



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

Exp. de Intervención 283/2021

ASUNTO: PROPUESTA DE MODIFICACION DE ORDENANZA FISCAL Nº 5, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

MOTIVACION: ADAPTACION DEL TEXTO DE LA ORDENANZA FISCAL A LA NUEVA REGULACION DEL IMPUESTO EFECTUADA MEDIANTE RD LEY 26/2021, DE 8 DE NOVIEMBRE, ASÍ COMO A OTROS NORMAS APROBADAS CON ANTERIORIDAD Y CUYO TEXTO NO FUE RECOGIDO EN LA ORDENANZA.

SUSANA LOPEZ LOZANO, en uso de las competencias que, como titular ACCIDENTAL del órgano de gestión tributaria, se me asignan por el artículo 135 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en especial, las previstas en la letra e) de su número 2,

Expone

La publicación en el BOE del día 9 de noviembre de 2021, con entrada en vigor al día siguiente de dicha publicación, esto es el día 10 del mismo mes y año, del Real Decreto Ley 26/2021, de 8 de noviembre, tiene por objeto para llenar el vacío normativo producido por la declaración de inconstitucionalidad de varios preceptos del Texto Refundido de la Ley Reguladora de la Haciendas Locales, aprobado por RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, (en adelante TRLHL), en los que se contenía la regulación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de lo Terrenos de Naturaleza Urbana, que comenzó con la STC 59/2017, de 11 de mayo de 2017, declarando nulos los artículos 107.1, 107,12.a) y 11.4 del TRLHL, pero únicamente en la medida en que sometían a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor.

Posteriormente, este mismo Tribunal declaró inconstitucional mediante Sentencia 126/2019, de 31 de Octubre de 2019, el artículo 107.4 del TRLHL en los casos en los que la cuota a satisfacer fuese superior a la ganancia patrimonial realmente obtenida por el contribuyente por la transmisión de los derechos sobre terrenos naturaleza urbana.

Y ya por último, la reciente Sentencia 182/2021, de 26 de octubre de 2021 ha venido a declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y artículo 107.4 del citado texto legal, que afectan a la determinación de la base imponible y por tanto, impidiendo la posibilidad de liquidar.

La nueva regulación contiene las siguientes novedades que deben de ser recogidas en la Ordenanza Fiscal, en los artículos que regulaban las materias objeto de nueva redacción, para mayor seguridad jurídica, tanto para los contribuyentes como para los servicios aplicadores del tributo, máxime tratándose de un tributo de carácter potestativo, que requiere para su exacción tanto el acuerdo plenario de imposición como de ordenación del tributo, esto es , la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal con el contenido y tras la tramitación del procedimiento recogidos en los artículos 15 y siguientes del TRLHL.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOZANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

- En primer lugar se introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no ha habido incremento de valor en el suelo de naturaleza urbana como consecuencia de la transmisión de los derechos que se citan en la regulación de su hecho imponible (Transmisión de su propiedad por cualquier título, constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos terrenos , por ejemplo, usufructo, derecho de superficie), permitiéndose en este caso, que los Ayuntamientos puedan realizar las correspondientes comprobaciones.
- En segundo lugar, tal como dice la nueva norma citada, se mejora técnicamente la determinación de la base imponible para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario, reconociéndose la posibilidad de que los ayuntamientos corrijan a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización, y sustituyéndose los anteriormente vigentes porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, (entre 1, o periodos inferiores a éste y hasta 20 o más años).
- Se establecen dos sistemas de determinación de la base imponible, cuya aplicación será optativa para el sujeto pasivo, uno de carácter objetivo que parte del valor catastral del suelo en el momento del devengo al que se le aplicará el coeficiente antes indicado en función del número de años transcurridos desde la anterior trasmisión, y otra forma de estimación directa teniendo en cuenta la diferencia real entre el valor de adquisición y transmisión del bien que resulte de los títulos aportados por los contribuyentes.
- También como novedad y a diferencia de la anterior regulación, van a ser gravadas las plusvalías generadas en periodos inferiores a un año, esto es aquéllas en que desde la anterior transmisión del bien hasta el que constituya el nuevo hecho imponible, haya transcurrido menos de 12 meses, ya que precisamente éstas son las que pueden tener un carácter más especulativo.
- La nueva norma permite a los Ayuntamientos aprobar los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en función del número de años completos transcurridos desde la anterior transmisión, con el límite máximo previsto en la nueva redacción dada al artículo 107.4 del TRLHL.
- Estos coeficientes serán actualizados por el Estado anualmente mediante norma con rango de ley, entre estas, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado, de tal forma que si estos resultaran inferiores los establecidos en las ordenanzas fiscales municipales serán de aplicación directa mientras tanto los Ayuntamientos procedan a adaptar sus Ordenanzas Fiscales corrigiendo dicho exceso.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOEBANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene la firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

