



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE RUBITE**

Administración

NÚMERO 2025063413

## **APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

*Aprobación definitiva Ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana para la modificación*

ARSENIO VAZQUEZ MORENO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE RUBITE (GRANADA).

HACE SABER: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, de fecha 16/10/2025, se acordó aprobar inicialmente la modificación de la Ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana para la modificación. Tras la publicación del anuncio de exposición pública en el B.O.P. Número 216, correspondiente al miércoles 12 de noviembre de 2025, sin que se hayan presentado reclamaciones en el plazo de exposición, se entiende definitivamente aprobado dicho acuerdo, pudiéndose interponer contra el mismo recurso Contencioso-Administrativo, a partir de la inserción de este anuncio en el B.O.P., en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

Texto íntegro de la Ordenanza:

### **ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

#### **DISPOSICIÓN GENERAL**

El Ayuntamiento de Rubite (Granada), viene a establecer en nuestro municipio y mediante el texto la Ordenanza del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, dada la necesidad de cumplir con los principios de sostenibilidad financiera y estabilidad presupuestaria, de obligado cumplimiento para todas las administraciones públicas europeas, y en España especialmente a partir de la aprobación de la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF), contribuyendo a alcanzar con la reforma fiscal que se propone la adaptación y funcionamiento del consistorio a las nuevas reglas fiscales europeas. Así pues, en virtud pues de la potestad reglamentaria que este municipio tiene atribuida conforme a los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española, del artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se procede a formular propuesta de modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que mediante la presente propuesta se realiza, incluyendo una adaptación de carácter técnico-jurídico y adaptando nuestro sistema fiscal a la normativa vigente.

Hemos de indicar además que se trata de una reforma necesaria, dado los cambios que nuestra localidad ha experimentado en su economía y su estructura social en los últimos años, la demanda de servicios y prestaciones que la ciudadanía necesita de su ayuntamiento, requieren mayores recursos para el municipio. Este impuesto será de aplicación en todo el término municipal de Rubite, conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y demás normativa vigente, si bien con el fin de respetar los criterios de justicia social que debe regir el funcionamiento de toda administración pública, se establecen una serie de bonificaciones al impuesto, que quedan recogidas en el texto, y en la que queda reflejada la voluntad política de este ayuntamiento de reconocer situaciones especiales en las que merece la pena un esfuerzo colectivo como de hecho se realiza especialmente en apoyo a las víctimas de la violencia de género.

Por tanto, en virtud de la normativa vigente, se propone:

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Naturaleza de la ordenanza

El Ayuntamiento de Rubite, en el ejercicio de las facultades reconocidas en los artículos 15 a 19 y 104 a 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo), el Ayuntamiento de Rubite (Granada) establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regirá por la presente ordenanza.

#### Artículo 2. Hecho imponible

El hecho imponible del impuesto viene definido como el incremento de valor que experimenten en el término municipal de Rubite (Granada) los terrenos que posean la naturaleza jurídica de urbanos, puestos de manifiesto a consecuencia tanto de la transmisión de la propiedad de mismos por cualquier título, como por la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre dichos terrenos.

## CAPÍTULO II

### SUJETOS PASIVOS

#### Artículo 3. Sujeto pasivo.

Para la determinación en cada caso del sujeto pasivo del impuesto se atenderán a las siguientes reglas:

En las transmisiones a título oneroso será sujeto pasivo la persona que transmita el terreno urbano o el derecho real limitativo del dominio.

En las transmisiones no onerosas o a título gratuito, será sujeto pasivo la persona que adquiere el terreno o derecho real, o a cuyo favor se constituya dicho derecho.

Se producirá la sustitución del sujeto pasivo en casos de no residentes, cuando el sujeto pasivo original conforme a las reglas anteriores no resida en territorio español.

