
- 1.c Enajenación en subasta pública y expropiación forzosa.
- 1.d Aportaciones de terrenos e inmuebles urbanos a una sociedad y las adjudicaciones al disolverse.
- 1.e Actos de constitución y de transmisión de derechos reales, tales como usufructos, censos, usos y habitación, derecho de superficie.

4. No tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos del Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana los actos siguientes:

- 1.a La constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, conforme el artículo 23 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDLeg 7/2015 de 30 de octubre.
- 1.b Los de adjudicación de terrenos a que dé lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, conforme al artículo 23 del RDLeg 7/2015 referido.

Artículo 3.- Supuestos de no sujeción

1. 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 aquél.

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.

2. 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.

Asimismo, no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las 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 llevara 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.

3. No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles 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.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., 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.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones 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.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

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 las operaciones previstas en este apartado.

4. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

A estos efectos, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, a través de la presentación de una autoliquidación, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesado las personas que tengan la condición de sujetos pasivos conforme al art. 106 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya 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 y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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 2 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Artículo 4.- Exenciones objetivas

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

1.a La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

1.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 en dichos inmuebles.

A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán, al presentar la autoliquidación, que han realizado a su cargo y costado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes, según los distintos niveles de protección determinados por los correspondientes instrumentos de planeamiento:

Niveles de Protección	Porcentaje sobre el valor Catastral
- Bienes inmuebles situados en:	
- Edificios de interés monumental, incluidos locales comerciales	10%
- Edificios de interés arquitectónico	30%
- Edificios de interés ambiental	50%
- Locales comerciales de interés histórico-artístico:	
- Con efectos a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General	30%
- Bienes inmuebles (excluidos los anteriores) situados en:	
- Conjuntos declarados de interés cultural	100%
- Conjuntos urbanos de interés (zona c), incluidos los Conjuntos Urbanos incoados como de Interés Cultural	100%

La realización de las obras deberá acreditarse adjuntando, junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, la siguiente documentación:

- La Licencia urbanística de obras u orden de ejecución.
- La carta de pago de la tasa por la licencia de obras que se haya tramitado.

- El certificado final de obras.
 - La carta de pago por el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- 1.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 concurren 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.

Artículo 5.- Exenciones subjetivas

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

- 1.a El Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón y la provincia de Zaragoza, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de dicha Comunidad Autónoma y de la provincia de Zaragoza.
- 1.b El Municipio de Zaragoza y demás Entidades Locales integradas o en las que se integre, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
- 1.c Las instituciones que tengan el carácter de benéficas o benéfico-docentes. Para aplicar esta exención deberá aportarse la oportuna calificación de la Administración competente.
- 1.d Las Entidades gestoras de la Seguridad Social, y las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- 1.e Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- 1.f La Cruz Roja Española.
- 1.g Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Capítulo III. Sujetos Pasivos

Artículo 6.- Contribuyente y sustituto del contribuyente

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 art. 35.4 de la Ley 58/2003 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 art. 35.4 de la Ley 58/2003 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 art. 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.

Capítulo IV. Cuantificación del impuesto: base Imponible

Artículo 7.- Regla general

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento de devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años, y se determinará multiplicando el valor del terreno a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el momento del devengo, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el artículo 9 de la presente ordenanza.

2. Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición estableciéndose cada base en la siguiente forma:

1.a Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

1.b A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

3. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 4 del artículo 3 de esta 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 apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Artículo 8.- Valor del terreno

1. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. Cuando el valor del terreno sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, el sujeto presentará autoliquidación del impuesto con arreglo al mismo.

En estos casos, la administración aplicará, en el procedimiento de comprobación, el valor del terreno una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esa 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.

3. Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

Artículo 9.- Período de generación del incremento del valor

1. 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 delimitado por dos momentos, el inicial, de adquisición del terreno de que se trate o la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo, y el final, de producción del hecho imponible del impuesto.