A la vista de lo expuesto, procede modificar los artículos de la Ordenanza Fiscal Nº 5, Reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de este Municipio que seguidamente se citan, para adaptarla a las prescripciones de la nueva normativa reguladora del tributo contenida en el RD Ley 26/2021, de 8 de noviembre.

PRIMERA: MODIFICACION DEL ARTÍCULO 3.: Supuestos de no sujeción. (Redacción actualmente vigente).

- a) 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 aquel. 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.
- b) No se devengará el impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria de rama de actividad y canje de valores, definidas en el artículo 76 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (vigente desde el 1 de enero de 2015) , con la excepción de las previstas en el artículo 87 de dicha disposición, con la excepción de las previstas en el art. 94 de dicha disposición; debiéndose cumplir el requisito de haber comunicado con carácter previo al Ministerio de Economía y Hacienda, su intención de acogerse al régimen especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la citada Ley 27/2014.
- c) No se devengará el impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen como consecuencia de las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una sociedad anónima deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten a las normas de la Ley 20/1990, de 15 de Octubre, del Deporte y el Real Decreto 1251/1999, de 16 de julio, sobre sociedades anónimas deportivas. En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuáles se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión de las operaciones referidas en el apartado anterior.
- d) 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.
- e) Las adjudicaciones de terrenos a que de lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes, proindivisos o la extinción del condominio cuando se efectúen a favor de los

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPE LOBANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos y siempre que no medien excesos respecto del porcentaje atribuible a cada uno de ellos en la primitiva adjudicación. No obstante, cuando la cosa común sea indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo si se llevara a cabo la división y por ello se adjudicara a uno solo de los comuneros con la obligación de éste de compensar en metálico a los demás, este exceso de adjudicación no constituirá una transmisión a efectos de este Impuesto.

Nueva redacción que se propone consistente en:

A) Incorporar a su texto las modificaciones operadas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales por las normas que seguidamente se citan, que no se encuentran recogidas en la Ordenanza Fiscal y que afectan a los apartados b) y c) de este artículo, producidas por:

- disposición final 8 de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre y,
- disposición final 16 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

B): Recogiendo en su texto el nuevo supuesto de no sujeción regulado en la modificación del artículo 104 del TRLHL, por RD Ley 26/2021 de 8 de noviembre, mediante la introducción en éste de un nuevo número, el 5.

Por tanto, el artículo 3 de este Ordenanza Fiscal quedaría redactado en los siguientes términos:

Artículo 3. Supuestos de no sujeción:

a) 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 a éste 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.

b). 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.

c) 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

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOERANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

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.

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.

d) Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes, proindivisos o la extinción del condominio cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos y siempre que no medien excesos respecto del porcentaje atribuible a cada uno de ellos en la primitiva adjudicación.

No obstante, cuando la cosa común sea indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo si se llevara a cabo la división y por ello se adjudicara a uno solo de los comuneros con la obligación de éste de compensar en metálico a los demás, este exceso de adjudicación no constituirá una transmisión a efectos de este Impuesto

e) 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.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 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.

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, se presentará ante las dependencias de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

Código seguro de verificación: BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	LOPEZ LOBANO SUSANA	/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA	19-01-2022 10:22:41
Contiene 1 firma digital			

Page 5 de 31



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)
- Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)
- Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al ejercicio de la transmisión.
- En caso de transmisiones lucrativas, declaración/ autoliquidación o liquidación practicada por la Administración gestora.