En estos casos, el adquirente del terreno será sustituto del obligado tributario en la obligación de ingresar el impuesto, sin perjuicio del derecho a repetir frente al obligado principal. Así pues, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

En los casos en que en la misma persona coincida la condición de transmisor y adquirente (por ejemplo, adjudicaciones entre copropietarios, disolución de comunidad), esa persona será considerada como sujeto pasivo con la condición de contribuyente.

Toda persona que resulte sujeto pasivo conforme a lo establecido en este artículo deberá presentar la correspondiente autoliquidación o declaración del impuesto, en el modelo y forma que en cada momento adopte el Ayuntamiento, dentro del plazo fijado en la ordenanza. En esa declaración deberá indicar la modalidad de transmisión (onerosa o lucrativa) así como todos los datos necesarios para determinar la base imponible.

#### Artículo 4.- Devengo.

1.- El impuesto se devengará:

- 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.
- 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 transmisión:

- 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, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario por razón de su oficio.
- En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación.
- En los supuestos de subasta judicial, administrativa o notarial, se estará a la fecha del auto o providencia aprobando el remate, siempre que exista constancia de la entrega del inmueble. En caso contrario se estará a la fecha del documento público.

#### Artículo 5.- 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.

2.- Se establecen dos métodos para la determinación de la base imponible:

- Estimación objetiva: se aplicará cuando el sujeto pasivo no opte por el método de estimación directa.
- Estimación directa: se aplicará cuando a instancia del sujeto pasivo, manifestada en el momento de cumplimentar la autoliquidación, se constate que el importe del incremento de valor, calculado conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 del TRLRHL, es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo al método de estimación objetiva.

3.- Estimación objetiva de la base imponible: se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente máximo que corresponda al período de generación establecido en el artículo 107.4 del TRLRHL.

En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, se entenderá automáticamente modificado. El valor del terreno en el momento del devengo resultará

de la aplicación de las reglas establecidas en el artículo 107.2 del TRLRHL.

4.- Estimación directa de la base imponible: viene determinada por la diferencia de los valores del terreno en las fechas de transmisión y de adquisición del mismo.

Como valor de transmisión o de adquisición del terreno, se tomará en cada caso el mayor de los siguientes, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones:

a) El que conste en el título que documente la operación, o, cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

b) El comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

5.- Cuota Tributaria.

La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del 30%. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones previstas en el artículo siguiente

#### CAPÍTULO IV

#### NO SUJECCIÓN, EXENCIOS Y BONIFICACIONES

Artículo 6.- No sujeción

Conforme a lo establecido en el artículo 104.5 de la ley de Haciendas Locales, 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”.

Será de cuenta del obligado tributario acreditar, en los plazos legales establecidos, la falta de sujeción al impuesto por los medios admitidos en derecho, debiendo quedar acreditado en el expediente que la diferencia de valor es igual a la de adquisición o en su caso, negativa.

Artículo 7.- Exenciones.

Estarán exentos de tributación por este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten en los casos establecidos en el artículo 105 de la Ley de Haciendas Locales.

Las exenciones y bonificaciones aplicables tendrán siempre carácter rogado y su concesión estará supeditada a la presentación dentro de los plazos previstos de la autoliquidación del impuesto, transcurridos los cuales no podrán ser alegados para su aplicación, que quedarán

Sé establece la exención en del impuesto en los siguientes casos:

a) Transmisión por fundaciones reguladas en la Ley 50/2002 de 26 de diciembre, u ONGs reconocidas legalmente en España conforme a la legislación aplicable.

b) Exención en casos de violencia de género.

