

la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Naturaleza y Hecho Imponible.

Artículo 2.º El Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo cuyo hecho imponible viene fijado por 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 referidos terrenos.

Entre los títulos a que se refiere el apartado anterior se entenderán incluidos, sin carácter exclusivo, los siguientes:

- a) Aportaciones de bienes realizadas a favor de sociedades mercantiles o civiles por parte de los socios y adjudicaciones de bienes a favor de estos, en caso de disolución de dichas sociedades.
- b) Fusión, absorción, agrupación o escisión de sociedades.
- c) Enajenaciones en subastas públicas.
- d) Expedientes de dominio, cuando no se hubiere satisfecho el impuesto por el título alegado.
- e) Expropiación forzosa.
- f) Permuta.
- g) Donación.
- h) Cualquier otro negocio jurídico «inter vivos» o «mortis causa», oneroso o gratuito.

Artículo 3.º 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.

A efectos de este Impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana:

- a) El suelo urbano, el urbanizable programado o no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.
- b) Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente Impuesto.

Exenciones.

Artículo 4.º Están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los conyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- 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.
- d) Los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho Impuesto, como contribuyente, recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

El Estado y sus Organismos Autonomos de carácter administrativo, la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus Organismos Autonomos de carácter administrativo, el Municipio de Ezcaray y las Entidades locales integradas en el mismo o en las que se integre, así como los Organismos Autonomos de carácter administrativo que dependan del mismo, las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes, en las transmisiones de bienes relacionadas con el desenvolvimiento de sus labores benéficas o benéfico-docentes, las entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidos conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto, las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales, los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas y la Cruz Roja Española.

Sujeto pasivo.

Artículo 5.º Tendrán la consideración de sujeto pasivo de este 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, el adquirente del terreno o la persona 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, el

transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate. No obstante, el 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 4.

Cuando el adquirente tenga la condición de sustituto del contribuyente, con arreglo a lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, podrá repercutir, en todo caso, al transmitente el importe del gravamen.

Base imponible.

Artículo 6.º La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Artículo 7.º Para determinar el importe del incremento real se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el párrafo anterior por el correspondiente porcentaje anual, que será:

- a) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo comprendido entre 1 y 5 años 2,6
- b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 10 años 2,4
- c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 15 años 2,5
- d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta 20 años 2,6

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento del valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este Impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 8.º En las transmisiones de terrenos se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este Impuesto el que tengan fijados en dicho aumento a los efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 9.º En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos, calculado según las siguientes reglas:

- a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% 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 el equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.
- c) Si el usufructo se establece en favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años, se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.
- d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los apartados 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 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% 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 tramitación de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en los apartados a), b), c), d) y f) de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismos a efectos de este Impuesto:

- 1) El capital previo o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco España de su renta o valor anual.
- 2) Este último si aquel fuese menor.

Artículo 10.º 1. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a edificar