La presentación de la declaración por parte del interesado acreditando la inexistencia de incremento de valor deberá ser presentada en el mismo plazo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

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

SEGUNGO: MODIFICACION ARTÍCULO 6: Base imponible. (Redacción vigente en la actualidad):
Artículo 6. Base imponible.

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por **LOPE LOBANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 31





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

2.- El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) 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.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta 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.

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.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del valor definido en la letra anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en particular de los preceptos siguientes:

USUFRUCTO:

1. Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.

2. En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor catastral.

3. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.

4. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los números anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

USO Y HABITACIÓN:

El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOBANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 7 de 31





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

NUDA PROPIEDAD:

El valor de la nuda propiedad será igual a la diferencia entre el valor catastral total del suelo y el valor catastral del suelo calculado para la valoración de los derechos reales de goce limitativos del dominio constituidos sobre el bien gravado, según las reglas contenidas en este artículo.

c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3.- Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40% durante los cinco primeros años.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

4.- Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el porcentaje anual siguiente:

a- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de uno hasta cinco años: 3,68

b- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta diez años: 3,50

c- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta quince años: 3,20

d- Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta veinte años: 3.

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1ª El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado en la escala de porcentajes establecida en este apartado, para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOZANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

2ª El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

3ª. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

NUEVA REDACCION DEL ARTÍCULO 6: BASE IMPONIBLE.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en sus apartados 2 y 3, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

A) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel.

En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

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.

B) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en particular de los preceptos siguientes:

USUFRUCTO:

1. Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
2. En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor catastral.
3. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.
4. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los números anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

USO Y HABITACIÓN:

El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

NUDA PROPIEDAD:

El valor de la nuda propiedad será igual a la diferencia entre el valor catastral total del suelo y el valor catastral del suelo calculado para la valoración de los derechos reales de goce limitativos del dominio constituidos sobre el bien gravado, según las reglas contenidas en este artículo.

C) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

D) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los coeficientes anuales referidos en el apartado de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

3. 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.

En los supuestos de no sujeción, salvo que 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.

En el cómputo del número 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.

4. El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda según el periodo de generación del incremento de valor de los coeficientes máximos establecidos en el artículo 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, actualizados anualmente mediante norma con rango legal.

Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 del TRLHL y Artículo 3, letra e) 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, previa solicitud del interesado a la Administración para la aplicación del cálculo de la base imponible sobre los datos reales.

Para constatar tales hechos se tomarán las reglas de valoración recogidas en el art. 104.5 del texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y art. 3 letra e) de esta ordenanza Fiscal, debiendo aportar en este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- *Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)*
- *Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)*
- *Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al ejercicio de la transmisión.*
- *En caso de transmisiones lucrativas, declaración/ autoliquidación o liquidación practicada por la Administración gestora.*

La presentación de esta documentación se realizará en el mismo plazo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Código seguro de verificación: BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	LOPEE LOERANO SUSANA	/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA	19-01-2022 10:22:41
Contiene 1 firma digital			

Pag. 11 de 31



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

REDACCION ACTUAL DEL ARTÍCULO 11:

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento, autoliquidación establecida por el mismo a tal efecto, que contendrá la totalidad de los elementos de la relación tributaria.

2.- Dicha autoliquidación deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

La solicitud se presentará dentro de los cinco primeros meses del plazo de presentación de la autoliquidación, acompañada de certificación de defunción del causante y haciendo constar en ella el nombre y domicilio de los posibles herederos o declarados como tales y su grado de parentesco con el causante cuando fueren conocidos, con indicación de la situación y referencia catastral de los bienes inmuebles objeto del impuesto y los motivos que fundamentan la solicitud.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que se hubiese notificado resolución de la petición, se entenderá concedida la prórroga, siempre y cuando se haya solicitado dentro del plazo de cinco meses.

No se concederá prórroga cuando la solicitud se presente después de transcurridos los cinco primeros meses del plazo de presentación.

En estos casos, la bonificación del 50 por 100 a que se refiere el art. 8 se mantendrá siempre y cuando el interesado autoliquide y abone el importe de la misma dentro del plazo de seis primeros meses.

