

◆ Finantzak

Ijentea, 1 | Tel. 900714033 | www.donostia.eus  
20003 Donostia / San Sebastián

**UDALBATZARI**

**AL AYUNTAMIENTO PLENO**

**Hiri lurren balio gehikuntzaren gaineko Zerga arautzeko Ordenantza**

**Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.**

2021eko azaroaren 17an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen azaroaren 16ko 7/2021 Foru Dekretua-Araua, Hiri-lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 16/1989 Foru Araua Konstituzio Auzitegiaren jurisprudentziara egokitzekoa.

El 17 de noviembre de 2021 fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el Decreto Foral-Norma 7/2021, de 16 de noviembre, de adaptación de la Norma Foral 16/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

Dagozkion aldaketak eta egokitzapenak jasotzen ditu foru dekretu-arau horrek, hain zuzen ere zergaren araudia Konstituzio Auzitegiak 2021eko urriaren 26an emandako 182/2021 erabakiari egokitzeko, eta ahalmen ekonomikoaren printzipioa betetzeko.

El Decreto recoge las modificaciones o adaptaciones pertinentes, al objeto de adecuar la normativa del impuesto al pronunciamiento emitido por el Tribunal Constitucional en la reciente Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, y cumplir con el principio de capacidad económica.

Xedapen iragankor bakarrak xedatzen du hiri-lurren balio gehikuntzaren gaineko zerga ezarrita duten udalek, foru dekretu-arau hori indarrean sartu eta sei hilabeteko epean, ordenantza fiskalak aldatu beharko dituztela, dekretu horretan xedatutakora egokitzeko.

Su Disposición Transitoria Única prevé que los Ayuntamientos que tengan establecido este impuesto deben modificar sus ordenanzas fiscales para adecuarlas a lo expuesto en el Decreto.

Aldaketa horren ondorioz, eta aurreikuspenen arabera, zerga hori dela-eta jasotzen diren diru-sarrerek nabarmen behera egin eta horrek udalen finantzaketan eragin negatibo nabarmena izango duenez, 2022rako zenbait zerga-aldaketa onartzen dituen martxoaren 10eko 1/2022 Foru Arauaren bidez (Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 2022ko martxoaren 14an), Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko uztailaren 5eko 16/1989 Foru Arauaren 5.1 artikulua aldatu da, eta aukera eman du Udalak ezar dezakeen karga-tasa % 30era bitartekoa izateko.

Con motivo de dicha modificación, y ante la previsión de una minoración de los ingresos procedentes de dicho impuesto con impacto negativo importante en la financiación de los ayuntamientos, mediante la Norma Foral 1/2022 de 10 de marzo por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2022, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 14 de marzo de 2022, se ha modificado el artículo 5.1 de la Norma Foral 16/1989 de 5 de julio del impuesto, posibilitando que el tipo de gravamen del impuesto a establecer por el Ayuntamiento pueda llegar hasta el 30%.

Ondorioz, Udal honetan indarrean dagoen hiri-lurren gehikuntzaren gaineko zerga arautzen duen Zerga Ordenantza egokitu behar dugu, Dekretu horretan xedatutakoa betetzeko.

En consecuencia nos encontramos en la necesidad de adaptar la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto del incremento de los terrenos de naturaleza urbana en vigor en este Ayuntamiento, en aras de cumplir con lo recogido en dicho Decreto.

Azaldutako guztia kontuan hartuta, aldaketa hauek egitea proposatzen da:

Al amparo de lo expuesto se propone realizar las siguientes modificaciones:

- Interesdunak eskatuta balio-gehikuntzarik egon ez dela egiaztatzen den kasuetarako, kasu berri bat xertatzea, hain zuzen ere eskualdaketa ez zergapetzeko.

- Zerga-oinarria zehazteko modua aldatzea. Aldaketa horren helburua da higiezinaren merkatuaren errealitateara hurbiltzea.

- Ordenantza fiskalaren egungo eranskinean dauden ehunekoak, lursaila erosi zenetik igarotako urte kopuruaren arabera zehazten direnak, kentzea eta horien ordeko koefizienteak zehaztea.

- Aurreikusitakoaren arabera, udal honen diru-kutxa publikoetan diru-sarrerak nabarmen gutxituko direnez, Udalak honen proposamena da transmisio-aldi bakoitzerako aurreikusitako karga-tasak aldatzea.