Para determinar la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el coeficiente que corresponda, según el periodo de generación durante el cual se hubiera generado dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, excepto en los supuestos de incremento de valor y cuando 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 párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

El computo 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.

Los coeficientes a aplicar son los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,14
3 años	0,14
4 años	0,16
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,09
15 años	0,09
16 años	0,10
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
Igual o superior a 20 años	0,40

2. Si como consecuencia de la actualización anual de los coeficientes llevada a cabo por norma con rango legal, alguno de los coeficientes del apartado anterior resultara superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este hasta que una nueva ordenanza corrija dicho exceso.

3. En las adquisiciones de terrenos en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la de adquisición del terreno por parte del transmitente en la transmisión en favor del retraído.

Artículo 10.- Valores en operaciones de derechos reales de goce limitativos de dominio

1. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos de dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, los coeficientes contenidos en el apartado 2 del artículo 9 de esta ordenanza se aplicarán sobre la parte del valor definido en el artículo 8 que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 4 del artículo 3 de esta 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 el apartado anterior de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Artículo 11.- Valores en otras operaciones

1. 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, el coeficiente correspondiente se aplicará sobre la parte del valor obtenido conforme al art. 8 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 en la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

2. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 4 del artículo 3 de esta 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 el apartado anterior de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Artículo 12.- Valores en expropiación forzosa

1. En los supuestos de expropiación forzosa se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno, salvo que el valor obtenido conforme al art. 8 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

2. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 4 del artículo 3 de esta 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 el apartado anterior de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Capítulo V. Cuantificación del impuesto: tipo de gravamen, cuota íntegra y cuota líquida.

Artículo 13.- Cuota íntegra y tipo de gravamen

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen único del 30%.

Artículo 14.- Cuota líquida: bonificaciones

1. La cuota líquida de este impuesto será el resultado de aplicar a la cuota íntegra la bonificación que se fija en este artículo, prevista de conformidad con lo establecido en el art. 108.4 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

2. Gozarán de una bonificación en función del valor catastral del suelo, la adquisición y transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio "mortis causa" de los siguientes terrenos de naturaleza urbana:

- La vivienda habitual de la persona fallecida,
- Los terrenos de la persona fallecida cuando sean utilizados en el desarrollo de la actividad de una empresa individual ejercida de forma habitual, personal y directa por el causante.
- Un inmueble diferente de la vivienda habitual del causante.

3. El porcentaje de bonificación será el siguiente:

- 95% en el caso de la vivienda habitual y de los terrenos afectos a la actividad de una empresa ejercida de forma habitual, personal y directa del causante.
- Hasta el 65% en el caso de un inmueble diferente a la vivienda habitual con arreglo a los siguientes porcentajes, según la tipología y siempre que el valor catastral del suelo sea inferior a 200.000 euros.
 - Trasteros 65%
 - Garajes: 65%

- Otros inmuebles: 50%

En ambos supuestos los causahabientes serán el cónyuge “supérstite” (superviviente), ascendientes o adoptantes y descendientes o adoptados. Se equipará al cónyuge a quien hubiera convivido con el causante con análoga relación de afectividad y acredite su inscripción como pareja de hecho o mediante documento público

4. A estos efectos, resultarán aplicables las siguientes reglas:

A) Comunes

Los sujetos pasivos deberán solicitar la bonificación al presentar la autoliquidación del impuesto.

B) Relativas a adquisición de la vivienda habitual.

Por vivienda habitual del causante se entenderá el domicilio en que figure empadronado a la fecha del fallecimiento. No obstante, si a la fecha de devengo la residencia efectiva era en otro domicilio del que no era titular, será vivienda habitual la que tenía esa consideración dentro de los diez años anteriores al fallecimiento y no haya sido cedida a terceros en dicho periodo, requisito este último que no se exigirá si el transmitente acreditara un grado de dependencia III.