En los casos en que se conceda prórroga, el interesado ha de acudir al Ayuntamiento donde se le emitirá la correspondiente autoliquidación con bonificación cuyo importe ha de ser ingresado antes del nuevo vencimiento del plazo de seis meses. Todo ello, con independencia del abono de los correspondientes intereses de demora correspondientes desde que finalice el plazo de seis meses desde el devengo del tributo (fallecimiento del causante) hasta el día de presentación e ingreso de la correspondiente autoliquidación.

NUEVA REDACCION ARTICULOS 11 Y 12:

El artículo 11 contempla dos modificaciones. Una referida a la doble gestión del cálculo del impuesto, autoliquidación para el cálculo objetivo y liquidación para el cálculo real al precisar

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOPEANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

por el Real Decreto Ley previa solicitud por parte del contribuyente y ciertas comprobaciones por parte de la Administración.

Y, otra modificación referida al plazo de solicitud de la prórroga de hasta un año motivada por la doctrina del Tribunal Económico Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Granada que mantiene que este plazo ha de ser de seis meses en lugar de cinco meses tal y como venía recogido en este precepto.

ARTÍCULO 11: Gestión del cálculo objetivo y real:

1. - Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento,

A) Si optan por el cálculo objetivo, la correspondiente autoliquidación pagada establecida por el mismo a tal efecto, que contendrá la totalidad de los elementos de la relación tributaria acompañada de la documentación acreditativa a los efectos de las correspondientes comprobaciones.

B) Si optan por el cálculo real, la correspondiente declaración en los términos previstos en el artículo 6.3 de esta Ordenanza Fiscal.

2.- Dicha autoliquidación o declaración deberán ser presentadas en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

La solicitud de la aludida prórroga se presentará dentro de los seis meses del plazo de presentación de la autoliquidación, acompañada de certificación de defunción del causante y haciendo constar en ella el nombre y domicilio de los posibles herederos o declarados como tales y su grado de parentesco con el causante cuando fueren conocidos, con indicación de la situación y referencia catastral de los bienes inmuebles objeto del impuesto y los motivos que fundamentan la solicitud.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que se hubiese notificado resolución de la petición, se entenderá concedida la prórroga, siempre y cuando se haya solicitado dentro del plazo señalado con anterioridad.

No se concederá prórroga cuando la solicitud se presente después de transcurridos los seis meses del plazo de presentación de la autoliquidación en las transmisiones mortis causa.

En estos casos, la bonificación del 50 por 100 a que se refiere el art. 8 se mantendrá siempre cuando el interesado autoliquide y abone el importe de la misma dentro del plazo de seis primeros meses.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOBAMO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

En los casos en que se conceda prórroga, el interesado ha de acudir al Ayuntamiento donde se le emitirá la correspondiente autoliquidación con bonificación cuyo importe ha de ser ingresado antes del nuevo vencimiento del plazo de seis meses. Todo ello, con independencia del abono de los correspondientes intereses de demora correspondientes desde que finalice el plazo de seis meses desde el devengo del tributo (fallecimiento del causante) hasta el día de presentación e ingreso de la correspondiente autoliquidación.

Si el interesado solicitó dentro del plazo de los seis primeros meses el cálculo real y aportó la documentación en los términos del artículo 6.3 de esta Ordenanza Fiscal e hiciera además referencia a la solicitud de prórroga, el Ayuntamiento, efectuadas las comprobaciones oportunas, emitirá y notificará la correspondiente liquidación.

Artículo 12º. Autoliquidación y declaración

1.- Los sujetos pasivos, si optan por el cálculo objetivo, deberán determinar la deuda tributaria correspondiente mediante la oportuna autoliquidación e ingresarla en los plazos señalados en el artículo anterior, en el lugar y forma establecidos por este Ayuntamiento.

La presentación de autoliquidaciones fuera de plazo sin requerimiento previo de esta Administración determinará la obligación de satisfacer los recargos previstos en el Art. 27 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las posteriores comprobaciones e investigaciones que pueda realizar este Ayuntamiento.

2.- Los sujetos pasivos, si optan por el cálculo real, deberán presentar la correspondiente declaración, en los términos del art. 11 y el Ayuntamiento, tras las comprobaciones oportunas, les emitirá la correspondiente liquidación, que podrá ser con el cálculo objetivo de no aportarse la documentación o acreditarse los valores declarados.

