



Ayuntamiento de  
la Villa de Tegueste

---

**ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE  
VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

**ARTÍCULO 1.- Naturaleza y Hecho imponible.**

1. El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se pongan 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 referidos terrenos.

Estará sujeto al impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. 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.

3. No se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan 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 sus hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

4. No se devengará este Impuesto en las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las cuales resulte aplicable el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de ramas de actividad o aportaciones no dinerarias especiales a excepción de los terrenos que se aporten al amparo de lo que prevé el artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (RDL 4/2004, de 5 de marzo), cuando no estén integrados en una rama de actividad.

5. 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 1084/1991, de 15 de julio, sobre sociedades anónimas deportivas”

6. En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a través de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión de las operaciones citadas en los apartados 4 y 5 anteriores.

## **ARTÍCULO 2.- 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 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.
- 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 las entidades a que se refieren el artículo 35.4 de la Ley 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 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 3. Responsables.**

Serán responsables solidarios o subsidiarios de la deuda tributaria las personas que ostenten tal condición conforme a la Ley General Tributaria, exigiéndose en todo caso, en los términos y con arreglo al procedimiento previsto en dicha ley.

## **ARTÍCULO 4.- Exenciones.**

1. Estarán 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.

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



**Ayuntamiento de  
la Villa de Tegueste**

---

- entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- b. El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, 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.
  - 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.
  - h. Las entidades a que se refiere y en los supuestos en previstos en el Artículo 15.3, de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo

**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. Para determinar la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte de aplicación a cada caso, fijado en el artículo 6 de esta Ordenanza, por el número de años a lo largo de los cuales se ha generado el incremento de valor.

3. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto de 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.

4. Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento o, si lo tuviere, no se corresponda, a consecuencia de una

variación física, jurídica o económica o de los cambios de naturaleza con el de la finca realmente transmitida, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación que corresponda cuando el referido valor sea fijado, siempre que no se hubiese prescrito su derecho y sin perjuicio de la posibilidad de practicar –en su caso- y, con anterioridad a dicho momento, liquidaciones provisionales.

5. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 6 de estas Ordenanzas, se aplicarán sobre la parte del valor definido en el número 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 se aplicarán las reglas siguientes:

El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada periodo de un año, sin exceder del 70 por 100.

En los usufructos vitalicios se estimará que valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente con menos de 20 años, minorando a medida que aumenta la edad, en la proporción de 1 por 100 menos por cada año más con el límite del 10 por 100 del valor total.

Los usufructos constituidos a favor de una persona jurídica por tiempo indefinido o plazo superior a 30 años, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes.

6. 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 artículo 6 de esta Ordenanza se aplicarán sobre la parte del valor definido en el apartado 3 anterior 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.

7. En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 6 de esta Ordenanza se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado 3 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

8. 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 por 100. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.



**Ayuntamiento de  
la Villa de Tegueste**

---

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 a que el mismo se refiere 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.

**ARTÍCULO 6.- Tipo de gravamen y cuota.**

1. En aplicación de lo previsto en el Artículo 107 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, para determinar la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

- a. Incrementos de valor experimentados en períodos de uno hasta cinco años: 3,1.
- b. Incrementos de valor experimentados en períodos de hasta diez años: 2,8.
- c. Incrementos de valor experimentados en períodos de hasta quince años: 2,7.
- d. Incrementos de valor experimentados en períodos de hasta veinte años: 2,7.

2. A los efectos de aplicar el correspondiente porcentaje conforme con lo establecido en el apartado anterior, sólo se considerarán los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento del valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

3. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo del 27 por 100.

4. La cuota líquida a ingresar coincidirá con la cuota íntegra anterior.

5. No se exigirá el importe de la cuota líquida cuando éste sea inferior a 4 euros

**ARTÍCULO 7.- Periodo impositivo y devengo.**

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 transmisión:

- a. En los actos o contratos inter vivos, la del otorgamiento del documento público y cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un registro público.
- b. En las transmisiones mortis causa, la fecha de defunción del causante.

3. El periodo de generación del incremento de valor no podrá ser inferior a un año.

#### **ARTÍCULO 8.- Nulidad de la transmisión.**

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 de 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 esta 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 anterior.

#### **ARTÍCULO 9.- Régimen de declaración e ingreso.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la correspondiente declaración, comprensiva de los actos y acuerdos que contengan los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente, cualquiera que sea la forma de los mismos.

1.Dicha declaración 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.

3. A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

4. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

5. Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero de este artículo, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que establece el apartado segundo los siguientes sujetos pasivos:



**Ayuntamiento de  
la Villa de Tegueste**

---

1. En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, 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.
2. En las transmisiones de terrenos o en 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.

6. Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, 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.

#### **ARTÍCULO 10.- Infracciones y sanciones.**

1. La falta de presentación de la declaración comprensiva de la realización del hecho imponible junto con la aportación de los documentos acreditativos del mismo en los plazos establecidos en el artículo anterior, constituye infracción tributaria leve, sancionadas según lo previsto en la Ley General Tributaria vigente en cada momento. El hecho de no atender los requerimientos del Ayuntamiento para aportar los documentos necesarios para realizar la liquidación tributaria pertinente, será sancionado con los importes siguientes:

- Vencido el plazo del primer requerimiento: 150,25 euros
- Vencido el plazo del segundo requerimiento: 240,40 euros
- Vencido el plazo del tercer requerimiento: 300,51 euros.

Se entienden vencidos los plazos de los requerimientos pasados diez días desde la recepción de los mismos.

2. Para todo lo relacionado con la calificación de las infracciones tributarias y las sanciones que les corresponden, se atenderá en cada momento a la legislación vigente en cada momento y las reglamentarias que las desarrollen, así como en la Ordenanza Fiscal General de este Ayuntamiento.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Para lo no señalado en esta Ordenanza Fiscal se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Inspección y Recaudación, el 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, la Ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria y en las normas que la desarrollen y complementen.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.