Si como consecuencia de la disolución del régimen económico de gananciales se atribuye al causante la mitad de la vivienda habitual, sólo se aplicará la bonificación sobre dicha mitad.

C) Relativa a la adquisición de la empresa individual.

En los supuestos de transmisiones “mortis causa” de una empresa de titularidad común a ambos cónyuges, para poder disfrutar de la bonificación es necesario que se desarrolle la actividad por parte del causante, no resultando aquélla de aplicación si la actividad es ejercida exclusivamente por el cónyuge sobreviviente.

Cuando la actividad sea desarrollada por medio de una comunidad de bienes, sociedad sin personalidad jurídica o civil, para poder disfrutar de la bonificación es necesario que el comunero causante realice la actividad de forma habitual, personal y directa, de conformidad con la normativa de aplicación.

No tendrán la consideración de locales afectos a la actividad económica ejercida por el causante los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de las actividades de alquiler y venta de dichos inmuebles.

Para el disfrute de la bonificación será preciso que el sucesor mantenga la adquisición en su patrimonio y la afección del bien al ejercicio de actividad económica durante los dos años siguientes a la muerte del causante, salvo que falleciese dentro de ese plazo.

D) Relativa a la adquisición de un inmueble diferente a la vivienda habitual.

Será objeto de esta bonificación la adquisición y transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio “mortis causa” de un único inmueble diferente a la vivienda habitual, además de la vivienda habitual procedente del mismo causante. Para la aplicación de la bonificación del inmueble diferente a la vivienda habitual no será necesario e imprescindible que la vivienda habitual se encuentre en el término municipal de Zaragoza.

En el caso de que se adquieran, transmitan o constituyan derechos reales de goce sobre dos o más inmuebles procedentes de un mismo causante, será objeto de la deducción prevista aquel de mayor valor siempre que no supere el umbral previsto de 200.000 euros de valor catastral del suelo.

5. Todas las modalidades de la bonificación reguladas en este artículo tienen carácter rogado, con excepción de las previstas en los artículos 14.6 y 24, debiendo el contribuyente solicitarlas con la presentación de la autoliquidación, adjuntando en ese momento la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos para su aplicación.

6. Excepcionalmente a lo establecido en los apartados anteriores, se establece una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos, realizados por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en su condición de sociedad mercantil local que desarrolla actividades económicas consideradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales en el desarrollo de su objeto social que pretende lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanización del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes.

A efectos de esta bonificación se considerarán terrenos en los que se desarrollan actividades económicas que son declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales y de

fomento del empleo, aquellos terrenos de propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U que se destinen a construcciones de uso residencial.

La solicitud de la bonificación deberá realizarse mediante la justificación del destino del terreno transmitido a construcciones de uso residencial.

Capítulo VI. Devengo del impuesto

Artículo 15.- Devengo

1. El impuesto se devenga:

- 1.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 transmisión.
- 1.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:

- 1.a En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público.
- 1.b En la subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará 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.
- 1.c En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
- 1.d En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

Artículo 16.- Reglas especiales

1. No se devengará el Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivados de:

- 1.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 VII del Título VII de la Ley 27/2014, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 87 de la citada norma cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.
- 1.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 1.084/1991 de 5 de julio.

2. En ambos casos, en la posterior transmisión de los mencionados terrenos 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 previstas en este artículo.

Artículo 17.- Nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato

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 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 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 VII. Gestión del Impuesto

Sección 1ª - Obligaciones formales y materiales

Artículo 18.- Autoliquidación del impuesto

1. El impuesto se exige en régimen de autoliquidación. Cada sujeto pasivo estará obligado a presentar la autoliquidación e ingresar la cuota resultante de la misma en los siguientes plazos.

1.a Cuando se trate de actos inter-vivos, el plazo será de 30 días hábiles.