3.- En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 6º.2.a) párrafo 2 y 3, de la presente Ordenanza.

OTRAS MODIFICACIONES MOTIVADAS POR ADAPTACIONES NORMATIVAS, A CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

Que afectan a los siguientes artículos

Artículo 1º. Naturaleza y hecho imponible.

1.- El Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo cuyo hecho imponible está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión de





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce o limitativo del dominio sobre los referidos terrenos.

2.- El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- b) Negocio jurídico "mortis causa", sea testamentario o "ab intestato".

Se consideran transmisiones patrimoniales, a efectos del devengo del impuesto, entre otras:

- a) Las adjudicaciones en pago de deuda
- b) Los excesos de adjudicación.
- c) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad.
- d) Los reconocimientos de dominio a favor de persona determinada.
- e) Las expropiaciones forzosas.
- f) Las transmisiones de aprovechamientos urbanísticos.
- g) La extinción del usufructo respecto al cónyuge supérstite.

Artículo 2º.

Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

REDACCIÓN QUE SE PROPONE:

PRIMERA: MODIFICACION ARTÍCULO 1. Naturaleza y hecho imponible.

- Según STS de 16 de enero de 1999, recaída en recurso de casación en interés de ley núm. 3037/1999, recogida en otras posteriores: " la extinción del usufructo no está comprendida en ninguno de los supuestos a los que hace referencia el artículo 105.1 de la Ley 39/1988 (en la actualidad, artículo 104.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, ya que la circunstancia de que los nudos propietarios hayan alcanzado la integridad de su dominio no significa que hayan sido sujetos de transmisión alguna de derechos que pueda constituir hecho imponible..." ,

- Por tanto no resulta procedente la sujeción al impuesto en el supuesto de extinción del usufructo respecto al cónyuge supérstite prevista el artículo 1.2, letra g).

Código seguro de verificación: BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	LOPEZ LOBANO SUSANA	/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA	19-01-2022 10:22:41
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 15 de 31



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

- Eliminar la sujeción de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos ya que no se trata de un supuesto de la transmisión del suelo urbano ni la constitución de un derecho real de goce limitativo del dominio. (Artículo 1.2, letra f).
- Establecer un catálogo de tipologías de las formas de transmisión de los bienes, con independencia del título en que se contengan, basándonos en la experiencia en la gestión del tributo.

Redacción que se propone:

ARTÍCULO 1.- Artículo 1º. Naturaleza y hecho imponible.

1.- El Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo cuyo hecho imponible está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce o limitativo del dominio sobre los referidos terrenos.

Se consideran transmisiones patrimoniales, a efectos del devengo del impuesto, entre otras, las producidas como consecuencia de:

- a) Las adjudicaciones en pago de deuda
- b) Los excesos de adjudicación en la disolución de comunidades de bienes.
- c) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad.
- d) Los reconocimientos de dominio a favor de persona determinada.
- e) Las expropiaciones forzosas.
- f) la subasta judicial.
- g) La subasta administrativa.

SEGUNDA: MODIFICACIÓN ARTÍCULO 2: para su adaptación a la modificación operada en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario por el art. 2.4 de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

ARTÍCULO 2.

Se entiende por suelo de naturaleza urbana, el definido como tal a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Por tanto, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza Urbana a los efectos este impuesto, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOZANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

Por todo ello,

Vista la motivación de las modificaciones a efectuar, debidamente justificadas en la documentación obrante en el expediente, **PROPONE - una vez realizados los trámites preceptivos para la modificación de las Ordenanzas Fiscales, esto es, aprobación del proyecto de modificación de éstas por la Junta de Gobierno Local (Artículo 127.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril), dictamen del Tribunal Económico Administrativo Municipal, informe del Interventor General y dictamen de la Comisión de Economía, Hacienda, Personal, Servicios Generales y Servicios Jurídicos,- sea sometida al Pleno de la Corporación para su aprobación,** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes del R.D. Legislativo 2/2004. de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales la **MODIFICACION DE ORDENANZA FISCAL Nº 5, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**, que afecta a los artículos: artículo 1º. Naturaleza y hecho imponible, artículo 2º, artículo 3º. Supuestos de no sujeción, artículo 6. Base imponible, artículo 11 y 12: modificación en la gestión del impuesto en función de la elección por el sujeto pasivo del modo de cálculo del impuesto así como del plazo para solicitar la prórroga para autoliquidar /liquidar el impuesto, quedando el texto definitivo de la ordenanza conforme a lo recogido en el anexo siguiente.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOZANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

ANEXO

ORDENANZA FISCAL Nº 5, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes, y en el Título II del Real Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se registrá por la presente Ordenanza Fiscal.