La cuota íntegra del impuesto se estará exenta en su totalidad cuando el incremento de valor se manifieste, cuando la persona transmitente o adquirente tenga reconocida la condición legal de víctima de violencia de género, según lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre:

a) Transmisión de la vivienda habitual de la víctima, cuando esta sea necesaria para abandonar el domicilio familiar o asegurar su independencia económica.

b) Transmisión del inmueble derivada de procesos de separación, divorcio o ruptura de pareja de hecho, formalizados judicialmente o por documento público, siempre que exista reconocimiento de la condición de víctima.

c) Adquisición de un bien inmueble por la víctima como consecuencia de la atribución o adjudicación del uso o propiedad, en cumplimiento de resolución judicial o convenio regulador.

d) Adquisición de un bien inmueble por los sucesores de la víctima fallecida como consecuencia de actos calificados como violencia de género.

e) La concesión de esta exención será compatible con otras bonificaciones o beneficios fiscales que pudieran aplicar conforme a esta u otras normativas.

Artículo 8.- Bonificaciones

Estarán bonificadas la tributación por este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten en los casos:

a) Bonificación por transmisión de vivienda habitual causada por el fallecimiento de su titular:

La cuota íntegra del impuesto se verá bonificada en un 10% cuando el incremento de valor se manifieste, por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo de dominio sobre la vivienda habitual del causante, a favor de los descendientes, ascendientes, por naturaleza o adopción, y del cónyuge que residieran con él en el momento del fallecimiento.

A los efectos del disfrute de la bonificación, se equipará al cónyuge a quien hubiere convivido con el causante con análoga relación de efectividad y acredite en tal sentido, en virtud de certificado expedido al efecto, su inscripción en el Registro de Parejas de Hecho, o cualquier otro admitido en Derecho.

El requisito de residencia en la vivienda habitual del causante se acreditará con un certificado de empadronamiento de al menos un año de antigüedad, o desde el nacimiento o adopción en caso de menores de un año.

Se considerará vivienda habitual del causante aquel inmueble en la que conste su empadronamiento en el momento

del fallecimiento.

b) Bonificación por transmisión de vivienda habitual en caso de familia numerosa.

La cuota íntegra del impuesto se verá bonificada en un 10% cuando el incremento de valor se manifieste, por causa de la transmisión de la vivienda habitual cuando los titulares formen parte conjuntamente de una familia numerosa, conforme a la legislación aplicable.

El requisito de residencia en la vivienda habitual se acreditará con un certificado de empadronamiento con al menos un año de antigüedad. En la vivienda transmitida deberán residir todos los componentes de la vivienda habitual en el momento de la transmisión, estando en todo caso vigente el título de familia numerosa expedido por la administración competente.

## CAPÍTULO V GESTIÓN, COMUNICACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO

Artículo 9.- Régimen de autoliquidación.

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar la correspondiente autoliquidación e ingresar el importe correspondiente, por cada uno de los hechos imponibles del impuesto que se hubiera realizado, conteniendo todos los elementos imprescindibles para practicar la liquidación correspondiente e incluyendo la referencia catastral del inmueble al que fuera referida la transmisión, o la constitución o transmisión del derecho real de uso y disfrute.

2.- La autoliquidación se practicará ante el Ayuntamiento de Rubite (Granada), pudiéndose ingresar la cuota resultante en las entidades colaboradoras establecidas.

3.- En cualquier caso, es obligatorio presentar la declaración por los medios aceptados en derecho, ya sea de forma presencial o telemática, aportando copia de los documentos que documenten o acrediten los actos o contratos que originen la imposición, y la autoliquidación ingresada, pudiendo el Ayuntamiento de Rubite (Granada) reclamar al sujeto pasivo los originales para su cotejo y comprobación, si lo estimase necesario.

4.- Los interesados que declaren la inexistencia de incremento de valor deberán aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, acompañado de los elementos de prueba donde conste el valor de aquél en el momento de su transmisión y adquisición.

5.- En el caso de transmisiones mortis causa, se acompañará a la autoliquidación la siguiente documentación:

- a) Copia simple de la escritura de la partición hereditaria, si la hubiera.
- b) Copia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del impuesto sobre sucesiones y Donaciones.
- c) Fotocopia del certificado de defunción.
- d) Fotocopia de certificación de actos de última voluntad.
- f) Fotocopia del testamento, en su caso.