1.b Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables, previa solicitud por el sujeto pasivo, con anterioridad al vencimiento de dicho plazo, a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, conforme a las reglas que a continuación se detallan:

- El plazo de concesión de la prórroga será de hasta 30 días hábiles siguientes a la formalización del documento público o privado de aceptación de herencia, no resultando admisible la solicitud si se dispusiera de dicho documento en el plazo de presentación de la autoliquidación.
- En todo caso, el plazo para practicar la autoliquidación, no podrá exceder del límite de un año, computado desde la fecha de fallecimiento del causante.

2. La autoliquidación se practicará a través de los medios que la Administración Municipal ponga a disposición del sujeto pasivo y será suscrita por éste o por su representante legal, debiendo adjuntarse con ella los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición, en los formatos que sean admisibles.

3. Cada sujeto pasivo deberá presentar una autoliquidación por cada una de las fincas transmitidas y derechos transmitidos, o constituidos sobre las mismas, independientemente de la posible formalización en un único documento.

4. En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate de los supuestos a que se refiere el artículo 8 apartado 3 de esta ordenanza, debiendo presentarse la oportuna declaración en los términos previstos en su artículo 21.

5. Cuando el sujeto pasivo considere que, en la transmisión o, en su caso, en la constitución de derechos reales de goce producidos, no sea de aplicación la determinación de la base imponible conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del apartado primero del artículo 7 de la ordenanza, hará constar esta opción en la autoliquidación, adjuntando los títulos que documenten la transmisión y adquisición.

En ese caso, se tomará como valor de transmisión o de adquisición, el mayor que resulte de los títulos que documenten la operación, sin que puedan computarse a estos efectos los gastos o tributos que graven las operaciones, o el valor comprobado, en su caso, por la Administración. Para el caso de que resultase de aplicación el valor comprobado por la Administración se dará audiencia al sujeto pasivo por plazo de 15 días para que se alegue lo que a su derecho convenga.

6. Si el valor catastral del terreno transmitido o, en caso, el derecho real constituido sobre el mismo sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, el sujeto presentará autoliquidación del impuesto con arreglo al mismo.

La administración aplicará, en el procedimiento de comprobación correspondiente, el valor del terreno una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esa 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

Artículo 19.- Cómputo del plazo de presentación de la autoliquidación.

Los plazos establecidos en el artículo anterior comenzarán a contarse desde la fecha en que se produzca el

devengo del impuesto.

Los sujetos pasivos que presenten fuera de plazo (presentación extemporánea) una autoliquidación y no hayan recibido requerimiento previo del Ayuntamiento, deberán de abonar un recargo en la cuota líquida según lo regulado en la Ley General Tributaria.

Artículo 20.- Autoliquidación, supuestos de no sujeción, exención, prescripción y cuota bonificada.

1. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión, o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce producidos deba declararse no sujeta con base en el artículo 104.5 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, lo hará constar en la autoliquidación, y adjuntará los títulos de la operación a autoliquidar.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, se tomará como valor de transmisión o de adquisición, el mayor que resulte de los títulos que documenten la operación, sin que puedan computarse a estos efectos los gastos o tributos que graven las operaciones, o el valor comprobado, en su caso, por la Administración.

2. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión, o en su caso, la constitución de derechos reales de goce producidos deba declararse exenta o bonificada, lo hará constar en la autoliquidación, señalando la disposición legal que ampare tal beneficio, adjuntando, en su caso, documentación acreditativa de tal extremo.

3. Si la administración considera improcedente cualquiera de las anteriores circunstancias procederá a su comprobación.

Artículo 21.- Declaración del impuesto

1. En el supuesto contemplado en el número 3 del art. 8 de la ordenanza, el sujeto pasivo deberá presentar declaración a través de los medios que la Administración Municipal ponga a su disposición a estos efectos.

El ayuntamiento practicará la liquidación una vez haya sido determinado el valor catastral, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

2. Cuando el sujeto pasivo considere que, la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce deba declararse prescrita lo hará constar en la declaración, adjuntando los títulos que documenten la prescripción.

3. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión, o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce producidos deba declararse no sujeta en cualquiera de los supuestos contemplados legalmente a excepción del supuesto del artículo 104.5 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, lo hará constar en la declaración, y adjuntará los títulos de la operación a declarar.

Artículo 22.- Obligación de comunicar

1. Con independencia de lo dispuesto en esta ordenanza en el apartado 1 del artículo 18 y artículo 23, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

1.a En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico inter-vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

1.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.

2. La comunicación contendrá, como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente, D.N.I. o N.I.F. de éste y su domicilio; nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso; situación del

inmueble, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.

3. La comunicación se presentará a través de los medios que la Administración Municipal ponga a disposición del obligado a estos efectos.

Artículo 23.- Comunicación notarial

Los Notarios estarán 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 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.

Dicha relación contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

- 1.a En las transmisiones a título oneroso, nombre y domicilio del transmitente y adquirente con sus Documentos Nacionales de Identidad, NIF o CIF.
- 1.b En las transmisiones a título lucrativo nombre y domicilio del adquirente y D.N.I., N.I.F. o C.I.F.
- 1.c En las adjudicaciones por herencia, nombre y domicilio del heredero o herederos y D.N.I., N.I.F. o C.I.F.
- 1.d En todos los casos la unidad o unidades transmitidas con datos para su identificación, haciendo constar la referencia catastral de los bienes inmuebles.

Artículo 24.- Medios de presentación, modalidades de pago y fraccionamiento

1. Medios de presentación:

La presentación de las autoliquidaciones, declaraciones y comunicaciones se realizará por medios electrónicos.

Los sujetos no obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración podrán contar con la asistencia de la misma para la confección y presentación de las autoliquidaciones, declaraciones o comunicaciones por medios electrónicos. Dicha asistencia no vinculará a la Administración en ningún caso con la fase de comprobación e inspección.

2. Modalidades de pago:

Los medios de pago a través de los cuales podrá efectuarse el abono de la cuota líquida de la autoliquidación serán los siguientes:

- Tarjeta bancaria.
- Cargo en cuenta.
- Transferencia bancaria.
- Bizum
- Efectivo
- Reconocimiento de deuda con solicitud de aplazamiento/fraccionamiento
- Aquellos otros que en el desarrollo de los avances tecnológicos permitan alcanzar la materialización del pago.

La modalidad de transferencia de pago será admisible exclusivamente para las autoliquidaciones que se satisfagan en un único pago y cuya cuantía supere los 6.000 euros.

3. Fraccionamiento y aplazamiento:

Los sujetos pasivos podrán fraccionar o aplazar el ingreso del importe resultante de la autoliquidación, o de la liquidación emitida tras la declaración presentada, de conformidad con lo establecido el artículo 21 de esta ordenanza en las condiciones establecidas en la Ordenanza Fiscal General.

Este fraccionamiento o aplazamiento no resultará de aplicación a las autoliquidaciones complementarias o rectificativas a las que se refiere el artículo 27 de esta Ordenanza

4. Bonificación por pago en el período ordinario por medios telemáticos en colaboración con la recaudación municipal:

De conformidad con el artículo 9.1 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, se podrá aplicar una bonificación del 1% de la cuota íntegra de la autoliquidación, con el límite máximo de 500 euros inmueble, siempre que la presentación de la autoliquidación se haya realizado por medios electrónicos, y se haya realizado el pago en el plazo legalmente previsto, es decir, antes del último día en que finalice la obligación de presentar la autoliquidación.

Se entenderá que se ha realizado el pago en plazo con independencia de la modalidad de pago utilizada si la totalidad de la deuda tributaria se ha satisfecho en los plazos previstos legalmente.

El resto de los supuestos, incluidas las autoliquidaciones complementarias o los fraccionamientos de pago de autoliquidaciones solicitados de conformidad con lo dispuesto en este artículo, y las liquidaciones resultantes de las declaraciones presentadas de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de esta ordenanza, quedarán fuera de la presente bonificación.

