

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

## **Artículo 1. Naturaleza y fundamento**

La presente Ordenanza fiscal está dictada al amparo de lo previsto en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2, artículo 59.2 y los artículos 104 al 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

## **Artículo 2. Hecho imponible**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones 18. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

## **Artículo 3. Bienes clasificados como de características especiales**

Está sujeto al impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

## **Artículo 4. Supuestos de no sujeción**

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. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél.

No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de 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, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

No se devengará el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores regulado en el capítulo VIII del título VII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 de dicha ley referido a las aportaciones no dinerarias cuando no se hallen integrados en una rama de actividad (Disposición adicional segunda de la Ley 43/1995). Tanto en este caso como en el de los dos párrafos anteriores no se entiende interrumpido el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos.

### **Artículo 5. Exenciones**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:
  - a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
  - b) Cuando así se especifique en el anexo I, las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

Para que se conceda esta bonificación será necesario que concurren las siguientes condiciones:

- a) El importe de las obras de conservación y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos 5 años es superior al 20 % del valor catastral del inmueble, en el momento del devengo del impuesto.
- b) Dichas obras de rehabilitación han sido financiadas por el sujeto pasivo o su ascendiente de primer grado.
- c) Que se solicite la exención dentro del plazo establecido para presentar la autoliquidación.

La realización de las obras deberá acreditarse presentando, junto a la declaración-liquidación del impuesto, el presupuesto de ejecución, la justificación de su desembolso, el certificado final de obras, la licencia municipal de obras, y en su

caso el justificante de pago del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

### **Artículo 6. Sujetos pasivos**

Es sujeto pasivo del 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, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate. En estos casos cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España, tendrá la consideración de sustituto del contribuyente la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

De conformidad con lo establecido en la Ley General Tributaria, la posición del sujeto pasivo y de los demás elementos de la obligación tributaria no podrán alterarse 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. Por tanto, las cláusulas en la escritura pública acordando que este impuesto lo pague el comprador en las

compraventas o el donante en las donaciones no tienen ningún efecto de cara a la administración.

### **Artículo 7. Base imponible**

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.

Para determinar el importe del incremento real del valor del terreno 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 por el correspondiente porcentaje anual, que será el determinado en el cuadro de porcentajes anuales, en el anexo I.

### **Artículo 8. Valoración de los derechos transmitidos**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considera como valor del terreno el valor catastral del suelo al tiempo del devengo del Impuesto de bienes inmuebles.

Cuando haya habido modificaciones del planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la ponencia de valores y por tanto no refleje estas modificaciones del planeamiento, la plusvalía se podrá liquidar con arreglo al valor señalado por la ponencia de valores. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno no tenga determinado valor catastral en el momento del devengo del impuesto, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando se determine su valor catastral, refiriendo dicho valor al momento del devengo. El sujeto pasivo lo hará constar en el impreso de autoliquidación, para que una vez que el mismo sea fijado, pueda la Administración Municipal girar la liquidación o liquidaciones que correspondan en su caso.

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción establecida en el anexo I de esta Ordenanza. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

Esta reducción no se aplicará cuando los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

## **Artículo 9. Derechos reales de goce**

En la consecución y transmisión de derechos reales de goce sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las normas fijadas para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados. Por ello:

- a) El valor del usufructo vitalicio, si el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.
- b) El valor del usufructo temporal equivale a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho 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% del valor catastral del terreno usufructuado.
- d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, se tomará el mismo porcentaje atribuido a éste en la fecha de su constitución.
- e) El valor de la nuda propiedad será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado éste según las reglas anteriores.

## **Artículo 10. Derechos de vuelo o suelo**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales determinados en el anexo I de esta ordenanza se aplicarán sobre la parte del valor del terreno en el momento del devengo que represente, respecto de aquél, 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

## **Artículo 11. Expropiación forzosa**

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje anual determinado en el anexo I de esta ordenanza se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor del terreno en el momento del devengo fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

## **Artículo 12. Periodo de generación del incremento de valor**

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos desde 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 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.

En la primera transmisión del terreno posterior a la consolidación o liberación del dominio por extinción del usufructo, se tomará como fecha inicial la de la adquisición del dominio por el nudo propietario.

## **Artículo 13. Cuota tributaria**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen correspondiente a la escala de tipos de gravamen del anexo I.

## **Artículo 14. Bonificaciones**

Cuando así se especifique en el anexo I, existirá una bonificación en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes. El resultado de aplicar esta bonificación será la obtención de la cuota líquida.

