



ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

IMPOSICIÓN

Artículo 1º.-

El Excmo. Ayuntamiento de León, de conformidad con lo prevenido en los artículos 15.2 y 60.2 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, estableció el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se rige por lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y demás disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación, así como lo establecido en la presente Ordenanza.

HECHO IMPONIBLE

Artículo 2º.-

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos, por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre los citados terrenos.
2. El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, o adquisición de cualquier otro derecho real, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis-causa o intervivos, a título oneroso o gratuito.
3. Las transmisiones, cuyo incremento se haya puesto de manifiesto en un periodo inferior a un año, quedan igualmente sometidas al gravamen de este impuesto.

Artículo 3º.-

A los efectos de este impuesto, estará sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de naturaleza urbana, urbanizable o equivalente, y los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tal y como figuran definidos en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

NO SUJECCIÓN

Artículo 4º.-

1. No están sujetas a este impuesto y, por tanto, no determinan el devengo del mismo, las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:
 - a) Las transmisiones con incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre bienes Inmuebles.
 - b) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, de adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y de transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.



- c) Las 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 fuere el régimen económico matrimonial.
- d) Las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de las operaciones de fusión o escisión de empresas o aportaciones no dinerarias, a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 87 de dicha disposición, cuando no se hallen integrados en una rama de actividad, y siempre que se haya comunicado al Ministerio de Hacienda, en la forma y plazos reglamentarios, la intención de acogerse a dicho régimen especial.
- e) Las adjudicaciones de terrenos por la disolución y liquidación de una comunidad de bienes o de cotitularidad en proindiviso, cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos, y siempre que no medien excesos de adjudicación que hayan de compensarse en metálico.

Este supuesto de no sujeción será aplicable en los supuestos en que se trate de un único bien inmueble indivisible, o cuando exista un reparto equitativo de los bienes con compensación en metálico del exceso de adjudicación. Las disoluciones parciales no constituyen supuestos de no sujeción y tributarán por las transmisiones realizadas.

- f) Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos conforme lo dispuesto en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

- g) Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la SAREB en los términos establecidos en el artículo 104.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- h) Los de reserva de usufructo y los de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por transcurso del plazo legal por el que fue constituido.
- i) Los de primera adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.
- j) Los contratos de opción de compra, mientras no se ejercite la opción.
- k) Contratos de promesa de venta o precontrato.
- l) Las declaraciones de obra nueva.

En la posterior transmisión de los inmuebles, en los supuestos que anteceden, 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 diferentes operaciones.



2. No se producirá la sujeción al impuesto, asimismo, 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 ante el Ayuntamiento de León, así como aportar los títulos que documenten tanto la citada transmisión como la adquisición anterior.

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

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

Si en el momento de adquisición original el suelo no estaba construido, pero en el momento de la transmisión final sí, no se aplicará esta proporción del valor catastral del suelo respecto del valor catastral total, respecto del valor inicial y únicamente se aplicará sobre el valor de la transmisión final.

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.

EXENCIONES

Artículo 5º.- EXENCIONES DE CARÁCTER OBJETIVO

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 inmuebles, en las condiciones establecidas en el presente artículo, que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto Histórico-Artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural conforme a lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, siempre que, además, estén incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos a que se refieren las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de León, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.



A tal efecto, los propietarios o titulares de derechos reales deberán acreditar que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir del 1º de enero de 1999 - fecha de entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, y de Orden Social - cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble los siguientes porcentajes, según los distintos niveles de protección determinados por los correspondientes instrumentos de planeamiento:

Niveles de Protección	% sobre Valor Catastral
<u>Nivel 1</u>	
- Bienes declarados individualmente de interés cultural	10 por 100
- Bienes no declarados individualmente de interés cultural	50 por 100
<u>Nivel 2</u>	
- Todos los bienes	100 por 100
<u>Nivel 3</u>	
- Todos los bienes	200 por 100
-	

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

1. Licencia municipal de obras u orden de ejecución.
2. Carta de pago de la tasa por la licencia de obras.
3. Carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
4. Certificado final de las obras.

- c) 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, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante 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.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese interior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración Tributaria municipal.