Sección 2ª - Comprobación de las Autoliquidaciones

Artículo 25.- Potestad de comprobación

Las autoliquidaciones, declaraciones y comunicaciones presentadas por los obligados tributarios podrán ser objeto de verificación y comprobación por la Administración.

Artículo 26.- Ejercicio de las facultades de comprobación

1. Los datos contenidos en la autoliquidaciones, declaraciones o comunicaciones presentadas por los obligados tributarios no la vinculan a la Administración en ejercicio de las competencias de comprobación e inspección que puedan desarrollarse con posterioridad.

2. El Ayuntamiento realizará la comprobación de las autoliquidaciones presentadas, verificando que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del Impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas, sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados a los efectos de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 3.

Artículo 27.- Autoliquidaciones complementarias o rectificativas

Serán autoliquidaciones complementarias o rectificativas las que se refieran a una autoliquidación presentada con anterioridad con el mismo hecho impositivo y el mismo sujeto pasivo.

Cuando el sujeto pasivo considere que la autoliquidación presentada anteriormente le ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación, presentando una autoliquidación rectificativa. En este caso, se solicitará la devolución de ingresos indebidos.

Cuando el sujeto pasivo considere que la autoliquidación presentada anteriormente contenía un error que ha ocasionado un perjuicio a la hacienda pública del Ayuntamiento, podrá presentar una autoliquidación complementaria y el correspondiente pago de la nueva cantidad liquidada, durante el plazo regulado en el artículo 19 de la presente ordenanza, o con posterioridad a la finalización de dicho plazo, siempre que no haya prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria, en este caso tendrá carácter extemporáneo, aplicando los recargos correspondientes.

Este tipo de autoliquidaciones podrán presentarse por medios electrónicos al igual que la autoliquidación inicial.

El obligado tributario no podrá solicitar la rectificación de su autoliquidación cuando se esté tramitando un procedimiento de comprobación o investigación cuyo objeto incluya la obligación tributaria a la que se refiera la autoliquidación presentada, sin perjuicio de su derecho a realizar las alegaciones y presentar los documentos que considere oportunos en el procedimiento que se esté tramitando que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano que lo tramite.

Capítulo VIII. Infracciones y Sanciones

Artículo 28.- Régimen sancionador

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.

Capítulo IX. Revisión, reclamaciones y recursos**Artículo 29.- Régimen de reclamaciones y recursos contra los actos de aplicación del impuesto**

El conocimiento y resolución de las reclamaciones sobre actos de gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponde a la Junta de Reclamaciones Económico-Administrativas.

La resolución que se dicte pone fin a la vía administrativa y contra ella solo cabrá la interposición del recurso contencioso-administrativo.

No obstante, los interesados podrán, con carácter potestativo, presentar previamente el recurso de reposición regulado en el artículo 14 del TRLHL.

Disposiciones Adicionales**Primera.- Normativa de aplicación supletoria**

1. Las modificaciones producidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado o cualquier otra norma de rango legal que afecten a los elementos del Impuesto serán de aplicación automática en el ámbito de esta ordenanza.

2. En lo no previsto específicamente en esta Ordenanza, regirán las normas de la Ordenanza Fiscal General y las disposiciones que, en su caso, se dicten para su aplicación.

Segunda.- Términos genéricos

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en la presente ordenanza se entenderán realizadas también a su correspondiente femenino.

Disposición Derogatoria

Única.- Derogación de la normativa anterior A la entrada en vigor de la presente ordenanza fiscal quedará derogada la anterior ordenanza fiscal reguladora del impuesto.

Disposición Final**Única.- Entrada en vigor**

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Fecha de aprobación: 25 de julio de 2024

Fecha publicación B.O.P.: BOPZ nº 175 de 31 de julio de 2024