

Ordenanza fiscal nº 53 reguladora do imposto sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana para o exercicio 2025

ARTIGO 1. FUNDAMENTO.

De conformidade co disposto nos artigos 15.1 e 59.2 do Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o Texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, o Concello da Coruña establece o Imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana, que se esixirá conforme ao disposto no dito texto refundido e na presente ordenanza fiscal, ditada ao abeiro do establecido no art. 106 da Lei 7/85, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local.

ARTIGO 2. FEITO IMPOÑIBLE.

Constitúe o feito impoñible do imposto o incremento de valor que experimenten os terreos de natureza urbana e que se poña de manifesto a consecuencia da transmisión da súa propiedade por calquera título ou da constitución ou transmisión de calquera dereito real de goce, limitativo do dominio, sobre os referidos terreos.

ARTIGO 3. SUPOSTOS DE NON SUXEICIÓN.

1. Terán a consideración de terreos de natureza urbana: o solo urbano, o susceptible de urbanización e o que se pode urbanizar dende o momento en que se aprobe un proxecto de urbanización, os terreos que dispoñan de vías pavimentadas ou encintado de beirarrúas e contén ademais con rede de sumidoiros, subministración de auga e electricidade e iluminación pública, ademais dos ocupados por construcións de natureza urbana.

2. Non estará suxeito a este imposto o incremento de valor que experimenten os terreos que teñan a consideración de rústicos para os efectos do Imposto sobre bens inmobles. En consecuencia, está suxeito o incremento de valor que experimenten os terreos que deban ter a consideración de urbanos para os efectos do dito Imposto sobre bens inmobles, con independencia de que estean ou non previstos como tales no catastro ou no padrón daquel. Para os efectos deste imposto, estará, así mesmo, suxeito a el o incremento de valor que experimenten os terreos integrados nos bens inmobles clasificados como de características especiais para os efectos do Imposto sobre bens inmobles.

3. Non se producirá a suxeición ao imposto nos supostos de achegas de bens e dereitos realizadas polos cónxuxes á sociedade conxugal, adxudicacións que ao seu favor e no pago delas 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 inmobles entre cónxuxes ou a favor dos fillos, como consecuencia do cumprimento de sentenzas nos casos de nulidade, separación ou divorcio matrimonial, sexa cal sexa o réxime económico matrimonial.

4. Non se producirá a suxeición ao imposto nas transmisións de terreos respecto das cales se constate a inexistencia de incremento de valor por diferenza entre os valores dos ditos terreos nas datas de transmisión e adquisición.

Para que se produza a non suxeición, a persoa interesada en acreditar a inexistencia de incremento de valor deberá declarar a transmisión, así como achegar os títulos que documenten a transmisión e a adquisición, entendéndose por persoas interesadas, a estes efectos, as persoas ou entidades ás que se refire o artigo 5 desta ordenanza.

Para constatar a inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión ou de adquisición tomarase, en cada caso, o maior dos seguintes valores, sen que a estes efectos poidan computarse os gastos ou tributos que graven as ditas operacións: o que conste no título que documente a operación ou o comprobado, no seu caso, pola Administración Tributaria.

Cando se trate da transmisión dun inmovle 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 da devindicación do imposto, o valor catastral do terreo respecto do valor catastral total e esta proporción aplicárase tanto ao valor de transmisión como, no seu caso, ao de adquisición.

Se a adquisición ou a transmisión fora 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 inmobles aos que se refire este apartado, para o cómputo do número de anos ao longo dos cales se tivera posto de manifesto o incremento do valor dos terreos, non se terá en conta o período anterior á súa adquisición. O disposto neste parágrafo non será de aplicación nos supostos de aportacións ou transmisións de

bens inmoebles que resulten non suxeitas en virtude do disposto no apartado 3 deste artigo ou na Disposición adicional segunda da Lei 27/2014, do 27 de novembro, do Imposto sobre sociedades.

ARTIGO 4. EXENCIÓNS.