Artículo 6º.- EXENCIONES DE CARÁCTER SUBJETIVO

Están asimismo exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes, cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado y sus Organismos Autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma de Castilla y León y la Diputación Provincial de León, así como sus entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- c) El Ayuntamiento de León y demás entidades locales integradas en el Municipio de León, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o entidades a cuyo favor se halle reconocida la exención en Tratados o Convenios internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles, respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.
- i) Las Entidades sin fines lucrativos, las Entidades beneficiarias del mecenazgo y aquellas otras Entidades recogidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, en los supuestos y condiciones que la citada Ley establece.

SUJETOS PASIVOS

Artículo 7º.-

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 35º.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 35º.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.



2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35°.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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.

BASE IMPONIBLE

Artículo 8º.-

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 párrafo quinto del artículo 9 de esta Ordenanza, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en su artículo 10 por el coeficiente que corresponda al periodo de generación, a tenor de lo previsto en el apartado 4 de este artículo.
2. Para determinar el importe del incremento se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el coeficiente que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.
3. Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición estableciéndose cada base en la siguiente forma:
 - a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
 - b) A cada parte proporcional, se aplicará el coeficiente correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.
4. Los coeficientes a aplicar sobre el valor de los terrenos en el momento del devengo serán los máximos establecidos en el artículo 107.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y los que, asimismo, y con el mismo carácter, sean anualmente actualizados mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado, y que serán adjuntados anualmente, mediante anexo, a la presente Ordenanza.

Artículo 9º.-

El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Para determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho período, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho período.

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.



En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del período de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

Cuando, a instancia del sujeto pasivo se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor, de modo que se aplique la fórmula de cálculo más beneficiosa para el contribuyente.

Artículo 10º.-

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

- 1ª) 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 de León podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

- 2ª) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.

- 3ª) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere determinado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviere todavía determinado su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

- 4ª) Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición estableciéndose cada base en la siguiente forma:

- Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
- A cada parte proporcional, se aplicará el coeficiente correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

- 5ª) En las transmisiones de terrenos resultantes de una nueva construcción se aplicarán los valores que la Gerencia Territorial del Catastro asigne una vez finalizada aquella, corrigiéndolos si procede, con la aplicación de los coeficientes de actualización que correspondan.



- 6ª). Cuando el terreno transmitido no tenga asignado valor catastral individualizado y forme parte de otro terreno que sí tiene asignado dicho valor, se aplicará el valor catastral de la totalidad del terreno, en proporción, bien a la superficie, o bien al coeficiente de participación que tenga, respecto a aquel, el terreno transmitido.

Artículo 11º.-

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los coeficientes anuales contenidos en el apartado 4 del artículo 8 se aplicarán sobre la parte del valor definido en el artículo 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, de conformidad con las siguientes reglas:

- A) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.
- B) Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.
- C) Si el usufructo se establece 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 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.
- D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- E) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad, su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
- F) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 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.
- G) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F) de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:
 - a) El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización, al interés básico del Banco de España, de su renta o pensión anual.
 - b) Este último, si aquél fuese menor.



Artículo 12°.-

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral 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 en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas, una vez construidas aquéllas.

Artículo 13°.-

En los supuestos de expropiación forzosa, se tomará como valor la parte del justiprecio que corresponda al terreno, salvo que el valor catastral asignado a dicho terreno fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá éste último sobre el justiprecio.

CUOTA TRIBUTARIA

Artículo 14°.-

1. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 30 por 100.
2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra la bonificación que se regule en el artículo 15° de esta Ordenanza.