ARTÍCULO 1.- Artículo 1º. Naturaleza y hecho imponible.

1. - El Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo cuyo hecho imponible está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce o limitativo del dominio sobre los referidos terrenos.

Se consideran transmisiones patrimoniales, a efectos del devengo del impuesto, entre otras, las producidas como consecuencia de:

- a) Las adjudicaciones en pago de deuda
- b) Los excesos de adjudicación en la disolución de comunidades de bienes.
- c) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad.
- d) Los reconocimientos de dominio a favor de persona determinada.
- e) Las expropiaciones forzosas.
- f) la subasta judicial..
- g) La subasta administrativa.

ARTÍCULO 2.

Se entiende por suelo de naturaleza urbana, el definido como tal a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Por tanto, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza Urbana a los efectos este impuesto, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

Artículo 3. Supuestos de no sujeción:

a) 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 a éste 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.

b). 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.

c) 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,

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

LOPEZ LOERNO SUSANA

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

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.

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.

d) Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes, proindivisos o la extinción del condominio cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos y siempre que no medien excesos respecto del porcentaje atribuible a cada uno de ellos en la primitiva adjudicación.

No obstante, cuando la cosa común sea indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo si se llevara a cabo la división y por ello se adjudicara a uno solo de los comuneros con la obligación de éste de compensar en metálico a los demás, este exceso de adjudicación no constituirá una transmisión a efectos de este Impuesto .

e) 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.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 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.

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, se presentará ante las dependencias de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- *Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)*
- *Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)*





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

- *Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al ejercicio de la transmisión.*
- En caso de transmisiones lucrativas, declaración/ autoliquidación o liquidación practicada por la Administración gestora.

La presentación de la declaración por parte del interesado acreditando la inexistencia de incremento de valor deberá ser presentada en el mismo plazo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

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

Artículo 4º. Sujetos pasivos.

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 artículo 33 de la Ley 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 artículo 33 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOZANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene la firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

2.- En los supuestos a que se refiera 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 artículo 33 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.

Artículo 5. Exenciones.

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

a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

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.

Para que proceda aplicar la exención prevista en esta letra, será preciso que concurren las siguientes condiciones:

- Que el importe de las obras de conservación y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos cinco años sea superior al importe del valor catastral del inmueble incrementado en un 25%, en el momento del devengo del Impuesto y siempre que las obras hayan finalizado al menos 2 años antes de la fecha de la transmisión.

- Que dichas obras de rehabilitación hayan sido financiadas por el sujeto pasivo, o su ascendiente de primer grado.

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

a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.

b) El municipio de Granada y demás entidades locales integradas o en las que se integre este municipio, entendiéndose por tales aquellas entidades locales definidas en el art. 3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.

c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

3. Igualmente, estarán exentas las transmisiones realizadas 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, contraída 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.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante o transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

Requisitos para su aplicación:

-Que la deuda garantizada se contrajera con entidad de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

-Que el inmueble transmitido constituyera la vivienda habitual del deudor hipotecario o del garante del mismo durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a dos años.

-Que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro su unidad familiar no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

En estos casos se entenderá:

a) por unidad familiar, conforme a lo previsto en el artículo el artículo 82 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio,

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOZANO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

- La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:

a) Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.

b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

- En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1.ª de dicho artículo.

A estos efectos, se equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La determinación de los miembros de la unidad familiar y sus circunstancias, a los efectos de obtener esta exención, se realizará atendiendo a la situación inmediatamente anterior al momento del devengo del impuesto y desde el momento en que, en su caso, se pudo evitar la dación en pago o la ejecución hipotecaria o notarial.

b) por vivienda habitual, aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente, extremo que se comprobará de oficio por el Ayuntamiento.