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

A. A constitución e transmisión de dereitos de servidume.

B. As transmisións de bens que se encontren dentro do perímetro delimitado como Conxunto Histórico-Artístico, ou fosen declarados individualmente de interese cultural, segundo o establecido na Lei 16/85, do 25 de xuño, do patrimonio histórico español, cando os seus propietarios ou titulares de dereitos reais acrediten que realizaron ao seu cargo obras de conservación, mellora ou rehabilitación nos ditos inmoebles e sempre que non se trate de empresas cuxo obxecto social estea relacionado coa construción, rehabilitación ou adquisición de inmoebles para a súa promoción e venda.

Para gozar desta exención deberá acreditarse a declaración individual de interese cultural mediante invocación da norma de rango suficiente en que se conteña ou a súa situación indubidable dentro do perímetro delimitado como Conxunto Histórico-Artístico mediante real decreto ou norma de rango superior.

Así mesmo, acreditarase a execución de proxectos de conservación, mellora ou rehabilitación debidamente autorizados, para o que se presentarán o proxecto, as licenzas e os permisos preceptivos e o certificado de fin de obra correspondente. Non se considerará cumprido este requisito, e, polo tanto, non terá dereito á exención, para aquelas obras, que de non atoparse no ámbito delimitado como Conxunto Histórico-Artístico, non fose necesario proxecto de obra, nin a obtención da correspondente licenza, senón que unicamente fose necesaria a presentación dunha comunicación previa ou declaración responsable.

As obras deberán terse realizado dentro dos tres anos anteriores a que se produza o feito imponible do imposto sobre o incremento de valor dos terreos de natureza urbana. Os servizos técnicos municipais incorporarán un informe respecto da necesidade ou utilidade das obras para a conservación do patrimonio. O suxeito pasivo deberá estar ao corrente das súas obrigas tributarias co Concello da Coruña respecto dos tributos que gravan o inmovible en cuestión e presentará a declaración respecto de ter realizado ao seu cargo as obras. As transmisións a título lucrativo por herdanza, quedan, polo tanto, excluídas, salvo que a persoa herdeira xustifique que as obras se fixeron ao seu cargo.

C. As transmisións realizadas por persoas físicas con ocasión da dación en pago 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 nas que concorran os requisitos anteriores, realizadas en execucións hipotecarias xudiciais ou notariais.

Para ter dereito á exención requírese que o debedor ou garante transmitinte ou calquera outro membro da súa unidade familiar non dispoña, no momento de poder evitar o alleamento da vivenda, doutros bens ou dereitos en contía suficiente para satisfacer a totalidade da débeda hipotecaria. Presumirase o cumprimento deste requisito. Con todo, se con posterioridade se comprobouse o contrario, procederase a xirar a liquidación tributaria correspondente.

Para estes efectos, considerarase vivenda habitual aquela na que figurase empadroada a persoa contribuínte de forma ininterrompida durante, polo menos, os dous anos anteriores á transmisión ou desde o momento da adquisición se o devandito prazo fose inferior aos dous anos.

Respecto ao concepto de unidade familiar, estarase ao disposto na Lei 35/2006, do 28 de novembro, do Imposto sobre a renda das persoas físicas, e da modificación parcial das leis dos Impostos sobre sociedades, sobre a renda de non residentes e sobre o patrimonio.

Para estes efectos, equiparase o matrimonio coa parella de feito legalmente rexistrada.

2. Así mesmo, están exentos deste imposto os incrementos de valor correspondentes cando a condición de suxeito pasivo recaia nas seguintes persoas ou entidades:

A) O Estado, as comunidades autónomas e as entidades locais ás que pertenza o municipio, así como os organismos autónomos do Estado e as entidades de dereito público de análogo carácter das comunidades autónomas e das ditas entidades locais.

B) O Concello da Coruña e as entidades locais integradas ou nas que se integre este, así como as súas respectivas entidades de dereito público de análogo carácter aos organismos autónomos do Estado.

C) As institucións que teñan a cualificación de benéficas ou benéfico-docentes.

D) As entidades xestoras da Seguridade Social, e de mutualidades de Previsión Social reguladas pola Lei 30/1995, do 8 de novembro, de ordenación e supervisión dos seguros privados.

E) Os titulares de concesións administrativas revertibles, respecto dos terreos afectos a elas.

F) A Cruz Vermella Española.

G) As persoas ou entidades a cuxo favor se recoñece a exención en tratados ou convenios internacionais.

ARTIGO 5. OBRIGADOS/AS TRIBUTARIOS/AS.

