



Concello de Xinzo de Limia

2.-ORDENANZA FISCAL REGULADORA DO IMPOSTO SOBRE O INCREMENTO DE VALOR DE TERREOS DE NATUREZA URBANA.

PUBLICACIÓN B.O.P.: 27 DE DECEMBRO DE 2007

CORRECCIÓN ERROS, B.O.P. 19 DE XANEIRO DE 2008

MODIFICACIÓN: BOP Nº 105, do 09/05/2022.

MODIFICACIÓN: BOP nº 125, do 28/06/2024.

ÚLTIMA MODIFICACIÓN BOP n.º 77, do 24/04/2025.

Fundamento.

Art. 1º.- Este Concello establece o imposto sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana, nos termos e para os efectos definidos no art. 59.2, en relación co art. 15 do Real Decreto Lexislativo 2/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, modificado polo Real Decreto-Ley 26/2021, do 8 de novembro, polo que se adapta dito texto refundido á recente xurisprudencia do Tribunal Constitucional.

Natureza e Feito imponible. Supostos de non suxeición.

Art. 2º.- 1. O Imposto sobre o Incremento de Valor dos Terreos de Natureza Urbana é un tributo directo que grava o incremento de valor que experimenten ditos terreos e se poña de manifesto a consecuencia da transmisión da propiedade dos terreos por calquera título ou da constitución ou transmisión de calquera dereito real de goce, limitativo do dominio, sobre os referidos terreos.

2. Non estará suxeito a este impostos o incremento de valor que experimenten os terreos que teñan a consideración de rústicos a efectos do Imposto sobre Bens Inmóbles.

3. Non se producirá a suxeición ao imposto nos supostos de achegas de bens e dereitos realizadas polo cónxuxe á sociedade conxugal, adxudicacións que ao seu favor e en pago de elas se verifiquen e transmisións que se fagan aos cónxuxes en pago dos seus haberes comúns.

Tampouco se producirá a suxeición ao imposto nos supostos de transmisións de bens inmóbles entre cónxuxes ou a favor dos seus fillos, como consecuencias do cumprimento de sentenzas nos casos de nulidade, separación ou divorcio matrimonial, sexa cal sexa o réxime económico matrimonial.

4. No se producirá a suxeición ao imposto nas transmisións de terreos respecto dos cales se constate a inexistencia de incremento de valor por diferenza entre os valores de ditos terreos nas datas de transmisión e adquisición.



Concello de Xinzo de Limia

Para isto, o interesado en acreditar a inexistencia do incremento do valor deberá declarar a transmisión, así como aportar os títulos que documentan a transmisión e a adquisición.

Para constatar a inexistencia do 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 se poidan computar os gastos ou tributos que graven ditas operacións: o que conste no título que documente a operación ou o comprobado pola Administración Tributaria.

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

Na posterior transmisión dos inmovibles aos que se refire este apartado, para o cómputo do número de anos ao longo dos cales se puxo de manifesto o incremento de valor dos terreos, non se terá en conta o período anterior á súa adquisición.

5. Non estarán suxeitas as transmisións de terreos de natureza urbana derivadas de operacións ás que resulte aplicable o réxime especial de fusións, escisións, achegas non dinerarias de ramas de actividade e troco de valores recollido na Lei 27/2014, do Imposto de Sociedades. Na posterior transmisión dos mencionados terreos entenderase que o número de anos ao longo dos cales se puxo de manifesto o incremento de valor non se interrompeu por causa da transmisión.

Exencións.

Art. 3º.- 1. Están exentos deste imposto os incrementos de valor que se manifesten a consecuencia dos actos seguintes:

a) A constitución e transmisión de dereitos de servidume.

b) As transmisións de bens que se atopen dentro do perímetro delimitado como Conxunto Histórico-Artístico, ou fosen declarados individualmente de interese cultural, segundo o establecido na Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español, cando os seus propietarios ou titulares de dereitos reais acrediten que realizaron ao seu cargo figuras de conservación, mellora ou rehabilitación nos devanditos inmovibles.

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 garantidas con hipoteca que recaia sobre a mesma, contraídas con entidades de crédito ou calquera outra entidade que, de maneira profesional, realice a actividade de concesión de préstamos ou créditos hipotecarios.

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



Concello de Xinzo de Limia

Para ter dereito á exención requírese 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.

