



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

DILIGENCIA: Que se emite para hacer constar los datos de aprobación definitiva de la presente ordenanza y sus modificaciones, así como su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia:

Fecha de aprobación definitiva de la Ordenanza y sus modificaciones	Número y fecha del BOPV
21/12/1989	BOPV 310 29/12/1989
18/11/2003 (art 7.3)	BOPV 310 31/12/2003
13/11/2007 (art 7.3 y 9)	BOPV 310 31/12/2003
7/09/2016 (art 14.2)	BOPV 183 21/09/2016

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





N. REF. A.A.S.

S. REF.

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

CAPÍTULO I

Hecho imponible

Artículo 1º

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 bienes.

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.

Artículo 2º

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuentan además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Artículo 3º

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.



N. REF. A.A.S.

S. REF.

CAPÍTULO II

Exacciones

Artículo 4º

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 su 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 caso de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

Artículo 5º

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 clasificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las entidades gestoras de la seguridad social y de mutualidades y montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- f) Las personas o entidades a cuyo favor se halla reconocido la exención de tratados o convenios internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.



N. REF. A.A.S.

S. REF.

CAPÍTULO III

Sujetos pasivos

Artículo 6º

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 limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En las administraciones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

CAPÍTULO IV

Base imponible

Artículo 7º

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: El 3,4.*
- b) *Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: El 3,2.*
- c) *Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: El 3.*
- d) *Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: El 2,8.*

(Modificación publicada en el BOPV 31/12/2007)



N. REF. A.A.S.

S. REF.

Artículo 8º

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 de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio 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 período de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 9º

En las transmisiones de terrenos 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.

De conformidad con el artículo 107.3 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, habiéndose modificado 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 una reducción que se fija en el 40 por ciento. Dicha reducción tendrá una duración de cinco años desde la entrada en vigor de dichos valores, finalizándose en el 2009.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

(Modificado publicada en el BOPV nº 310 de 31 de Diciembre de 2007)

Artículo 10º

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



N. REF. A.A.S.

S. REF.

esta cantidad en un 1 por ciento por cada año que exceda 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 equivalente 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 limitativo 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 aquél fuese menor.

Artículo 11º

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 edificadas una vez construidas aquéllas.



N. REF. A.A.S.

S. REF.

Artículo 12º

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte el justiprecio que corresponda al valor el terreno.

CAPÍTULO V

DEUDA TRIBUTARIA

Sección primera

CUOTA TRIBUTARIA

Artículo 13º

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible del tipo del 26 por ciento.

Sección segunda

BONIFICACIONES EN LA CUOTA

Artículo 14º

1. Gozarán de una bonificación de hasta el 99 por ciento las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento respectivo, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Tal obligación recaerá sobre la persona o entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

La aplicación de la bonificación se practicará de oficio previa acreditación por el departamento correspondiente del cumplimiento del requisito de vivienda habitual o de actividad individual o familiar del causante, o de ambos en su caso.

Se deberá incorporar al expediente el certificado de padrón que acredite la residencia habitual o licencia de apertura de la actividad del causante, o ambos en su caso ”



N. REF. A.A.S.

S. REF.

2. Se aplicarán las siguientes bonificaciones a la cuota que se devengue en las transmisiones por herencia o donación :

VALOR CATASTRAL DEL SUELO	PORCENTAJES DE BONIFICACIÓN
Entre 0 y 12.000 €	95%
Entre 12.000 y 18.000 €	50%
Mas de 18.000 €	25%

Los beneficiarios de estas bonificaciones serían:

- 1.- Los descendientes o ascendientes por naturaleza o adopción
- 2.- Cónyuge.
- 3.- Quien hubiese convivido con el causante con análoga relación de afectividad y lo acredite por Certificado del Registro de Uniones de Hecho.

Los requisitos que se deberán cumplir son:

- 1.- Que se trate de la vivienda habitual del causante.
- 2.- Que se trate de un local de negocios afectos al ejercicio de la empresa individual o familiar o negocio profesional de la persona fallecida o causante y será preciso que el sucesor/es mantenga la adquisición y el ejercicio de la actividad económica durante cinco años siguientes (salvo que falleciese dentro de ese plazo). De no cumplirse el requisito de permanencia a que se refiere lo indicado anteriormente, el sujeto pasivo deberá de satisfacer la parte del impuesto que hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y, los intereses de demora, en el plazo de un mes, a partir de la transmisión del local o cese de la actividad.

(Modificación publicada en el BOPV nº 183 de 21/9/2016)

CAPÍTULO VI

DEVENGO

Artículo 15º

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.



N. REF. A.A.S.

S. REF.

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.

Artículo 16º

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 en 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 satisfecha, 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 de 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 se 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.

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.

CAPÍTULO VII GESTIÓN DEL IMPUESTO

Sección primera OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES

Artículo 17º

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.



N. REF. A.A.S.

S. REF.

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.
- c) 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. A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.

Artículo 18º

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

Artículo 19º

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 6º 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 20º

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.



N. REF. A.A.S.

S. REF.

Sección segunda

INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN

Artículo 21º

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

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 22º

En todo lo relativo a la calificación de 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.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza 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 2008 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.