

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

CAPITULO I

Artículo 1- Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento del valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre unos terrenos, tenga lugar por Ministerio de la Ley, por Actos mortis causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.

Artículo 2 - Naturaleza.

1. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/88: El suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal a partir del momento de la aprobación del instrumento urbanístico que lo programe, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua y de energía eléctrica y alumbrado público.
2. Asimismo, los ocupados por construcciones de naturaleza urbana y los que deban de tener la consideración de urbanos, a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el catastro o en el Padrón de bienes inmuebles.
3. Tendrán la misma consideración, los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y 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.

Artículo 3 -

1. 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.
2. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos por períodos de tiempo inferiores a un año.

CAPITULO II

Artículo 4 - Exenciones.

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges 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) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/88 y demás disposiciones legales.

Artículo 5 –

Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de Valencia, la Provincia de Valencia, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.
- c) El Municipio de la imposición y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) *Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 30/95, de 8 de Noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.*
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se halla reconocida la exención de tratados o convenios internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas reversibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

Artículo 6 -

Cuando el incremento de valor se manifieste por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante o de la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre la misma, a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, se aplicarán las correspondientes bonificaciones en atención al valor del bien que se transmite, considerando como valor el que conste en el correspondiente documento público:

<u>VALOR DEL BIEN TRANSMITIDO</u>	<u>BONIFICACION</u> A
	<u>APLICAR</u>
Menos de 30.050,61€	95%
De 30.050,61 a 36.060,73€	90%
De 36.060,73 a 42.070,85€	80%
De 42.070,85 a 48.080,97€	70%
De 48.080,97 a 54.091,09€	60%
De 54.091,09 a 60.101,21€	50%
De 60.101,21€ en adelante	40%

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se hace referencia en el presente apartado, deberá pagarse la parte del impuesto que hubiera dejado de pagar como consecuencia de la bonificación practicada y los correspondientes intereses de demora.

Artículo 7 -

Salvo en los supuestos contemplados en los artículos anteriores, no se concederán otras exenciones o bonificaciones que las que, en cualquier caso, puedan ser establecidas por precepto legal, que resulte de obligada aplicación.

CAPITULO III**Artículo 8 - Sujetos Pasivos.**

1.- Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativo del dominio, a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 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 de derechos reales de goce limitativo del dominio, a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 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 33 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.

3.- De conformidad con el artículo 36 de la Ley General Tributaria la posición del sujeto pasivo y los demás elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares, aunque se hallen reflejados en escritura pública.

Tales actos y convenios no surtirán efecto ante la administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico privadas.

CAPITULO IV

Artículo 9 - Base Imponible.

1. 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 período máximo de veinte años.
2. Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior, 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.
3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:
 - a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,30 por ciento.
 - b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3 por ciento.
 - c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2,9 por ciento.
 - d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,9 por ciento.
4. Los porcentajes máximos marcados en el punto anterior se adaptarán a los máximos (en cada período de gravamen del impuesto) que se establezcan en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para cada ejercicio.

Artículo 10 -

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la fecha en que se produzca el hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de un año. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 11 -

En las transmisiones de terreno de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una Ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del art. 71 de esta Ley, referido al momento del devengo.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral *sea fijado*.

Artículo 12.-

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, 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 calculados según las siguientes reglas:

- A) En el caso de constituirse un derecho usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por ciento del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por ciento 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 equivalente al 70 por ciento del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por ciento por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento del expresado valor catastral.
- C) Si el usufructo se establece a 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 por ciento del valor catastral del terreno usufructuado.



Agència Tributària Municipal



- D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras 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 catastral del terreno y 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 por ciento 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 transmisión de cualesquiera otros derecho reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F), de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:
- a') El capital, precio o valor pactado al constituirlos si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

b') Este último, si aquel fuese menor.

Artículo 13 -

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral 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 en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

Artículo 14 -

En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles asignado a dicho terreno, fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

CAPITULO V: DEUDA TRIBUTARIA.

Artículo 15 - Cuota Tributaria.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la Base Imponible del tipo del 29 por ciento.

CAPITULO VI

Artículo 16 - 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 la transmisión:
 - a) En los actos o contratos entre vivos la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
 - b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
 - c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
 - d) En las subastas judiciales, administrativas o notariales se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.
 - e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originalmente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

Artículo 17-

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 del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro 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 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



Agència Tributària Municipal



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 ésta 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 1 anterior.

CAPITULO VII: GESTIÓN DEL IMPUESTO

SECCIÓN PRIMERA

Artículo 18 - Obligaciones materiales y formales.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según el modelo determinado por el mismo conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.
2. 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, a contar desde el fallecimiento del causante, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.
3. A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, y el último recibo del Impuesto sobre bienes inmuebles o fotocopia del mismo, así como cualquier otro justificativo, en su caso, de las exenciones o bonificaciones que el sujeto pasivo reclame como beneficiario.
- 4.-El presente impuesto se podrá exigir en régimen de autoliquidación con los siguientes requisitos:
 - deberá ser presentada e ingresada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
 - a) Cuando se trate de actos intervivos, 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.
 - El sujeto pasivo estará obligado a presentar en el Ayuntamiento de Aldaia, en los plazos señalados en el apartado anterior, la correspondiente autoliquidación del Impuesto con la validación bancaria o justificante de pago a través de la Caja Municipal, justificativo de la realización del ingreso junto con los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición.

5.--Si por comprobación administrativa, resultase una liquidación diferente de la autoliquidación presentada por el sujeto pasivo, se efectuará una liquidación complementaria, exigiéndole o reintegrándole al sujeto pasivo, la cantidad que corresponda.

Artículo 19.

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

Artículo 20 -

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 17 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 8 de la presente ordenanza, 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.
- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Artículo 21 -

Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, 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. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Artículo 22 -

1. En el supuesto de transmisiones de terrenos que hayan sido adjudicados en una reparcelación, se tomará como fecha inicial del período impositivo la de la adquisición de los terrenos aportados en la reparcelación.
2. En las adquisiciones de inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la que

se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

Artículo 23

Las cuotas resultantes de declaraciones presentadas fuera de los plazos establecidos en el artículo 18.1 y 2 de esta ordenanza, sin requerimiento previo, se incrementarán con los siguientes recargos en función del tiempo transcurrido desde el término del plazo voluntario de presentación e ingreso con el siguiente cuadro:

Declaración transcurridos los plazos del artículo 18.1 y 2	RECARGO
Dentro del plazo de los 3 meses siguientes	5%
Entre 3 y 6 meses	10%
Entre 6 y 12 meses	15%
Después de 12 meses	20%

En las liquidaciones derivadas de las declaraciones extemporánea sin requerimiento previo, no se exigirán intereses de demora por el tiempo transcurrido desde la presentación de la declaración hasta la finalización del plazo de pago en período voluntario correspondiente a la liquidación que se practique.

Artículo 24 - Cuotas cuya gestión resulta antieconómica.

Dejarán de liquidarse, serán anuladas de oficio o serán baja, aquellas cuotas que resulten iguales o inferiores a 6 €uros.

SECCIÓN SEGUNDA

Artículo 25.- Inspección y recaudación.

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

SECCIÓN TERCERA

Artículo 26 - Infracciones y sanciones.

A/ En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se

aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

B/ En todo lo no expresamente regulado en esta Ordenanza será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/88 y demás disposiciones complementarias y que la desarrollen.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las modificaciones producidas por Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento de este impuesto, serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de Enero de 2007 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.