

adquirente tendrá la condición de sustituto del contribuyente, salvo en aquellos casos en que el adquirente sea una de las personas o Entidades que disfrutan de exención subjetiva, con arreglo a lo dispuesto en el artículo quinto.

2.— Cuando el adquirente tenga la condición de sustituto del contribuyente con arreglo a lo dispuesto en el apartado c) del número anterior, podrá repercutir, en todo caso, al transmitente el importe del gravamen.

3.— En los casos de adquisición por el inquilino de una vivienda, en ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, mediante, capitalización de la renta a los tipos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cuota del Impuesto se repartirá entre el propietario y el inquilino, según la antigüedad del arrendamiento. La parte a sufragar por el inquilino se fijará conforme a la siguiente escala:

Hasta cinco años de antigüedad del arrendamiento . . . . .	el 20 por 100
De más de cinco años hasta diez años . . . . .	el 30 por 100
De más de quince años hasta veinte años . . . . .	el 50 por 100
De más de 20 años hasta treinta años . . . . .	el 60 por 100
De más de treinta años hasta cuarenta años . . . . .	el 70 por 100
De más de cuarenta hasta cincuenta años . . . . .	el 80 por 100
De más de cincuenta años . . . . .	el 90 por 100

Artículo octavo: Base de gravámen.

1.— La base del Impuesto será la diferencia entre el valor corriente en venta del terreno al comenzar y al terminar el periodo de imposición.

2.— El valor corriente en venta al terminar el periodo de imposición, o valor final, se determinará de conformidad con las siguientes reglas:

Primera: El Ayuntamiento fijará periódicamente los tipos unitarios del valor corriente en venta de los terrenos enclavados en el término municipal, en cada una de las zonas, sectores, polígonos, manzanas o calles que al efecto juzgen preciso establecer, sin que el periodo de vigencia de tales tipos pueda ser inferior a un año. Para fijar los tipos unitarios del valor corriente en venta se tendrá en cuenta en su caso, el aprovechamiento urbanístico que, según su situación, corresponda a los terrenos sujetos a este Impuesto.

Segunda: A los efectos de determinar el valor final, no podrá tomarse en consideración el declarado por los interesados.

Tercera: La estimación hecha de conformidad con la primera de las reglas anteriores será susceptible, en el momento de la liquidación del impuesto, de un aumento o disminución hasta un 20% sobre los tipos unitarios fijados para el periodo respectivo, teniendo en cuenta los siguientes factores:

a) Configuración del terreno en relación con fachadas a vías públicas, profundidad, aprovechamiento, distribución de las edificaciones y otras circunstancias análogas.

b) Características naturales del terreno y mayores o menores gastos para levantar o cimentar las edificaciones sobre él.

3.— El valor inicial del terreno se determinará igualmente de acuerdo con lo dispuesto en el número 2 anterior.

4.— El valor inicial así determinado se incrementará con:

a) El valor de las mejoras permanentes realizadas en el terreno sujeto durante el periodo de imposición y subsistentes al finalizar el mismo.

b) Cuantas Contribuciones Especiales se hubieran devengado por razón del terreno, en el mismo periodo. A estos efectos, cuando se trate de terrenos edificados, para determinar la parte proporcional, de Contribuciones Especiales imputables al terreno, se tendrán en cuenta los siguientes porcentajes, en relación con la antigüedad de la finca beneficiada:

Hasta 10 años de antigüedad, el 40%
De más de 10 hasta 25 años, el 50%
De más de 25 hasta 50 años, el 60%
De más de 50 hasta 75 años, el 70%
De más de 75 años, el 80%

5.— En la constitución y transmisión de los derechos reales de goce limitativos del dominio se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) Cuando se constituye el derecho de usufructo, al incremento experimentado durante el periodo de imposición, por los terrenos sobre los que se constituya tal derecho, se aplicarán para determinar la base del Impuesto las reglas establecidas en el artículo 70 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto a la fijación del porcentaje en que se cifre el valor del derecho real de referencia, en relación con el pleno dominio de los terrenos.

b) En la transmisión del derecho de usufructo se entenderá valor inicial y final del mismo el resultado de aplicar el porcentaje en que se cifre, el valor de dicho derecho a la fecha de su constitución, a los valores inicial y final, respectivamente, del terreno sobre el que se constituye el usufructo.

c) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75% del valor de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, las reglas fijadas para la valoración del derecho de usufructo en el apartado a) anterior.

