



Ayuntamiento
Hoz de Jaca
(Huesca)

Estimados vecinos:

En el pleno del pasado 9 de Septiembre de 2010 se ha aprobado la ordenanza fiscal nº 11 reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (**Plusvalías**). A fin de clarificar lo que ello implica se incluye aquí una simulación de liquidación, **en caso de una compra venta**, a modo de ejemplo.

Este impuesto se aplica a los bienes de naturaleza urbana cuando están sujetos a una transmisión de su propiedad (venta, herencia, donación, expropiación, subasta,...) y debe ser abonarlo por el vendedor. Ver detalle sobre esto en la ordenanza nº 11 y en el acta del pleno que lo aprobó, ambos disponibles en esta web.

- Para calcular la cuantía del impuesto, **en caso de una compra venta**, se parte de un valor inicial que es el que tenga determinado el terreno (no la construcción) en el momento de la venta a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Las dos tablas siguientes son dos ejemplos de valoración catastral, tal como se obtienen de la oficina virtual del catastro.

Tabla 1: **Bien 1:** Urbano construido,

Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Valor del suelo	30.695,29
Valor construcción	103.055,13
Valor catastral (2010)	133.750,42

Tabla 2: **Bien 2:** Urbano No construido

Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Valor del suelo	24.531,50
Valor construcción	0,00
Valor catastral (2010)	24.531,50

- La Tabla 1 corresponde a un bien (**bien 1**) que incluye una construcción, y el valor (**V**) usado para liquidar el impuesto será de **V1=30.695,29** Euros (valor del suelo).
- La tabla 2 corresponde a un caso (**bien 2**) que no incluye construcción y en este caso el valor usado es de **V2=24.531,50** Euros (valor del suelo, que en este caso coincide con el valor catastral total)
- Modificaciones del valor catastral: Cuando se haya producido una revisión catastral de valoración colectiva de carácter general, se aplicara una reducción a la valoración del suelo durante los cinco años siguientes. En el caso de Hoz de Jaca se ha producido esta revisión con efectos de Enero de 2010, y la reducción es del **50%** (ver ordenanza), por tanto los valores corregidos (**VC**) de base de cálculo del impuesto para los inmuebles que deban liquidar el impuesto (se vendan) en los años 2010 a 2014 serán el 50% del valor del suelo.
 - En el caso del bien 1 será **VC1=30.695,29/2= 15.347,64**
 - en el caso del bien 2 será **VC2=24.531,50/2 = 12.265,75 Euros**
- Base Imponible (**BI**): Sobre los valores de terreno anteriores **V** (o **VC** si se vende en los años 2010 a 2014) se aplican unos porcentajes (**pr**) anuales en función del periodo (numero de años que hace que el bien esta en propiedad del que vende). Estos porcentajes son:
 - Período de uno hasta cinco años: **pr=3,7%**.
 - Período de seis hasta diez años: **pr=3,5%**.
 - Período de once hasta quince años: **pr=3,2%**.
 - Período de dieciséis hasta veinte años: **pr=3,0%**.

Con estos porcentajes se calcula la base imponible (**BI**) que es el valor **V** (o **VC**) multiplicado por el número de años (**na**) (completos y con un máximo de 20) que ha estado el bien en posesión del que vende y multiplicado por el porcentaje que le corresponde según los cuatro



Ayuntamiento
Hoz de Jaca
(Huesca)

tramos descritos antes. En la Tabla 3 siguiente se ponen varios ejemplos para el caso de haber tenido los bienes 3 años ó 7 ó 13 ó 18 ó 30 (notar que por encima de 20 ya da igual).

Tabla 3. Base Imponible ($BI=V*pr/100*na$, para venta antes de 2015 o $BI=VC*pr/100*na$ para venta después de 2015), para los dos bienes de ejemplo habiéndolos tenido un numero de años variado y según cuando se venda.

Numero años en posesión (na)	Bien 1 (vender antes 2015)	Bien 1 (vender después 2015)	Bien 2 (vender antes 2015)	Bien 2 (vender después 2015)
3 años	1.703,58	3.407,17	1.361,49	2.722,99
7 años	3.760,17	7.520,34	3.005,10	6.010,20
13 años	6.384,62	12.769,24	5.102,55	10.205,10
18 años	8.287,72	16.575,45	6.623,51	13.247,01
30 años	9.208,58	18.417,17	7.359,4	14.718,9

- Una vez se tiene la base imponible BI, la cantidad a pagar (C) se calcula multiplicando la base imponible BI por el tipo de gravamen que en Hoz ha sido aprobado en 20%, $C=BI*20/100$. La cantidad a pagar para los casos anteriores será la que se incluye en la tabla 4 según el caso.

Tabla 4 (Cantidad a pagar $C=BI*20/100$) en Euros, para los dos bienes de ejemplo habiéndolos tenido un numero de años variado y vendiendo antes de 2015 (VC) o después (V).

Numero años en posesión (na)	Bien 1 (vender antes 2015)	Bien 1 (vender después 2015)	Bien 2 (vender antes 2015)	Bien 2 (vender después 2015)
3 años	340,71	681,43	272,30	544,59
7 años	752,03	1.504,06	601,02	1.202,04
13 años	1.276,92	2.553,84	1.020,51	2.041,02
18 años	1.657,54	3.315,09	1.324,70	2.649,40
30 años	1.841,71	3.683,43	1.471,89	2.943,78

Para otros casos distintos de compra venta, como herencias etc, la liquidación se hace de forma diferente. Puede consultarse la legislación o en la secretaria del Ayuntamiento.

En Hoz de Jaca, a 10 de Septiembre 2.010

Esperanza López