En los casos de que se solicite la exención por parte ONGs o fundaciones se deberá acreditar además la condición de Fundación conforme a la Ley 50/2002 de 26 de diciembre de Fundaciones, en especial su finalidad de interés general, o la condición de ONG conforme a la legislación aplicable.

a) Resolución judicial que otorgue una orden de protección.

b) Sentencia condenatoria por delitos de violencia de género.

c) Informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de violencia.

d) Informe de los servicios sociales o sanitarios de la Administración Pública competente.

e) Informe de los servicios de acogida o atención integral autorizados por las Administraciones Públicas.

6.- La autoliquidación tendrá que presentarse en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

a) Cuando el devengo sea consecuencia de un negocio jurídico inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.

b) Cuando el devengo sea consecuencia de un negocio jurídico mortis causa, el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del contribuyente. El contribuyente deberá solicitar la prórroga ante del vencimiento de los seis meses de plazo inicialmente fijado.

7.- En el caso de terrenos que no tengan fijado valor catastral en el momento del devengo del impuesto, el sujeto pasivo presentará una declaración en los plazos del apartado anterior, acompañando a la misma los documentos en los que consten los actos o contratos que originen la imposición. En ese caso la Administración de rentas practicará la liquidación del impuesto una vez haya sido fijado el valor catastral por la Gerencia Territorial de Catastro.

8.- El Ayuntamiento de Rubite (Granada) podrá requerir cuanta documentación considere necesaria para la correcta acreditación de la falta de sujeción, exención o bonificación.

Artículo 10.- Deber de comunicación.

1.- Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento de Rubite (Granada) la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los casos de transmisiones de terrenos, o la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, que se hayan producido por negocio inter vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En los casos de transmisiones de terrenos o la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2.- La declaración deberá contener los siguientes datos:

- a) Lugar y notario autorizante de la escritura.

- b) Número de protocolo y fecha de escritura
- c) Nombre y apellidos o razón social del transmitente.
- d) Número de identificación fiscal del transmitente y domicilio fiscal del mismo.
- e) Identificación del representante, en su caso.
- f) Situación del inmueble transmitido con expresión de referencia catastral.

3.- Los notarios están obligados a remitir a este ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior.

También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados, compresivos de los mismos hechos, actos negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

#### Artículo 11.- Comprobación y gestión

El Ayuntamiento podrá comprobar los valores declarados y realizar liquidaciones complementarias o provisionales si se detectan diferencias sustanciales o documentación incorrecta.

#### Artículo 12.- Recursos

Contra las liquidaciones podrán interponerse los recursos administrativos y judiciales que procedan, conforme a la normativa vigente.

### CAPÍTULO VI

#### INFRACCIONES Y SANCIONES.

##### Artículo 13.- Infracciones y Sanciones.

1.- En todo lo relativo a infracciones tributarias y sanciones, se aplicará el régimen establecido en el Título IV de la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementen y desarrolle.

2.- En particular, se considerará infracción tributaria simple, de acuerdo con lo establecido en el art. 198 de la Ley General Tributaria, la no presentación en plazo de la autoliquidación sin ingreso, en los supuestos de no sujeción por razón de inexistencia de incremento de valor.

#### DIPOSICIÓN ADICIONAL

Los coeficientes aplicables a los cálculos necesarios para la determinación del impuesto a satisfacer regulados por la presente ordenanza se actualizarán cada año en función de lo que establezcan los Presupuestos Generales del Estado, en su defecto, el Gobierno mediante Real Decreto, o por la normativa aplicable en cada caso.

#### DIPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y será de aplicación a los hechos imponibles devengados a partir de esa fecha.

Y para que conste lo firmo en el lugar de Rubite (Granada) el día de su firma electrónica

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el BOP y comenzará a aplicarse desde el día siguiente permaneciendo en vigor, hasta su modificación o derogación expresa.

En Rubite, a 30 de diciembre de 2025.

Firmado por: Arsenio Vázquez Moreno.