2. Así mesmo estarán exentos deste imposto os incrementos de valor correspondentes cando a obriga de satisfacer dito imposto recaia sobre as persoas ou entidades seguintes:

- a)** O Estado, a Comunidade Autónoma e as Entidades Locais ás que pertenza o Municipio, así como os seus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.
- b)** O Municipio de Xinzo de Limia e os seus organismos autónomos de carácter administrativo.
- c)** As institucións que teñan a cualificación de benéficas ou benéfico-docentes.
- d)** As entidades xestoras da Seguridade Social e de Mutualidades e Montepíos constituídas conforme ó previsto na Lei 33/84, de 2 de Agosto.
- e)** As persoas ou entidades que teñan recoñecido ó seu favor a exención en Tratados ou Convenios Internacionais.
- f)** Os titulares de concesións administrativas reversibles respecto ós terreos afectos ás mesmas.
- g)** A Cruz Vermella Española.

Suxeito pasivo

Art. 4º.- Quedan obrigados ó pagamento deste imposto en concepto de contribuínte:

- a)** Nas transmisión de terreos ou na concesión ou transmisión de dereitos reais de gozo limitativos de dominio a título lucrativo, o adquirente do terreo ou a persoa á que ó seu favor se constituía ou transmita o dereito real do que se trate.
- b)** Nas transmisións de terreos ou na concesión ou transmisión de dereitos reais de gozo limitativos de dominio a título oneroso, o transmitente do terreo ou a persoa que constituía ou transmita o dereito real do que se trate.

Art. 5º.- Nos supostos a que se refire o parágrafo b) do apartado anterior, terá a consideración de suxeito pasivo substituto do contribuínte, a persoa física ou xurídica, que adquira o terreo ou a cuxo favor se constituía ou transmita o dereito real de que se trate, cando o contribuínte sexa unha persoa física non residente en España.

Base imponible e cota de aplicación do imposto.

Art. 6º.- 1. A base imponible do imposto está constituída polo incremento de valor dos terreos posto de manifesto no momento da aplicación do imposto, e experimentado ao longo dun



Concello de Xinzo de Limia

período máximo de vinte anos, e determinarase, sen prexuízo do recollido no apartado 5, multiplicando o valor do terreo no momento de aplicación do imposto calculado conforme o establecido nos apartados 2 e 3, polo coeficiente que corresponda ao período de xeración conforme ao previsto no apartado 4.

2) O valor do terreo no momento da aplicación do imposto resultará do establecido nas seguintes regras:

a) Nas transmisións de terreos, o valor de estes no momento da aplicación do imposto será o que teñan determinado en dito momento aos efectos do Imposto sobre Bens Inmóbiles. Con todo, cando este valor sexa consecuencia dun relatorio de valores que non reflicta modificacións de plan aprobadas con posterioridade á aprobación do citado relatorio, poderase liquidar provisionalmente este imposto conforme a aquel. Nestes casos, na liquidación definitiva aplicárase o valor dos terreos unha vez obtívose conforme os procedementos de valoración colectiva que se instrúan, referido á data da aplicación. Cando esta data non coincida coa de efectividade dos novos valores catastrais, estes corrixiñanse aplicando os coeficientes de actualización que correspondan, establecidos para o efecto nas leis de orzamentos xerais do Estado.

Cando o terreo, aínda sendo de natureza urbana ou integrado nun ben inmovible de características especiais, no momento da aplicación do imposto, non teña determinado valor catastral no devandito momento, o concello poderá practicar a liquidación cando o referido valor catastral sexa determinado, referindo este valor ao momento da aplicación.

b) Na constitución e transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio, as porcentaxes anuais contidas no apartado 4 deste artigo aplicaranse sobre a parte do valor definido no parágrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, o valor dos referidos dereitos calculado mediante a aplicación das normas fixadas aos efectos do Impostos obre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados.

c) Na constitución ou transmisión do dereito a elevar unha ou máis plantas sobre un edificio ou terreo, ou do dereito de realizar a construción baixo solo sen implicar a existencia dun dereito real de superficie, as porcentaxes anuais contidas no apartado 4 deste artigo aplicaranse sobre a parte do valor definido no parágrafo a) que represente, respecto de aquel, 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 plantas a construír en volo ou subsolo e a total superficie ou volume edificadas unha vez construídas aquelas.

d) Nos supostos de expropiacións forzosas, as porcentaxes anuais contidas no apartado 4 deste artigo aplicaranse sobre a parte do xustiprezo que corresponda ao valor do terreo,

salvo que o valor definido no parágrafo a) do apartado 2 anterior fose inferior, en cuxo caso prevalecerá este último sobre o xustiprezo.

