



AJUNTAMENT D'ALMOINES

## **ORDENANÇA FISCAL DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA**

Data d'aprovació: 27/07/1989

Publicació BOP: 20/12/1989

Data aplicació: 01/01/1990

Modificació per acord de data: 11/11/1999

Publicació BOP: 30/12/1999

Data aplicació: 01/01/2000

Modificació per acord de data: 13/11/2003

Publicació BOP: 31/12/2003

Data aplicació: 01/01/2004

Modificació per acord de data: 28/11/2013

Publicació BOP: 29/01/2014

Data aplicació: 01/01/2014

# ORDENANÇA FISCAL DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA

## Capítol I. Fet imposable

### Article 1.

1. Constituïx el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es pose de manifest a conseqüència de la transmissió de la seua propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret reial de gaudi, limitador del domini, sobre els referits béns

2. El títol a què es referix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic «*mortis causa*».
- b) Declaració formal d'hereus «*ab intestato*».
- c) Negoci jurídic «*inter vivos*», siga de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

### Article 2.

Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana: El sòl urbà, el susceptible d'urbanització, l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat des del moment en què s'aprove un programa d'actuació urbanística; els terrenys que disposen de vies pavimentades o encintats de voreres i compten a més amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

### Article 3.

No està subjecte a este impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració de rústics a efectes de l'impost sobre béns immobles.

## Capítol II. Exaccions.

### Article 4.

Estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifesten com a conseqüència de:

- a) Les aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que al seu favor i en paga d'elles es verifiquen i les transmissions que es facen als cònjuges en paga dels seus havers comuns.
- b) La constitució i transmissió de qualsevol drets de servitud.
- c) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.

## **Article 5.**

Estan exempts d'aquest impost, així mateix, els increments de valor corresponents quan la condició de subjecte passiu recaiga sobre les següents persones o entitats:

- a) L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- b) La Comunitat Autònoma de València, la província de València, així com els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats expressades.
- c) El municipi de la imposició i les entitats locals integrades en el mateix o que formen part d'ell, així com els seus respectius organismes autònoms de caràcter administratiu.
- d) Les institucions que tinguen la qualificació de benèfiques o beneficodocents.
- e) Les entitats gestores de la Seguretat Social i de mutualitats i monts de pietat constituïdes conforme al que preveu la Llei 33/84, de 2 d'agost.
- f) Les persones o entitats al favor de les quals es troba reconegut l'exempció de tractats o convenis internacionals.
- g) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte dels terrenys afectes les mateixes.
- h) La Creu Roja Espanyola.

## **Capítol III. Subjectes passius.**

### **Article 6.**

1.- Tindran la condició de subjectes passius d'este impost:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reials de gaudi limitadors del domini, a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona en el favor de la qual es constituïska o transmeta el dret reial que es tracte.
- b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reials de gaudi limitadors del domini, a títol oneros, el transmetent del terreny o la persona que constituïska o transmeta el dret reial que es tracte.

2.- En els supòsits a que es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent la persona física o jurídica, o l'entitat a que es refereix l'article 35 de la Llei General Tributària, que adquirisca el terreny o terreny o la persona en el favor de la qual es constituïska o transmeta el dret reial que es tracte, quan el contribuent siga una persona física no resident a Espanya.

3.- En les transmissions realitzades pels deutors compresos a l'àmbit d' aplicació de l'article 2 del Reial Decret- Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, amb ocasió de la dació en pago del seu habitatge prevista a l' apartat 3 de l' Annex de la dita norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l' entitat que adquirisca l'immoble, sense que el substituït puga exigir del contribuent l' import de les obligacions tributàries satisfetes.

## **Capítol IV. Base imposable.**

### **Article 7.**

1. La base imposable d'este impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana posat de manifest en el moment de la meritació i experimentada al llarg d'un període màxim de vint anys.

2. Per a determinar l'import de l'increment real que es referix l'apartat anterior, s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, el percentatge que corresponga en funció del número d'anys durant els quals s'haguera generat el dit increment.

3. El percentatge anteriorment citat serà el que resulte de multiplicar el número dels anys expressat en l'apartat 2 del present article pel corresponent percentatge anual, que serà:

- a) Per als increments de valor generats en un període de temps comprés entre un i cinc anys: 3,7 per cent.
- b) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a deu anys: 3 per cent.
- c) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys: 3 per cent.
- d) Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys: 3 per cent.

Durant els anys 2002, 2003, 2004, i 2005, s'aplicarà per a determinar la base imposable de l'impost, una reducció del 40 % sobre el valors cadastrals revisats i modificats de conformitat amb allò establert en els articles 70 i 71 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

#### **Article 8.**

Als efectes de determinar el període de temps en què es genere l'increment de valor, es prendran tan sols els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny que es tracte o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitador del domini sobre el mateix i la producció del fet imposable d'este impost, sense que es tinguin en consideració les fraccions d'any.

En cap cas el període de generació podrà ser inferior a un any.

#### **Article 9.**

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com a valor dels mateixos al temps de la meritació d'este impost el que tinguen fixats en el dit moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

#### **Article 10.**

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitadors del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que represente, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculats segons les següents regles.

- a) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal el seu valor equivaldrà a un 2 per cent del valor cadastral del terreny per cada any de duració del mateix, sense que pugui excedir del 70 per cent del dit valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit fóra vitalici el seu valor, en el cas que l'usufructuari tinguera menys de vint anys, serà equivalent al 70 per cent del valor cadastral del terreny, minorant-se esta quantitat en un 1 per cent per cada any que excedisca de la dita edat, fins al límit mínim del 10 per cent de l'expressat valor cadastral.
- c) Si l'usdefruit s'estableix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta

a condició resolutòria, i el seu valor equivadrà al 100 per cent del valor cadastral del terreny usufruat.