Zehatz esanda, aldaketa hauek proposatzen ditugu:

LEHENA.- 3. artikuluari 4. apartatua gehitzea, honako hau dioena:

*“Lurren eskualdaketa ez dira egongo zergari lotuta eskualdaketa eta eskurapen datetan haien balioen artean dagoen diferentzia kalkulatzeko balio gehikuntzarik ez dela izan egiaztatzen denean.*

*Horretarako, balio gehikuntzarik ez dela izan frogatu nahi duen pertsona edo entitate interesdunak eskualdaketa aitortu beharko du, eta eskualdaketa eta eskurapena dokumentatzen dituzten tituluak aurkeztu ere bai; ondorio horietarako, Ordenantza honetako 8. eta 9. artikuluetan aipatzen diren pertsonak edo entitateak izango dira interesdun.*

*Eskualdaketa balio gehikuntzarik ez dela izan egiaztatzeko, honako hau hartuko da lurraren eskualdaketa edo eskurapen balioetat kasu bakoitzean: eragiketa dokumentatzen duen tituluan ageri dena edo, kasua bada, Zerga Administrazioak egiaztatutakoa. Ondorio horietarako, eragiketa horietan izandako gastuak edo aplikatutako tributuak ezingo dira konputatu, eta ez da inolako eguneratzerik izango denbora igarotzeagatik.*

*Higiezinaren eskualdaketa lurzorua eta eraikuntza sartzen direnean, lurzoruaren balioetat hartuko da zergaren sortzapean*

- Introducir un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que a instancia del interesado se constate que no se ha producido incremento de valor.

- Modificar la forma de determinar la base imponible. Esta modificación tiene como fin aproximarse a la realidad del mercado inmobiliario.

- Eliminar los porcentajes existentes en el actual anexo a la Ordenanza fiscal que se determinan en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, sustituyéndolos por los coeficientes.

- Con motivo de mitigar la minoración de los ingresos previstos en las arcas públicas de este Ayuntamiento, se propone modificar los tipos de gravamen previstos para cada periodo de transmisión.

Se proponen en concreto las siguientes modificaciones:

PRIMERO.- Introducir un nuevo apartado 4 al artículo 3 que diga:

*“4. 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.*

*Para ello, la persona o entidad interesada en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por personas o entidades interesadas, a estos efectos, las personas o entidades a que se refieren los artículos 8 y 9 de esta Ordenanza.*

*Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o 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, ni efectuarse ninguna actualización por el transcurso del tiempo: 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*

*egunean lurraren katastro balioak katastro balio osoarekiko duen proportzioa aplikatuta ateratzen dena, eta proportzio hori aplikatuko zaie bai eskualdaketa balioari eta, hala badagokio, baita eskurapen balioari ere.*

*Eskurapena edo eskualdaketa kostu gabekoa izan bada, aurreko paragrafoetako erregelak izango dira aplikagarriak, eta, hala dagokionean, gorago aipatutako bi balio konparagarrietatik lehenengotzat oinordetzen eta dohaintzen gaineko zergan aitortutakoa hartuko da.*

*Apartatu honetan aipatutako higiezin ondoongo eskualdaketan, lurren balio gehikuntza zenbat urtetan sortu den konputatzeko, higiezina eskuratu aurreko denbora ez da kontuan hartuko. Ondasun higiezin ekarpen edo eskualdaketei ez zaie aplikatuko paragrafo honetan xedatutakoa, artikulua honen 2. eta 3. apartatuen arabera zergari lotuta ez daudenean.”*

BIGARRENA.- 10. artikulua aldatzea, hau xedatu ordez:

*“10. art.- Oinarri zergagarria*

*1.- Zerga honen oinarri zergagarria sortzapenaren unean agerian jarritako eta hogeituroko gehienezko aldiari jasandako hiri-izaerako lursailen balio gehikuntza errealak osaturikoa izango da.*

*2.- Zerga honen oinarria zehazteko orduan, lurraz zergaren sortzapenean zuen balioa eta zergarena aplikatzeko arauetan dagokion ehunekoa hartuko dira kontuan.”*

Hau xeda dezan:

*“10. art. - Oinarri zergagarria*

*1. Zerga honen zerga oinarria lurren balio gehikuntza da, hain zuzen ere, sortzapenaren unean agerian jarri eta gehienez ere hogeituroko epean izandakoa. Haren zenbatekoa eragiketa honen emaitza izango da, hurrengo apartatuan xedatutakoa eragotzi gabe: hurrengo 11. artikuluan ezarritakoaren arabera sortzapenaren unean lurrari kalkulatu zaion balioa bider Ordenantza honen Eranskinean*

*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 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. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo.”*

SEGUNDO.- Modificar el artículo 10 de forma que donde dice:

*“Art. 10º.- Base imponible.*

*1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento 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.*

*2.- A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo y el porcentaje que corresponda en función de las reglas para su aplicación.”*

Diga:

**“Art. 10º.- 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 periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo establecido en el artículo 11*

ezarritakoaren arabera sorreraldiari dagokion koefizientea.