1. É obrigado/a tributario/a do 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 á 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.

B) Nas transmisións de terreos ou na constitución ou transmisión de dereitos reais de goce limitativos do dominio a título oneroso, a persoa física ou xurídica ou a entidade á que se refire o artigo 35.4 da Lei xeral tributaria que transmita o terreo ou que constitúa ou transmita o dereito real de que se trate.

2. Nos supostos aos que se refire a letra b) do apartado anterior, terá a consideración de obrigado/a tributario/a substituto/a do/da contribuínte, a persoa física ou xurídica, ou a entidade á que se refire o artigo 35.4 da Lei xeral tributaria que adquira o terreo 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.

3. Nas transmisións realizadas polas persoas debedoras comprendidas no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real decreto-lei 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, con ocasión da dación en pago da súa vivenda prevista no apartado 3 do Anexo da devandita norma, terá a consideración de suxeito pasivo substituto/a do/da contribuínte a entidade que adquira o inmovible, sen que o/a substituto/a poida esixir do/da contribuínte o importe das obrigacións tributarias satisfeitas.

ARTIGO 6. BASE IMPOÑIBLE.

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

Para os efectos da determinación da base imponible, terá que terse en conta o valor do terreo no momento da devindicación, de acordo co previsto nos apartados 2 e 3 do artigo 107 do Real decreto lexislativo 2/2004, e polo coeficiente que corresponda ao período de xeración conforme ao previsto no seu apartado 4.

2. O valor do terreo no momento da devindicación resultará do establecido nas seguintes regras:

a) Nas transmisións de terreos, o valor destes no momento da devindicación será o que teñan determinado no dito momento a efectos do Imposto sobre bens inmovibles.

Porén, cando o dito valor sexa consecuencia dunha ponencia de valores que non reflecta modificacións de planeamento aprobadas con posterioridade á aprobación da antedita ponencia, poderase liquidar provisionalmente este imposto conforme a aquel.

Nestes casos, na liquidación definitiva aplicarase o valor dos terreos unha vez se obteña conforme aos procedementos de valoración colectiva que se instrúan, referido á data da devindicación. Cando esta data non coincida coa da 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 inmoble de características especiais, no momento da devindicación do imposto non teña determinado valor catastral, o Concello poderá practicar a liquidación cando o referido valor catastral sexa determinado, referindo o dito valor ao momento da devindicación.

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 apartado a) anterior que represente, respecto daquel, o valor dos referidos dereitos calculado mediante a aplicación das normas fixadas a efectos do Imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

c) Na constitución ou na 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 daquel, o módulo de proporcionalidade fixado na escritura de transmisión ou, na súa falta, o que resulte de establecer a proporción entre a superficie ou volume das plantas para construír en voo 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 prezo xusto que corresponda ao valor do terreo, salvo que o valor definido no parágrafo a) do apartado 2 anterior fose inferior. Nese caso, prevalecerá este último sobre o prezo xusto.

3. O período de xeración do incremento de valor será o número de anos ao longo dos cales se puxera de manifesto o devandito incremento.

Nos supostos de non suxeición, agás que por lei se indicase outra cousa, para o cálculo do período de xeración do incremento de 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 producise a anterior devindicación do imposto.

No cómputo do número de anos transcorridos tomaranse anos completos, é dicir, sen ter en conta as fraccións de ano. 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, é dicir, sen ter en conta as fraccións de mes.

O coeficiente a aplicar sobre o valor do terreo no momento da devindicación, calculado conforme ao disposto nos apartados anteriores, corresponderase, en todo caso, co coeficiente indicado no artigo 107.4 do TRLRFL, na redacción vixente no momento da devindicación. Publicaranse os coeficientes vixentes conforme ao indicado no parágrafo anterior na sede electrónica do Concello para a súa consulta polos contribuíntes.¹

4. Cando, á instancia do suxeito pasivo, conforme ao procedemento establecido no artigo 3.4, se constate 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.

ARTIGO 7. TIPO DE GRAVAME, COTA TRIBUTARIA E BONIFICACIÓNS.