3. Cando se modifiquen os valores catastrais como consecuencia dun procedemento de valoración colectiva de carácter xeral, tomarase, como valor do terreo, o da parte de este que corresponda segundo as regras contidas no apartado anterior, o importe que resulte de aplicar aos novos valores catastrais a redución que en cada caso fixen os respectivos Concellos. Dita redución aplicárase respecto de cada un dos cinco primeiros anos de efectividade dos novos valores catastrais. A redución fixada polo Concello de Xinzo de Limia aos efectos deste apartado é a do 40%.



Concello de Xinzo de Limia

4. O período de xeración do incremento de valor será o numero de anos o largo dos cales se puxera de manifesto dito incremento.

Nos supostos de non suxeición, salvo que por ley se puxera outra cousa, para o cálculo do período de xeración do incremento do valor posto de manifesto nunha posterior transmisión do terreo, tomarase como data de adquisición, para os efectos do disposto no parágrafo anterior, aquela na que se produciu o anterior pagamento do imposto.

No cómputo do número de anos transcorridos tomaranse anos completos. No caso de que o período de xeración sexa inferior a un ano, ratearase o coeficiente anual tendo en conta o número de meses completos.

O coeficiente para aplicar sobre o valor do terreo no momento do pagamento, calculado conforme ao disposto nos apartados anteriores, será:

Período de xeración	Coeficiente
<i>Inferior a 1 ano.</i>	0,14
<i>1 ano.</i>	0,13
<i>2 anos.</i>	0, 14
<i>3 anos.</i>	0,14
<i>4 anos.</i>	0,16
<i>5 anos.</i>	0,17
<i>6 anos.</i>	0,16
<i>7 anos.</i>	0,12
<i>8 anos.</i>	0,10
<i>9 anos.</i>	0,9
<i>10 anos.</i>	0,8
<i>11 anos.</i>	0,8
<i>12 anos.</i>	0,09
<i>13 anos.</i>	0,09
<i>14 anos.</i>	0,09
<i>15 anos.</i>	0,09
<i>16 anos.</i>	0,10
<i>17 anos.</i>	0,12
<i>18 anos.</i>	0,16
<i>19 anos.</i>	0,22
<i>Igual ou superior a 20 anos.</i>	0,35

Estes coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango de lei, podendo levarse a cabo dita actualización levarse a cabo mediante as leis de orzamentos xerais do Estado.

Se, como consecuencia da actualización anual referida no parágrafo anterior, algún dos coeficientes aprobados pola vixente ordenanza fiscal resultase ser superior ao correspondente



Concello de Xinzo de Limia

novo máximo legal, aplicarase este directamente ata que entre en vigor a nova ordenanza fiscal que corrixa este exceso.

5. Cando, a instancia do suxeito pasivo, conforme ao procedemento establecido no artigo 2.4, se constata que o importe do incremento de valor é inferior ao importe da base imponible determinada conforme ao disposto nos apartados anteriores deste artigo, tomarase como base imponible o importe do devandito incremento de valor.

Tipo de gravame, cota íntegra e cota líquida.

Art. 7º.- 1. Establécese un tipo de gravame único para todos os períodos indicados na escala do apartado 4 do artigo 6 **do 20%.**

2. A cota íntegra deste imposto será o resultado de aplicar a base imponible o tipo de gravame previsto.

3. A cota líquida do imposto será o resultado de aplicar sobre a cota íntegra a bonificación que se regula no artigo seguinte.

Bonificación na cota.

Art. 8º.- Establécese unha bonificación do 50% da cota deste imposto nas transmisións de terreos, e na transmisión e constitución de dereitos reais de goce

limitativo de dominio, realizadas a título lucrativo por causa de morte a favor dos descendentes e adoptados, os cónxuxes e os ascendentes e adoptantes, cando se dean as seguintes circunstancias:

a) O ben ou dereito obxecto da transmisión terá sito a vivenda habitual do causante ata a data do devengo do imposto e, alomenos, durante os dous últimos anos, o que se acreditará con certificado de empadramento.

b) O beneficio aplicarase, a solicitude do beneficiario, sempre que a declaración do imposto coa documentación imprescindible para practicar a liquidación correspondente se presente nos prazos legais establecidos nesta Ordenanza.

Percepción de imposto

Art. 9º.- 1. O Imposto percíbese:

a) Cando se transmita a propiedade do terreo, sexa a título oneroso ou gratuíto, entre vivos ou por causa de morte, na data da transmisión.

b) Cando se transmita ou constitúa calquera dereito real de gozo limitativo do dominio, na data na que teña lugar a transmisión ou constitución.