*Subjektu pasiboak 3. artikuluko 4. apartatuan ezarritako prozedurari jarraituz eskaturik, egiaztatzen bada balio gehikuntzaren zenbatekoa txikiagoa dela hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztutako zerga oinarriaren zenbatekoa baino, balio gehikuntza horren zenbatekoa hartuko da zerga oinarritzat.”*

HIRUGARRENA.- 12. artikulua aldatzea, hau xedatu ordez:

*“12. art.- Ehuneko zehazteko arauak*

*Lurraren balioari ehuneko bat erantsiko zaio, urtean urtekoa izango dena eta Eranskinean zehaztuko dena. Ehuneko hori arau hauen arabera aplikatuko da:*

*1.- Zerga honena erantsi behar zaion eragiketa bakoitzaren balio-gehikuntza, gehikuntza hori agerian jarritako urte kopurua biltzen duen aldirako ezarritako urteko portzentajearen arabera zehaztuko da.*

*2.- Sortzapenaren unean lursailaren balioari ezarri beharreko portzentaia kalkulatzeko, kasu jakin bakoitzari ezargarri zaion urteko portzentaia balio-gehikuntza agerian jarri den urte-kopuruaz biderkatu beharko da.*

*3.- Eragiketa jakin bakoitzari ezargarri zaion portzentaia lehen araua erabilirik mugatu eta aipatu urteko portzentaia hori zein urte-kopuruz biderkatu behar den mugatzeko, bigarren arauaren arabera, balio-gehikuntza agerian jartzen duen aldiaren osagaia diren urte beteak hartuko dira soilik, eragin horietarako aipatu aldiaren zatikiak kontuan hartu ezin baitira.”*

Hau xeda dezan:

*12. art.- Koefizientea aplikatzeko arauak*

*Balio gehikuntzaren sorreraldia gehikuntza hori agerian jartzeko igarotako urte kopurua izango da.*

*Eragiketak zergari lotuta ez dauden kasuetan, eta, betiere, foru arau bidez besterik esaten ez*

*siguiente, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en Anexo a la Ordenanza.*

*2. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 4 del artículo 3, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.”*

TERCERO.- Modificar el artículo 12, de forma que donde dice:

*“Art. 12º.- Reglas de determinación del porcentaje.*

*Sobre el valor del terreno, se aplicará el porcentaje anual que le corresponda regulado en el Anexo, conforme a las reglas siguientes:*

*1.- El incremento de valor de cada operación gravada por el Impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual establecido para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.*

*2.- El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.*

*3.- Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla primera, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, conforme a la regla segunda, solo se considerarán los años completos que integran el período de puesta de manifiesto del incremento del valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.”*

Diga:

**Art. 12º.- Reglas de aplicación del coeficiente**

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

*En los supuestos de no sujeción, salvo que por norma foral se indique otra cosa, para el*

*bada, lurraren geroko eskualdaketa batean balio gehikuntzaren sorreraldia zenbatekoa izan den kalkulatzeko, eskurapen datatzat zergaren azken sortzapena gertatu zen data hartuko da aurreko paragrafoan xedatutakoaren ondorioetarako.*

*Igarotako urte kopuruaren konputuan urte osoak hartuko dira, hau da, urte zatikiak aintzat hartu gabe. Sorreraldia urtebetetik beherakoa bada, urteko koefizientea hainbanatuko da hilabete osoen kopurua kontuan hartuta, hau da, hilabete zatikiak aintzat hartu gabe.*

*Sortzapenaren unean lurra duen balioari (aurreko artikuluan xedatu da nola kalkulatu balio hori) Eranskinean ezarritako dagokion koefizientea aplikatuko zaio balio gehikuntzaren sorreraldia kontuan hartuta.*

*Aurrekoa gorabehera, hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zergari buruzko uztailaren 5eko 16/1989 Foru Arauan ezarritako gehieneko koefizienteak eguneratzearen ondorioz, ordenantza honen eranskinean ezarritako koefizienteak foru-araun ezarritako gehieneko koefiziente berriak baino handiagoak badira, zuzenean aplikatuko dira, ordenantza berria indarrean jarri arte.*

LAUGARRENA.- 19. artikuluko 2. apartatua aldatzea, hau xedatu ordez:

*“2.- Behin betiko kitapena egiteko orduan, ordea, lurren balorazioa egiteko prozeduren arabera lur horiek zergaren sortzapena egiteko garaian duten balioa hartuko da kontuan.”*

Hau xeda dezan:

*“2.- Horrelako kasuetan, behin betiko likidazioan aplikatuko den balioa kasuan kasuko balio ponentziaren aldaketan edo balioen berrikuspenean xedatutakoaren arabera ateratzen dena izango da, betiere sortzapen data erreferentzia hartuta. Data hori ez badator bat katastro balio berrien eragin datarekin, balio horiek zuzenduko dira Gipuzkoako Lurralde Historikoko aurrekontuen foru arauetan ezartzen diren eguneratze*

*cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.*

*En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. 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.*