1. A cota do imposto será a que resulte de aplicar á base imponible o tipo do 25%.

2. Aplicarase unha bonificación na cota íntegra do imposto aos suxeitos pasivos cando o feito imponible consista na transmisión de dominio, constitución ou transmisión de calquera dereito real de goce limitativo de dominio, realizada a título lucrativo por causa de morte, en relación coa vivenda habitual, a favor dos descendentes e adoptados, os cónxuxes e os ascendentes e adoptantes.

Nos supostos nos que a transmisión do ben responda a un pacto de mellora a bonificación por vivenda habitual só poderá aplicarse naqueles supostos nos que a persoa transmitinte se reserve o usufruto do ben.

Aos efectos do goce da bonificación, equipárase ao/á cónxuxe a quen convivise co/coa/ causante con análoga relación de afectividade polo menos durante un ano e o acredite mediante certificado de inscrición no rexistro de parellas de feito de Galicia expedido ao efecto.

A bonificación será de acordo cos seguintes tramos, en base ao nivel de renda da unidade familiar ou convivencial do/da suxeito pasivo/a, (entendéndose por tal a dos/das empadroados/as así como aqueles que residan habitualmente na vivenda, incluído o/a causante) no último exercicio declarado:

¹ Os coeficientes actualízanse conforme a lei de orzamentos do Estado.

a) Renda neta da unidade familiar dividida polo número de membros igual ou inferior ao IPREM: bonificación do 95%.

b) Renda neta da unidade familiar dividida polo número de membros superior ao IPREM e ata o dobre do IPREM: bonificación do 70%.

c) Renda neta da unidade familiar dividida polo número de membros superior ao dobre do IPREM e ata o triplo do IPREM: bonificación do 30%.

d) Renda neta da unidade familiar dividida polo número de membros superior ao triplo do IPREM: bonificación do 20%

3. Entenderase por vivenda habitual aquela unidade urbana de uso residencial na que residise habitualmente a persoa causante á data de falecemento, presumíndose como tal aquela na que figure empadroada.

4. A bonificación establecida no punto 2 do presente artigo terá carácter rogado, podendo solicitarse desde a data de devindicación do imposto ata a finalización do prazo de declaración-liquidación do mesmo, regulado no artigo 10.2 desta ordenanza fiscal. A antedita bonificación deberá solicitarse ben mediante o modelo de solicitude aprobado polo Concello ou ben mediante escrito formulado expresamente e dirixido ao Departamento de Facenda para a súa tramitación.

ARTIGO 8. XERACIÓN DO IMPOSTO.

1. O imposto xérase:

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

b) Cando se constitúa ou transmita calquera dereito real de goce limitativo do dominio, na data na que teña lugar 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/unha funcionario/a público/a por razón do seu cargo.

b) Nas transmisións por causa de morte, a do falecemento da persoa causante.

ARTIGO 9

1. Cando se declare ou se recoñeza xudicial ou administrativamente por resolución firme que tivo lugar a nulidade, rescisión ou resolución do acto ou contrato determinante da transmisión do terreo ou da constitución ou transmisión do dereito real de goce sobre el, o suxeito pasivo terá dereito á devolución do imposto satisfeito, sempre que o dito acto ou contrato non lle producise efectos lucrativos e reclame a devolución no prazo de catro anos dende que a resolución quedou firme. Enténdese que existe efecto lucrativo cando non se xustifique que os interesados deban efectuar as recíprocas devolucions ás que se refire o art. 1.295 do Código Civil. Aínda que o acto ou contrato non producise efectos lucrativos, se a rescisión ou resolución se declarase por incumprimento das obrigas do suxeito pasivo do imposto, non haberá lugar a ningunha devolución.

2. Se o contrato queda sen efecto por mutuo acordo das partes contratantes non se producirá a devolución da cota satisfeita e considerarase como acto novo suxeito a tributación. Como tal mutuo acordo estimarase a avinza en acto de conciliación e a simple conformidade coa demanda.

3. Nos actos ou contratos nos que medie algunha condición, a súa cualificación farase segundo as prescricions contidas no Código Civil. Se fose suspensiva non se liquidará o imposto ata que esta se cumpra. Se a condición fose resolutoria, esixirase o imposto desde o momento, a reserva de facer a oportuna devolución en caso de que a condición chegase a cumprirse; seguindo a regra do apartado 1.

ARTIGO 10. NORMAS DE XESTIÓN.