6.— Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad de un terreno, el valor de dicho derecho se fijará residualmente y teniendo en cuenta lo establecido en los apartados a) y b) del número 6 de este artículo.

7.— En los censos enfiteúticos reservativos se tendrán en cuenta las mismas normas aplicables a la transmisión del pleno dominio, pero

deduciendo el valor final del terreno el resultado de la capitalización de la pensión anual al 4%.

8.— El valor del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o el de realizar la construcción bajo su suelo, sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, se calculará aplicando al valor inicial o final del terreno el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión y, superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo, y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

9.— El valor del derecho real de superficie se determinará conforme a lo establecido en el apartado a) del número 6 de este artículo.

10.— En los supuestos de expropiación forzosa previstos en el texto refundido de la Ley de Régimen Local del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/76, de 9 de abril, se estará a lo dispuesto en el artículo 188,3 de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Artículo noveno: Cómputo de superficies.

En el cómputo de las superficies de los terrenos sujetos al Impuesto no se incluirán las que deban cederse obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, o en su caso, al órgano urbanístico competente, así como tampoco las que hayan de cederse obligatoria y gratuitamente en concepto del 10% del aprovechamiento medio del Sector, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo décimo: Tipos unitarios de valor de venta.

1.— Los tipos unitarios del valor corriente en venta fijados conforme se dispone en artículo octavo de esta Ordenanza Fiscal serán aprobados anualmente por el Ayuntamiento, con sujeción a los trámites establecidos para los acuerdos de imposición y aprobación de Ordenanzas de los tributos.

2.— Si al comienzo de un nuevo periodo de valoración no estuvieran aprobados por el Ayuntamiento los tipos unitarios, se tomarán en consideración los correspondientes a la última valoración.

Artículo décimo primero: Devengo del tributo.

1.— El impuesto se devengará:

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.

c) En la modalidad, a que se refiere el artículo primero apartado b) de esta Ordenanza Fiscal, cada diez años, computados desde la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza.

2.— 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 derecho real de goce sobre el mismo, el contribuyente 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 devoluciones a que se refiere el artículo 1295 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 contratante que sea sujeto pasivo del Impuesto satisfecho y se considerará como acto nuevo sujeto a tributación. Comotal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en el acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

4.— 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 fuere suspensiva no se liquidará el Impuesto hasta que, esta se cumpla. Si la condición fuere resolutoria se exigirá el Impuesto, desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución, según las reglas del número anterior.

Artículo décimo segundo: El tipo impositivo.

1.— Para la modalidad a) del artículo primero de esta Ordenanza Fiscal, el tipo de gravamen a aplicar, fijado en función del resultado de dividir el tanto por ciento que represente el incremento respecto al valor inicial corregido del Terreno, por el número de años que comprenda el periodo de imposición, será:

Cociente inferior a 5 . . . . .	15%
Cociente del 5 al 10 . . . . .	17%
Cociente del 10 al 30 . . . . .	25%
Cociente del 30 al 50 . . . . .	35%
Cociente de más del 50 . . . . .	40%

2.— No obstante, lo dispuesto en el número anterior, en las sucesiones entre padres e hijos o entre cónyuges la cuota exigible no podrá exceder de la resultante de aplicar a los incrementos de valor experimentadospor cada uno de los terrenos relictos el tipo que corresponda a la herencia de que se trate en la liquidación del Impuesto General sobre Sucesiones.

3.— Para la modalidad a que se refiere el artículo primero apartado b) de esta Ordenanza Fiscal, regirán las siguientes:

a) El tipo impositivo será del 5%.

b) Las cantidades satisfechas como consecuencia de las liquidaciones decenales, tendrán el carácter de pago a cuenta, que se deducirán del importe de la que proceda cuando se produzca el devengo del Impuesto en