Para que se aplique esta bonificación deben darse las siguientes circunstancias:

a) Que el bien o derecho transmitido ha sido la vivienda habitual del causante durante los dos últimos años hasta su fallecimiento, lo que se acreditará con certificado de empadronamiento.

b) Que se solicite dentro del plazo de 6 meses desde el fallecimiento establecido para presentar la autoliquidación, prorrogable por un año.

## **Artículo 15. Devengo**

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:

b.1.) En los actos de contratos entre vivos la del otorgamiento del documento público si del mismo no resulta o se deduce claramente lo contrario 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.2.) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

b.3) En las subastas judiciales o administrativas, se tomará la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. Caso contrario se estará a la fecha del otorgamiento de la escritura.

b.4) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago o consignación.

### **Artículo 16. Nulidad, rescisión o resolución**

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 aquel, 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 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 1.295 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.

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 acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

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 a reserva de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

### **Artículo 17. Gestión**

1. Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar ante este Ayuntamiento autoliquidación según el modelo determinado por el mismo.

Dicha autoliquidación 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 prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

A la autoliquidación debe acompañarse fotocopia del DNI o NIF, pasaporte, tarjeta de residencia o CIF del sujeto pasivo, fotocopia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o certificación catastral y copia de los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición, en el que necesariamente se hará constar la referencia catastral.

Tratándose de transmisiones por causa de muerte en las que todavía no se hubiera protocolizado el cuaderno particional, se acompañará en su sustitución, escrito formulado por los herederos, albaceas o administradores del caudal relicto, junto

con fotocopia del certificado de defunción, testamento y escrituras de propiedad en la provincia de Valencia.

2. El sujeto pasivo ingresará el importe de la autoliquidación dentro del plazo fijado para presentar la declaración. Esta autoliquidación tendrá la consideración de liquidación provisional mientras el Ayuntamiento no compruebe que en ella se han aplicado correctamente las normas reguladoras de este impuesto.

En caso de que la Administración no facilite cuando le sea solicitada la valoración imprescindible para practicar la autoliquidación, el sujeto pasivo ha de presentar la declaración correspondiente para la liquidación del impuesto por parte de la Administración.

Si finalizado el plazo para presentar la autoliquidación no se hubiera presentado, la Administración girará la liquidación provisional en base a los datos de que disponga. También liquidará la administración cuando no hallare conforme la autoliquidación, practicando liquidación definitiva rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos.

### **Artículo 18. Comunicaciones**

Están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos a título lucrativo inter vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuesto a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

La comunicación contendrá los siguientes datos: lugar y notario autorizante, número de protocolo y fecha de la escritura; nombre o razón social, NIF o CIF y dirección completa del transmitente; referencia catastral o en su defecto situación del inmueble y participación adquirida.

Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al ayuntamiento relación de todos los documentos autorizados que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad, y 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. En esta relación o índice deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión. Esta obligación será exigible a partir de 1 de abril de 2002.

### **Artículo 19. Inspección, recaudación, infracciones y sanciones**

La inspección, recaudación, infracciones y sanciones 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.



### **Disposición adicional**

En el caso de que se deleguen en la Diputación de Valencia las actuaciones de gestión, inspección y recaudación de la tasa, las normas contenidas en la presente Ordenanza serán aplicables a las actuaciones que haya de hacer la Diputación de Valencia.

### **Disposición final**

La presente Ordenanza, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal con fecha , se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia*, entrará en vigor el día 1 de enero siguiente a su publicación y continuará vigente hasta su derogación o modificación.

## **ANEXO I**

1) Municipio:

2) Exención de los bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural: El importe de las obras de conservación y/o rehabilitación ejecutadas en los últimos 5 años debe ser superior al 20 % del valor catastral del inmueble, en el momento del devengo del impuesto.

3) Reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general: %.

4) Cuadro de porcentajes anuales y tipos de gravamen:

<b>Años entre transmisiones</b>	<b>Porcentaje anual</b>	<b>Tipo de gravamen</b>
De 1 a 5 años		
Hasta 10 años		
Hasta 15 años		
Hasta 20 años		
Más de 20 años		

5) Bonificación en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce por causa de muerte a título lucrativo a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes: %.

Propuestas:

- Exigir justificación del pago de los tributos pendientes, no sólo del ICIO.
- Posibilidad de remitir al contribuyente la liquidación practicada por la administración dentro del plazo para presentar la autoliquidación para facilitar al contribuyente el cumplimiento de sus obligaciones. Si se notifica la liquidación dentro del plazo para presentar autoliquidación, no es necesario esperar a que finalice el plazo para presentar la autoliquidación para liquidarle.