Plazo de solicitud: La exención deberá ser solicitada por el deudor contribuyente o garante de éste, dentro del plazo previsto en esta ordenanza para autoliquidar e ingresar la cuota resultante del tributo.

Forma de acreditación ante el Ayuntamiento de Granada, de la concurrencia de los requisitos previstos anteriormente:

-aportación de original y copia, para su cotejo, del documento público en que se recoja la dación en pago de la deuda, o la ejecución hipotecaria o notarial, con indicación de la referencia catastral del inmueble transmitido.

- Declaración jurada de los miembros que forman la unidad familiar, con indicación de datos personales de los mismos.

Art. 6 Base imponible

1.La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en sus apartados 2 y 3, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 4.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

A) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel.

En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Quando 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.

B) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en particular de los preceptos siguientes:

USUFRUCTO:

1. Se entiende que el valor del usufructo y derecho de superficie temporal es proporcional al valor del terreno, a razón del 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
2. En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% por cada año más con el límite mínimo del 10% del valor catastral.
3. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.
4. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los números anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

LOPEZ LOZANO SUSANA

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital



Pág. 25 de 31





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

USO Y HABITACIÓN:

El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

NUDA PROPIEDAD:

El valor de la nuda propiedad será igual a la diferencia entre el valor catastral total del suelo y el valor catastral del suelo calculado para la valoración de los derechos reales de goce limitativos del dominio constituidos sobre el bien gravado, según las reglas contenidas en este artículo.

C) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

D) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3. 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.

En los supuestos de no sujeción, salvo que 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.

En el cómputo del número 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.

4. El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda según el periodo de generación del incremento de valor de los coeficientes máximos establecidos en el artículo 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, actualizados anualmente mediante norma con rango legal.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

LOPEZ LOERANO SUSANA

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

5. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 del TRLHL y Artículo 3, letra e) 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, previa solicitud del interesado a la Administración para la aplicación del cálculo de la base imponible sobre los datos reales.

Para constatar tales hechos se tomarán las reglas de valoración recogidas en el art. 104.5 del texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y art. 3 letra e) de esta ordenanza Fiscal, debiendo aportar en este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)
- Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)
- Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al ejercicio de la transmisión.
- En caso de transmisiones lucrativas, declaración/ autoliquidación o liquidación practicada por la Administración gestora.

La presentación de esta documentación se realizará en el mismo plazo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Artículo 7º. Tipo de gravamen y cuota.

- 1.- El tipo de gravamen del impuesto es el 30%.
- 2.- La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 8º. Bonificaciones.

Se establece una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los bienes inmuebles, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

La bonificación deberá solicitarse en el mismo plazo de seis meses, prorrogables por otros seis a que se refiere el artículo 11.2,b) de la presente ordenanza. Dicha solicitud se





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

entenderá, no obstante, realizada y concedida, sin perjuicio de su posterior comprobación y la práctica de la liquidación definitiva que proceda, cuando dentro de dichos plazos, el sujeto pasivo practique la autoliquidación del impuesto e ingrese el importe de la cuota líquida,- resultante de aplicar sobre la cuota íntegra la citada bonificación-, en las cuentas municipales designadas a tales efectos.

En los casos previstos en el artículo en el artículo 6º.2. a) párrafos 2 y 3 de esta misma norma, la solicitud de la bonificación deberá formularse cuando se presente la correspondiente declaración tributaria, siendo necesario se realice el ingreso de la cuota resultante de la liquidación que se practique por la Administración, en los plazos previstos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria.

En todo caso, la aplicación de la bonificación será compatible con el aplazamiento o fraccionamiento del pago de la deuda resultante, siempre que sean solicitados en los plazos de ingreso citados con anterioridad y se cumplan las condiciones fijadas en la resolución por las que se concedan.

Artículo 9º. Devengo del Impuesto: Normas Generales.

1.- El impuesto se devenga:

- 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.
- 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:

- a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público, y cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público, la de fallecimiento de cualquiera de los que lo firmaron o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

Artículo 10º. Devengo del Impuesto: Normas especiales.