2. Cando se declare ou recoñeza xudicial ou administrativamente por resolución firme que houberse tido lugar a nulidade, rescisión ou resolución do acto ou contrato determinante de



Concello de Xinzo de Limia

transmisión do terreo ou da constitución ou transmisión do mesmo, o suxeito pasivo terá dereito á devolución do imposto satisfeito, sempre que este acto ou contrato non lle producira efectos lucrativos e que reclame a devolución no prazo de cinco anos dende que a resolución quedou firme, entendéndose que existe efecto lucrativo cando non se xustifique que os interesados deban efectuar as recíprocas devolucións ás que se refire o art. 1.295 do Código Civil. Aínda que o acto ou contrato non producira efectos lucrativos se a rescisión ou devolución se declarase polo incumprimento das obrigas do suxeito pasivo do imposto, non haberá lugar a devolución ningunha.

3. Se o contrato queda sen efecto por mutuo acordo entre as partes contratantes, non procederá á devolución do imposto satisfeito e considerarase con acta nova, suxeito a tributación. Co tal mutuo acordo estimarase a avinza en acto de conciliación e de simple aplanamento a demanda.

4. Nos actos ou contratos en que medie algunha condición, a súa cualificación farase en concerto ás prescricións contidas no Código Civil. De ser suspensiva, non se liquidará o imposto, dende logo, a reserva, cando a condición se cumpra, de facer a oportuna devolución segundo a regra do apartado anterior.

Xestión tributaria do Imposto.

Art. 10º.- 1. Os suxeitos pasivos veranse obrigados a presentar no Concello a correspondente declaración na que se especifiquen os elementos da relación tributaria imprescindibles para practicar a liquidación procedente, no modelo que a tal efecto o Concello lles facilitará ós interesados.

2. Esta declaración deberá ser presentada nos seguintes prazos, a contar dende a data na que se produza o aplicación do imposto:

a) Cando se trate de actos inter vivos, o prazo será de trinta días hábiles.

b) Cando se trate por actos de causa de morte, o prazo será de seis meses prorrogables ata un ano a solicitude do suxeito pasivo.

3. Á declaración xuntaráselle o documento no que consten os actos ou contratos que orixinan a imposición.

4. O Concello poderá establecer o sistema de autoliquidación polo suxeito pasivo, que levará consigo o ingreso da cota resultante da mesma dentro dos prazos previstos no apartado 2 deste artigo. A respecto destas autoliquidacións, sen prexuízo das facultades de comprobación dos valores declarados polo solicitado ou o suxeito pasivo, aos efectos do artigo 2.4 e 6.5, respectivamente, o Concello comprobará que se efectuaron mediante aplicación correcta das normas reguladoras do imposto, sen que poidan atribuírse valores, bases ou cotas diferentes das resultantes de tales normas.

5. Mentres non se estableza o sistema de autoliquidación, as liquidacións do imposto que se practiquen notificaránselle integramente ós suxeitos pasivos con indicación do prazo de ingreso e expresión dos recursos procedentes.

6. Con independencia do disposto no apartado primeiro deste artigo, están igualmente



Concello de Xinzo de Limia

obrigados a comunicarlle ó Concello a realización do feito imponible nos mesmos prazos que os suxeitos pasivos:

a) Nos supostos contemplados na letra a) do art. 4, sempre que se producira por negocio xurídico entre vivos, o doante ou a persoa que constituía ou transmita o dereito real do que se trate.

b) Nos supostos contemplados na letra b) do mesmo artigo, o adquirente ou a persoa a cal ó seu favor se constituía ou tramite o dereito real do que se trate.

7. Así mesmo, os notarios están obrigados a remitirle ó Concello, dentro da primeira quincena de cada trimestre, relación ou índice comprensivo de todos os documentos por eles autorizados no trimestre anterior, nos que se conteñan feitos, actos ou negocios xurídicos que poñan de manifesto a realización do feito imponible deste imposto con excepción dos actos de última vontade. Tamén estarán obrigados a remitir dentro do mesmo prazo, relación dos documentos privados comprensivos dos mesmos feitos, actos ou negocios xurídicos que lles foran presentados para coñecemento ou lexitimación de sinatura. O previsto neste apartado enténdese sen prexuízo do deber xeral de colaboración establecido na Lei Xeral Tributaria.

Disposición final.

A presente modificación da ordenanza fiscal, cuxa aprobación foi acordada provisionalmente polo Pleno municipal na reunión de 27 de febreiro de 2025, modifica á anterior e entrará en vigor a partir da súa publicación íntegra no Boletín Oficial da Provincia, permanecendo en vigor ata que sexa modificada ou derogada expresamente.