*El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, será el que corresponda de los establecidos en el Anexo según el periodo de generación del incremento de valor.*

*Sin perjuicio de lo anterior, si, como consecuencia de la actualización de los coeficientes máximos establecidos en la Norma Foral 16/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana, los coeficientes establecidos en el Anexo de esta Ordenanza resultaran ser superiores a los nuevos coeficientes máximos establecidos en la Norma Foral, se aplicarán directamente estos, hasta que entre en vigor la nueva Ordenanza.*

CUARTO.- Modificar el artículo 19 apartado 2 de forma que donde dice:

*“2.- En estos casos en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos que se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración que se instruyan, referido a la fecha de devengo.”*

Diga:

*“2.- En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a la modificación de la ponencia de valores o la revisión de los valores que se instruya, 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*



*koefizienteak aplikatuta.”*

**BOSGARRENA.-** Ordenantza fiskalaren eranskinean finkatutako urteko portzentajeak aldatzea, honela:

**Sorreraldia / Periodo de generación**

Urtebetetik behera / Inferior a 1 año

Urte 1 / 1 año

2 urte / 2 años

3 urte/ 3 años

4 urte / 4 años

5 urte / 5 años

6 urte / 6 años

7 urte / 7 años

8 urte / 8 años

9 urte / 9 años

10 urte / 10 años

11 urte / 11 años

12 urte / 12 años

13 urte / 13 años

14 urte / 14 años

15 urte / 15 años

16 urte / 16 años

17 urte / 17 años

18 urte / 18 años

19 urte / 19 años

20 urte edo gehiago / Igual o superior a 20 años  
**SEIGARRENA.-** Ordenantza fiskalaren eranskinean zehaztutako egungo karga-tasak ordezteak honako hauekin:

	%
Hasta 5 años / 5 urtera arte	16,00
Hasta 10 años / 10 urtera arte	14,50
Hasta 15 años / 15 urtera arte	13,00
Hasta 20 años o más / 20 urte edo gehiago	12,00

Horiek horrela, eta Finantza zuzendariak hala proposatuta, **OGASUNEKO ETA FINANTZETAKO ZINEGOTZI ORDEZKARIAK** Udaltzari proposatzen dio, Ogasun Batzordeak txostena egin eta gero, honako **ERABAKI** hauek hartzea:

**LEHENENGOA:** Onestea hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga arautzen duen zerga ordenantzaren aldaketak, bai eta haren eranskinarenak ere. Erabaki honen azalpen-zatian ageri dira azalduta horiek denak.

**BIGARRENA:** Erabaki hau Gipuzkoako Toki Ogasunak arautzen dituen uztailaren 5eko

*normas forales de presupuestos del Territorio Histórico de Gipuzkoa.”*

**QUINTO.-** Modificar los actuales porcentajes anuales fijados en el anexo a la Ordenanza fiscal por los siguientes:

**Koefizienteak / Coeficiente**

0,14

0,13

0,15

0,16

0,17

0,17

0,16

0,12

0,10

0,09

0,08

0,08

0,08

0,08

0,10

0,12

0,16

0,20

0,26

0,36

0,45

**SEXTO.-** Modificar los actuales tipos de gravamen fijados en el anexo a la Ordenanza fiscal por los siguientes:

Por lo expuesto, y a propuesta de la Dirección Financiera, **EL CONCEJAL DELEGADO DE HACIENDA Y FINANZAS** propone al Ayuntamiento Pleno que, previo informe de la Comisión de Hacienda, adopte los siguientes **ACUERDOS**:

**PRIMERO:** Aprobar las modificaciones de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, así como de su Anexo, descritas en la parte expositiva del presente acuerdo.

**SEGUNDO:** Tramitar este acuerdo conforme al procedimiento establecido en el art. 16 de la

11/1989 Foru Arauaren 16. artikulua arabera izapidetzea. Erabaki honek behin-behineko izaera izango du eta erreklamaziorik aurkezten ez bada, behin betikoa izango da.

Norma Foral 11/1.989 de 5 de julio, Reguladora de las Haciendas Locales de Gipuzkoa, entendiendo que el mismo, de carácter provisional, deviene definitivo si no se presentan reclamaciones.

Behin betiko erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean.

El acuerdo definitivo entrará en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Donostian, 2022ko uztailaren 11an

En San Sebastián, a 11 de julio de 2022

ZERGAK KUDEATZEKO ETA IKUSKATZEKO  
ATALAREN BURUA

DIRUZAINA- FINANTZA ZUZENDAIRA

Izpta./Fdo. Loreto Sola Antoñanzas

Izpta./Fdo. Zigor Eguia Lejardi

OGASUNEKO ETA FINANTZETAKO ZINEGOTZI  
ORDEZKARIA

Izpta/Fdo. Kerman Orbegozo Uribe