BONIFICACIONES EN LA CUOTA

Artículo 15°.-

1. Cuando el incremento de valor se manifieste, por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante, o de la constitución o transmisión de un derecho real sobre la misma, la cuota del impuesto se verá bonificada de la siguiente manera:
 - a) En un 95 por 100, siempre que dicha transmisión sea a favor del cónyuge o descendientes, por naturaleza o adopción.
 - b) En un 50 por 100, siempre que la transmisión sea a favor de ascendientes o adoptantes.
2. Por vivienda habitual se entenderá aquélla que lo haya sido para el causante hasta la fecha de devengo del impuesto y, al menos, durante los dos últimos años, lo que se acreditará a través del padrón municipal de habitantes o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.
3. A efectos del disfrute de la bonificación, se equipara al cónyuge quien hubiere convivido con el causante, con análoga relación de afectividad, y acredite en tal sentido, en virtud de certificado expedido al efecto, su inscripción en el correspondiente Registro oficial de Parejas de Hecho.
4. En todo caso, para tener derecho a la bonificación, el sujeto pasivo beneficiario deberá encontrarse al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y no tributarias con el Ayuntamiento de León en el momento de la solicitud del beneficio fiscal.



5. Los porcentajes de aplicación serán siempre los vigentes en el momento del devengo del impuesto, a tenor del artículo 16 de esta Ordenanza Fiscal.
6. La bonificación tendrá carácter rogado, debiendo solicitarse dentro del plazo de seis meses prorrogables por otros seis meses a que se refiere el artículo 18.2 b) de la presente Ordenanza.
7. Fuera de las anteriores bonificaciones y de las exenciones recogidas en los artículos 5º y 6º de esta Ordenanza, no se admitirá beneficio fiscal alguno en este Impuesto.

DEVENGO

Artículo 16.-

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 la 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 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.
 - c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales se tomará, excepcionalmente, la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda justificada la entrega del inmueble. En otro caso, se estará a la fecha del documento público.
 - d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

Artículo 17º.-

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 hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del Impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.



2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.
3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

GESTIÓN DEL IMPUESTO

Artículo 18º.-

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo determinado por el mismo que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente, así como la realización de la misma.
2. Dicha declaración-liquidación deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
 - a) Cuando se trata de actos ínter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
 - b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento del causante.

Con anterioridad al vencimiento de dicho plazo, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de igual duración de seis meses, plazo cuya concesión determinará el devengo de los intereses de demora que correspondan al concreto período de prórroga transcurrido hasta el ingreso.

3. A la declaración-liquidación se acompañará el documento íntegro de carácter notarial, judicial o administrativo, en el que conste el acto o contrato que origina la imposición.
4. Los sujetos pasivos que pretendan hacer valer la existencia del decremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, y por tanto la no sujeción de la transmisión, deberán presentar, junto con la declaración del impuesto, tanto el título anterior de adquisición original como el documento en el que conste el acto o contrato de transmisión final del inmueble.

En las adquisiciones o transmisiones a título lucrativo habrá de presentar los valores declarados a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Si el decremento no resulta suficientemente probado, este Ayuntamiento practicará liquidación definitiva que notificará al sujeto pasivo del impuesto, sin perjuicio del derecho que le asiste de interponer el correspondiente recurso de reposición.



5. Los sujetos pasivos que, en aplicación del artículo 107.5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, pretendan hacer valer que la base imponible calculada según la ganancia obtenida es inferior al cálculo de la base imponible calculada mediante la fórmula de cálculo objetiva contenida en el artículo 107.1 al 4 del citado texto legal, deberán aportar en el momento de la declaración del impuesto, tanto el título anterior de adquisición original como el documento en el que conste el acto o contrato de transmisión final del inmueble.

En las adquisiciones o transmisiones a título lucrativo habrá de presentar los valores declarados a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En caso de aportar la documentación acreditativa correspondiente, le resultará de aplicación la fórmula de cálculo por estimación directa, siempre que le resulte más beneficiosa.

6. Los pactos que los sujetos pasivos efectúen en escritura pública o cualquier otro documento para trasladar el pago del impuesto a un tercero, no surtirá efecto frente a la Administración, y la liquidación se emitirá al sujeto pasivo del impuesto con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.
7. En el supuesto de que la documentación aportada fuera insuficiente para la correcta liquidación del impuesto, se requerirá al sujeto pasivo para que en el plazo máximo de diez días, presente aquella que fuere necesaria.