- d) Quan es transmeta un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats en les lletres A), B) i C) anteriors, s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de la dita transmissió.
- e) Quan es transmeta el dret de nua propietat el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat este últim segons les regles anteriors.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulte d'aplicar al 75 per cent del valor cadastral dels terrenys sobre els quals es constituïsquen tals drets les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis segons els casos.
- g) En la constitució o transmissió de qualssevol altres drets reials de gaudi limitadors del domini distints dels enumerats en les lletres a), b), c), d) i f), d'este article i en el següent es considerarà com a valor dels mateixos als efectes d'este impost:
  - 1) El capital, preu o valor pactat al constituir-los, si fóra igual o major que el resultat de la capitalització a l'interés bàsic del Banc d'Espanya de la seua renda o pensió anual.
  - 2) Este últim, si aquell fóra menor.

#### **Article 11.**

En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny o del dret a realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret reial de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que represente, respecte del mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulte d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en vol o el subsòl i la total superfície o volum edificats una veu construïdes aquelles.

#### **Article 12.**

En els supòsits d'expropiació forçosa el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que corresponga al valor del terreny.

### **Capítol V Deute tributari.**

#### **Secció primera. Quota tributària.**

##### **Article 13.**

La quota d'este impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable del tipus del vint-i-sis (26 %) per cent.

#### **Secció segona. Bonificacions en la Quota**

##### **Article 14.**

Gaudiran d'una bonificació de fins al 99 per cent les quotes que es meriten en les transmissions que es realitzen en ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es referix la llei 76/80, de 26 de desembre, sempre que així s'acorde per l'Ajuntament. Si els béns la transmissió dels quals va donar lloc a la referida bonificació anaren alienats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de la dita bonificació haurà

de ser satisfet a l'Ajuntament respectiu, això sense perjudi del pagament de l'impost que corresponga per la citada alienació.

Tal obligació recaurà sobre la persona o entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

## **Capítol VI. Meritació.**

### **Article 15.**

L'impost s'esdevinga:

- a) Quan es transmeta la propietat del terreny, ja siga a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- b) Quan es constituïska o transmeta qualsevol dret reial de gaudi limitador del domini, en la data en què tinga lloc la constitució o transmissió.

2. Als efectes del que disposa l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:

- a) En els actes o contractes entre vius la de l'atorgament del document públic i, quan es tracte de documents privats, la de la seua incorporació o inscripció en un Registre Públic o la del seu entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la mort del causant.

### **Article 16.**

1. Quan es declare o reconega judicial o administrativament per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret reial de gaudi sobre el mateix, el seu passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que el dit acte o contracte no li haguera produït efectes lucratius i que reclame la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, que hi ha efecte lucratiu quan no es justifique que els interessats hagen d'efectuar les recíproques devolucions a què es referix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no haja produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc a devolució alguna.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants no procedirà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com tal mutu acord s'estimarà l'avenença en acte de conciliació i el simple aplanament a la demanda. 3. En els actes o contractes en què medie alguna condició, la seua qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fóra suspensiva no es liquidarà l'impost fins que esta es complisca. Si la condició fóra resolutòria s'exigirà l'impostat des de després, a reserva, quan la condició es complisca, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat 1 anterior.

## **Capítol VII. Gestió de l'impost.**

### **Secció primera. Obligacions materials i formals**

#### **Article 17.**

1. Els subjectes passius vindran obligats a presentar davant d'este Ajuntament declaració segons el model determinat pel mateix contenint els elements de la relació tributària imprescindibles per a practicar la liquidació procedent.

2.- La dita declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, a comptar des de la data en què es produïska la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracte d'actes inter vivos, el termini serà de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracte d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

3.- A la declaració s'acompanyaran els documents en què consten els actes o contractes que originen la imposició.

4.- En el supòsit que es donen les circumstàncies de l'article 6.3 de la present Ordenança Fiscal, i per verificar la situació de llindar d'exclusió, en aquest cas s'haurà d'emetre informe per part dels serveis socials municipals indicant si compleixen tots els extrems assenyalats a l'article 3 del Reial Decret Llei 6/2012 de mesures de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

#### **Article 18.**

Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.

#### **Article 19.**

Amb independència del que disposa l'apartat primer de l'article 17 estan igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

- a) En els supòsits contemplats en la lletra a) de l'article 6 de la present ordenança, sempre que s'hagen produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constituïska o transmeta el dret reial que es tracte.
- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) del dit article, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituïska o transmeta el dret reial que es tracte.

#### **Article 20.**

Així mateix, els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els que es continguen fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'este impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagen sigut presentats per a coneixement o legitimació de firmes. El que prevé este apartat s'entén sense perjuí del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

### **Secció segona. Inspecció i recaptació.**

#### **Article 21.**

La inspecció i recaptació de l'impost es realitzaran d'acord amb el que prevé la Llei General Tributària i en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades per al seu desenrotllament.

### **Secció tercera. Infraccions i sancions.**

#### **Article 22.**

En tot el que es referix a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que per les mateixes corresponguen en cada cas, s'aplicarà el règim regulador en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i desenrotllen.

#### **Disposició final.**

La present ordenança fiscal entrarà en vigor el dia de la seua publicació en el «Butlletí Oficial» de la província i començarà a aplicar-se a partir del dia 1 de gener de 1990, romanent en vigor fins a la seua modificació o derogació expresses.