1. Os suxeitos pasivos estarán obrigados a presentar ante o Concello declaración segundo o modelo determinado pola Administración municipal. No documento o declarante fará constar todos os elementos da relación tributaria que sexan necesarios para efectuar a autoliquidación.

Poderán presentar tamén a escritura ou documento de adquisición a efectos de determinar se houbo ou non incremento de valor por diferenza entre os valores dos terreos nas datas de transmisión e adquisición.

No caso de transmisións mortis causa acompañarán declaracións do imposto de sucesións.

2. A declaración para a autoliquidación deberá ser realizada nos seguintes prazos, que se contarán desde a data na que se produza a xeración do imposto:

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

b) Cando se trate de actos por causa de morte, o prazo será de seis meses prorrogables ata un ano por solicitude do suxeito pasivo. A solicitude deberá expresar os bens da herdanza da persoa causante cuxa transmisión estea suxeita a este imposto e a identificación dos suxeitos pasivos, expresando o seu nome, domicilio e NIF. Dentro deste prazo de seis meses o suxeito pasivo poderá solicitar unha prórroga por outros seis meses e, no caso de non terse resolta a solicitude de prórroga no prazo dun mes, que se contará dende a súa presentación, entenderase concedida por silencio administrativo.

3. Xunto coa declaración presentárase o documento no que consten os actos ou contratos que orixinan a imposición.

4. Simultaneamente á presentación do impreso, o suxeito pasivo ingresará o importe da cota do imposto resultante dela. Esta autoliquidación terá a consideración de liquidación provisional en tanto en canto o Concello non comprobe que se efectuou mediante a aplicación correcta das normas reguladoras do imposto e sen que poidan atribuírse valores, bases ou cotas diferentes das resultantes das ditas normas.

5. Nos supostos nos que os terreos, aínda sendo de natureza urbana no momento da xeración do imposto, non teñan fixado valor catastral, o suxeito pasivo non estará obrigado a presentar autoliquidación, senón que, nos prazos establecidos no punto 2 deste artigo presentará a correspondente declaración cos datos relativos á transmisión, procedendo a Administración, no momento no que se fixe o valor catastral, a efectuar liquidación e notificarla ao suxeito pasivo.

ARTIGO 11. OBRIGA DE COLABORACIÓN.

1. Con independencia do disposto no artigo anterior e do establecido no art. 8 do Real decreto legislativo 2/2004 e no art. 93 da Lei xeral tributaria, están igualmente obrigados a comunicarlle ao Concello a realización do feito imponible nos mesmos prazos que os suxeitos pasivos:

a) Nos supostos previstos na letra a) do artigo 5 desta ordenanza, sempre que se producisen por negocio xurídico entre vivos, o doador ou a persoa que constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

b) Nos supostos previstos na letra b) do dito artigo, o adquirente ou a persoa a cuxo favor se constituía ou transmita o dereito real de que se trate.

2. Así mesmo, os/as notarios/as estarán obrigados/as a remitirle ao Concello, dentro da primeira quincena de cada trimestre, a relación ou índice comprensivo de todos os documentos por eles/as autorizados/as no trimestre anterior que 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, a relación dos documentos privados comprensivos dos mesmos feitos, actos ou negocios xurídicos que lles fosen presentados para o recoñecemento ou a lexitimación de sinaturas.

ARTIGO 12. INSPECCIÓN E RECADACIÓN.

A inspección e a recadación deste imposto serán realizadas de acordo co previsto na Lei xeral tributaria e demais disposicións reguladoras da materia, na Ordenanza xeral de xestión e no Regulamento da inspección de tributos deste Concello.

ARTIGO 13. INFRACCIÓNS E SANCIÓN.

En todo o relativo á cualificación das infraccións tributarias, así como á determinación das sancións que por elas mesmas correspondan en cada caso, aplicarase o réxime regulado na Lei xeral tributaria e nas demais disposicións sobre a materia, así como o contido na Ordenanza xeral de xestión.

DISPOSICIÓN FINAL.

A presente ordenanza fiscal, que consta de trece artigos, foi aprobada polo pleno da corporación municipal na sesión celebrada o día 28 de decembro de 2023. Entrará en vigor o 1 de xaneiro de 2024 e aplicarase mentres non se acorde a súa derogación ou modificación.