En caso de no ser atendido este requerimiento, se practicará la liquidación con los medios de que disponga esta Administración aplicándose la fórmula de cálculo objetiva prevista en el artículo 107.1 al 4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 19º.-

1. El sujeto pasivo, simultáneamente a la presentación de la declaración-liquidación a que se refiere el artículo anterior, ingresará el importe de la cuota del impuesto resultante de la misma. Esta autoliquidación tendrá la consideración de liquidación provisional, en tanto que por el Ayuntamiento no se compruebe que la misma se ha efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto y sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de dichas normas.
2. La Administración prestará asistencia a los obligados tributarios en la realización de las autoliquidaciones del impuesto, conforme establece el artículo 85 apartado e) de la Ley General Tributaria.
3. En el caso de que la Administración no hallare conforme la autoliquidación presentada por el sujeto pasivo, practicará liquidación definitiva del Impuesto rectificando los elementos y/o datos mal liquidados, así como los errores materiales o aritméticos observados y calculando los intereses de demora. Asimismo, procederá a incoar, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador.
4. En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 10.1 párrafo 3º de esta Ordenanza.
5. La Administración Municipal practicará liquidación, asimismo, en los supuestos en que concurran circunstancias, necesidades o dificultades, en cualquiera de las partes, que obstaculicen la práctica de la autoliquidación, así como por los hechos imponderables contenidos en los documentos aportados que no hubieren sido declarados por los sujetos pasivos.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

6. Las liquidaciones que practique la Administración Municipal, se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes contra las mismas.

Artículo 20º.-

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 18 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 7º de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Artículo 21º.-

1. Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.
2. En la relación o índice que remitan los Notarios al Ayuntamiento de León, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN

Artículo 22º.-

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 23º.-

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.



DISPOSICIONES FINALES.-

Primera.- La presente Ordenanza comenzará a regir en 1º de enero de 1996, tras su definitiva aprobación y publicación de los acuerdos de imposición y aprobación y de la propia ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Segunda.- A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 16º.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se incorporará a la Ordenanza diligencia suscrita por el Secretario General acreditativa de las fechas de aprobación provisional y aprobación definitiva de la misma.

DILIGENCIA.- Que suscribo yo, la Secretaria General del Ayuntamiento de León, para hacer constar que el texto de la "**Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**" anteriormente transcrito incluye todas las modificaciones de la Ordenanza que han sido aprobadas desde el 1º de enero de 1996 y que se encuentran en vigor: y, entre ellas, las últimas modificaciones que fueron aprobadas definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de León adoptado en sesión celebrada el día 29 de abril de 2022.

Las modificaciones aprobadas fueron publicadas en el B.O.P. de León núm. 83, de fecha 3 de mayo de 2022.

Asimismo, hago constar que en el acuerdo plenario de 29 de abril de 2022 se aprobó que las modificaciones acordadas entrasen en vigor el día siguiente a la precitada publicación en el B.O.P., esto es, el día 4 de mayo de 2022.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente Diligencia, en León, a cinco de mayo de dos mil veintidós. La Secretaria General, Marta Maria Fuertes Rodríguez.

ANEXO COEFICIENTES ARTÍCULO 8.4

EJERCICIO 2026 (a partir de 28/01/2026) (*)

Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.

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

(*) Los anteriores coeficientes serán de aplicación a los devengos del impuesto posteriores a la Resolución de 27/01/2026 del Congreso de los Diputados (BOE de 28/01/2026) derogatoria del Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, que establecía los nuevos coeficientes para el ejercicio 2026, los cuales mantendrán su vigencia, por tanto, solamente durante el período comprendido entre el 01/01/2026 y el 27/01/2026, de conformidad con el siguiente detalle:

EJERCICIO 2026 (desde 01/01/2026 hasta 27/01/2026)

Real Decreto-Ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social. Artículo 18.

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,16
1 año.	0,15
2 años.	0,15
3 años.	0,15
4 años.	0,16
5 años.	0,18
6 años.	0,20
7 años.	0,22
8 años.	0,23
9 años.	0,21
10 años.	0,16
11 años.	0,13
12 años.	0,11
13 años.	0,10
14 años.	0,10
15 años.	0,10
16 años.	0,10
17 años.	0,12
18 años.	0,16
19 años.	0,22
Igual o superior a 20 años.	0,35