



APROBADA POR EL AYTO PLENO EN SESION DE 31/03/2022 Y PUBLICADA EN BOP Nº 154 DE 17 .06.2022

I 4.- IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

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 la 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 terrenos.

2.- El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Negocio jurídico "mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos "ab intestato".
- c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.
- f) Cualquier otro, no enumerado anteriormente.

Artículo 2.-

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana aquéllos que tengan la referida consideración a los efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles.

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. A los efectos de éste impuesto, estará asimismo sujeto al mismo 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 3.- Supuestos de no sujeción y Exenciones.

Los supuestos de no sujeción exenciones objetivas y subjetivas del presente impuesto, son los previstos en la ley reguladora de las haciendas locales.

En concreto y conforme al art. 104.5 del TRLRHL 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 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:

- a) El que conste en el título que documente la operación, o, cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- b) 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 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.

El presente supuesto de no sujeción será aplicable a instancia del interesado, mediante la presentación de la correspondiente autoliquidación conforme al art. 14 de la presente ordenanza.

Artículo 4.- Sujetos Pasivos.

1.- 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 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 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 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.

Artículo 5.- 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 periodo máximo de veinte años.

2.- Para determinar la base imponible, mediante el método de estimación objetiva, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación.

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. Para su cómputo, se tomarán los 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.

3. El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será, para cada periodo de generación, el máximo actualizado vigente, de acuerdo con el artículo 107.4 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. En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, se entenderán automáticamente modificados, facultándose al Alcalde para, mediante resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables.

4. Cuando, a instancia del sujeto pasivo conforme al procedimiento establecido en el artículo 3, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base





imponible determinada mediante el método de estimación objetiva, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Artículo 6.-

a) En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo de 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 los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan referido a la fecha del devengo.

b) Cuando esta fecha no coincida con la efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en la Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

c) Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado el valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado refiriendo dicho valor al momento del devengo.

Artículo 7.-

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 de 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.

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 el 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 derechos 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 8.-

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno del derecho a realizar la construcción bajos 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

Artículo 9.-

En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en ésta ordenanza se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el artículo 6º de la presente ordenanza fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 10.-

Como consecuencia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general que ha tenido lugar en el municipio de Alfàfar, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste según las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40% durante los próximos 5 años (2006-2010)

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

Artículo 11.- Cuota Tributaria.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar la base imponible del tipo del **29%**.

Artículo 12.- Bonificaciones de Cuota.

Cuando el incremento de valor se manifieste **por causa de muerte** en la transmisión a título lucrativo de propiedad, y en la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo de dominio a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, la cuota íntegra del impuesto se bonificará cuando el inmueble tenga carácter **de vivienda habitual** y según lo siguiente:

- 95% en caso de ser vivienda habitual del causante y del sujeto pasivo.
- 50% en caso de ser vivienda habitual del sujeto pasivo.

Se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado de manera ininterrumpida durante al menos los dos años anteriores a la transmisión.

La bonificación tiene carácter rogado y se acompañará dicha solicitud a la autoliquidación conforme al art. 14 de esta ordenanza.





Artículo 13.- 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.

3.- 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 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.

4.- 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.

5.- En los actos o contratos en que media 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 haber la oportuna devolución según la regla del apartado 1, anterior.

Artículo 14.- Gestión del impuesto: Régimen de liquidación e ingreso.-

1.-El presente impuesto se exigirá en régimen de autoliquidación.

En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto a que se refiere el párrafo tercero del párrafo a) del apartado 2 del artículo 108 de la ley 39/88.

2.- Dicha autoliquidación 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.

3.-El sujeto pasivo estará obligado a presentar en el Ayuntamiento de Alfàfar, en los plazos señalados en el apartado 2º del presente artículo, la correspondiente autoliquidación del





Impuesto con la validación bancaria justificativa de la realización del ingreso junto con los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición.

Estará obligado a presentar la autoliquidación sin ingreso, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor por no sujeción, debiendo declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

Facultar al Alcalde para que mediante resolución motivada dicte, en su caso, las instrucciones necesarias a efectos de adaptar transitoriamente el sistema informático utilizado por el Ayuntamiento para la gestión del impuesto a los cambios normativos operados o que puedan producirse, dando publicidad a través de la sede electrónica tributaria del Ayuntamiento de Alfafar.

4.-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 15.-

Con independencia de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 14 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos, el sustituto del mismo, definido en el artículo 4º de ésta ordenanza.

Artículo 16.-

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 17.- 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 la Ordenanza General para la gestión, liquidación inspección y recaudación de los tributos locales y demás ingresos de derecho público, de éste ayuntamiento.

Artículo 18.- Infracciones y Sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por la mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan materia, así como en la Ordenanza General para la gestión, liquidación inspección y recaudación de los tributos locales y demás ingresos de derecho público, de éste ayuntamiento.





DISPOSICIÓN FINAL.

La presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 de la Ley 7/85, en relación al artículo 111 del mismo texto legal, y artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.