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

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

LOPEZ LOEBANO SUSANA

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

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.

Artículo 11º Gestión del cálculo objetivo y real:

1- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento,

A) Si optan por el cálculo objetivo, la correspondiente autoliquidación pagada establecida por el mismo a tal efecto, que contendrá la totalidad de los elementos de la relación tributaria acompañada de la documentación acreditativa a los efectos de las correspondientes comprobaciones.

B) Si optan por el cálculo real, la correspondiente declaración en los términos previstos en el artículo 6.5 de esta Ordenanza Fiscal.

2.- Dicha autoliquidación o declaración deberán ser presentadas en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

La solicitud de la aludida prórroga se presentará dentro de los seis meses del plazo de presentación de la autoliquidación, acompañada de certificación de defunción del causante y haciendo constar en ella el nombre y domicilio de los posibles herederos o declarados como tales y su grado de parentesco con el causante cuando fueren conocidos, con indicación de la situación y referencia catastral de los bienes inmuebles objeto del impuesto y los motivos que fundamentan la solicitud.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que se hubiese notificado resolución de la petición, se entenderá concedida la prórroga, siempre y cuando se haya solicitado dentro del plazo señalado con anterioridad.

Código seguro de verificación: BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	LOPEZ LOBANO SUSANA	/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA	19-01-2022 10:22:41
Contiene 1 firma digital			



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

No se concederá prórroga cuando la solicitud se presente después de transcurridos los seis meses del plazo de presentación de la autoliquidación en las transmisiones mortis causa.

En estos casos, la bonificación del 50 por 100 a que se refiere el art. 8 se mantendrá siempre cuando el interesado autoliquide y abone el importe de la misma dentro del plazo de seis primeros meses.

En los casos en que se conceda prórroga, el interesado ha de acudir al Ayuntamiento donde se le emitirá la correspondiente autoliquidación con bonificación cuyo importe ha de ser ingresado antes del nuevo vencimiento del plazo de seis meses. Todo ello, con independencia del abono de los correspondientes intereses de demora correspondientes desde que finalice el plazo de seis meses desde el devengo del tributo (fallecimiento del causante) hasta el día de presentación e ingreso de la correspondiente autoliquidación.

Si el interesado solicitó dentro del plazo de los seis primeros meses el cálculo real y aportó la documentación en los términos del artículo 6.5 de esta Ordenanza Fiscal e hiciera además referencia a la solicitud de prórroga, el Ayuntamiento, efectuadas las comprobaciones oportunas, emitirá y notificará la correspondiente liquidación.

Artículo 12º. Autoliquidación y declaración

1.- Los sujetos pasivos, si optan por el cálculo objetivo, deberán determinar la deuda tributaria correspondiente mediante la oportuna autoliquidación e ingresarla en los plazos señalados en el artículo anterior, en el lugar y forma establecidos por este Ayuntamiento.

La presentación de autoliquidaciones fuera de plazo sin requerimiento previo de esta Administración determinará la obligación de satisfacer los recargos previstos en el Art. 27 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las posteriores comprobaciones e investigaciones que pueda realizar este Ayuntamiento.

2.- Los sujetos pasivos, si optan por el cálculo real, deberán presentar la correspondiente declaración, en los términos del art. 11 y el Ayuntamiento, tras las comprobaciones oportunas, les emitirá la correspondiente liquidación, que podrá ser con el cálculo objetivo de no aportarse la documentación o acreditarse los valores declarados.

3.- En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 6º.2.a) párrafo 2 y 3, de la presente Ordenanza.

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

LOPEZ LOERANO SUSANA

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene la firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Coordinación General de Economía, Hacienda y Ciudad Inteligente

Artículo 13º.

Así mismo, 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, indicando expresamente la referencia catastral del bien inmueble objeto de los mismos, 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.

Disposición Final.

La presente Ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento comenzará a regir con efectos desde el día de su publicación en el BOP y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

XXX

Código seguro de verificación: **BSD2Q1FQ06QF08QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **LOPEZ LOBAMO SUSANA**

/DIRECTORA TECNICA DE HACIENDA

19-01-2022 10:22:41

Contiene 1 firma digital



