

8. ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA

ARTICLE 1. FONAMENT

Aquest Ajuntament, d'acord amb el que estableix l'article 106.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i en ús de la facultat reglamentària que li atribueix l'article 15.1 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, estableix l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, previst en l'article 60.2 d'aquesta Llei, l'exacció de la qual s'efectuarà amb subjecció al que es disposa en aquesta ordenança i en l'ordenança fiscal general sobre gestió, recaptació i inspecció de tributs locals.

ARTICLE 2. NATURALESA I FET IMPOSABLE

1. L'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimenten aquests terrenys i es posa de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels mateixos per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els terrenys referits.

2. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració de rústics, a l'efecte de l'impost sobre béns immobles. En conseqüència amb això, està subjecte l'increment de valor que experimenten els terrenys que hagen de tenir la consideració d'urbans, a l'efecte d'aquest impost sobre béns immobles, amb independència que estiguen o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el Padró. A l'efecte d'aquest impost, estarà així mateix subjecte al mateix l'increment de valor que experimenten els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

3. No es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que al seu favor i en paga d'aquestes es verifiquen, i transmissions que es facen als cònjuges en paga dels seus havers comuns.

Tampoc es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de 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 matrimonial o divorci, siga quin siga el règim econòmic matrimonial.

4. No es reportarà l'impost en ocasió de les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària SA regulada en la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, que se li hagen transferit, d'acord amb l'establert en l'article 48 del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.

No es produirà la meritació de l'impost en ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària SA a entitats participades directa o indirectament per aquesta Societat en almenys el 50 per cent del capital, fons propis, resultats o drets de vot de l'entitat participada en el moment immediatament anterior a la transmissió, o com a conseqüència de la mateixa.

No es reportarà l'impost en ocasió de les aportacions o transmissions realitzades per la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària SA, o per les entitats constituïdes per aquesta per a complir amb el seu objecte social, als fons d'actius bancaris, al fet que es refereix la disposició addicional desena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre.

No es reportarà l'impost per les aportacions o transmissions que es produïsquen entre els citats Fons durant el període de temps de manteniment de l'exposició del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària als Fons, previst en l'apartat 10 d'aquesta disposició addicional desena.

En la posterior transmissió dels immobles s'entendrà que el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions previstes en aquest apartat.

ARTICLE 3. EXEMPCIONS

1. Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifesten com a conseqüència dels següents actes:

a) La constitució i transmissió de drets de servitud.

b) Les transmissions de béns que es troben dins del perímetre delimitat com a Conjunt Historicartístic, o hagen sigut declarats individualment d'interès cultural, segons l'establert en la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol, quan els seus propietaris o titulars de drets reals acrediten que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests municipis.

c) Les transmissions realitzades per persones físiques en ocasió de la dació en paga de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaiga sobre la mateixa, contretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en què concórreguen els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notarials.

Per a tenir dret a l'exempció es requereix que el deutor o garant transmissor o qualsevol un altre membre de la seua unitat familiar no dispose, en el moment de poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si amb posterioritat es comprovara el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà l'habitatge habitual aquell en la qual haja figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió, o des del moment de l'adquisició si aquest termini fóra inferior als dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que es disposa en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos de societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

2. Així mateix, estaran exempts d'aquest impost els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer aquest impost recaiga sobre les següents persones o entitats:

a) L'Estat, les Comunitats Autònomes i les entitats locals, a les quals pertanga el municipi, així com els Organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic de caràcter anàleg de les Comunitats Autònomes i d'aquestes entitats locals.

b) El municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en les quals s'integre aquest municipi, així com les seues respectives entitats de dret públic de caràcter anàleg als Organismes Autònoms de l'Estat.

c) Les institucions que tinguen la qualificació de benèfiques o de beneficodocents.

d) Les entitats gestores de la Seguretat Social i les Mutualitats de Previsió Social regulades en la Llei 30/1995, de 8 de novembre, d'Ordenació i Supervisió de les Assegurances Privades.

i) Els titulars de concessions administratives reversibles, respecte als terrenys afectes a les mateixes.

f) La Creu Roja Espanyola.

g) Les persones o entitats al favor de les quals s'haja reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.

ARTICLE 4. SUBJECTES PASSIUS

1. És subjecte passiu de l'impost a títol de contribuent:

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat al fet que es refereix en l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que adquireixca el terreny o al favor del qual es constituïska o transmeta el dret real que es tracte.

b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat al fet que es refereix l'article en 35.4 de la Llei General Tributària, que transmeta el terreny, o que constituïska o transmeta el dret real que es tracte.

2. En els supòsits al fet que aquí es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substitut del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat al fet que es refereix l'article 35.4 de la Llei General Tributària, que adquireixca el terreny o al favor del qual es constituïska o transmeta el dret real que es tracte, quan el contribuent siga una persona física no resident a Espanya.

ARTICLE 5. BASE IMPOSABLE

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment del valor dels terrenys, posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys.

A l'efecte de la determinació de la base imposable, caldrà tenir en compte el valor del terreny en el moment de la meritació, d'acord amb el que es preveu en els apartats 2 i 3 d'aquest article, i el percentatge que corresponga en funció del que es preveu en l'apartat 4.

2. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà de l'establert en les següents regles:

a) En les transmissions de terrenys, el valor dels mateixos en el moment de la meritació serà el que tinguen determinat en aquest moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

No obstant això, quan aquest valor siga conseqüència d'una ponència de valors que no reflectisca modificacions de planejament aprovades amb posterioritat a l'aprovació de la citada ponència, es podrà liquidar provisionalment aquest impost d'acord al mateix. En aquests casos, en la liquidació definitiva s'aplicarà el valor dels terrenys una vegada s'haja obtingut conforme als procediments de valoració col·lectiva que s'instruïsqen, referit a la data de la meritació. Quan aquesta data no coincidisca amb la d'efectivitat dels nous valors cadastrals, aquests es corregiran aplicant els coeficients d'actualització que corresponguen, establerts a aquest efecte en les lleis de pressupostos generals de l'estat.

Quan el terreny, fins i tot si és de naturalesa urbana o integrat en un ben immoble de característiques especials, en el moment de la meritació de l'impost no tinga un determinat valor cadastral, l'Ajuntament podrà practicar la liquidació en el moment que aquest valor cadastral siga determinat, referint aquest valor al moment de la meritació.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest article, s'aplicaran sobre la part del valor definit en la lletra anterior que represente, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades a l'efecte de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

c) En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret de realitzar la construcció sota sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf al fet que

represente, respecte del mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, en defecte d'això, el que resulte d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

d) En els supòsits d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest article s'aplicaran sobre la part del preu just que corresponga al valor del terreny, llevat que el valor definit en el paràgraf a) de l'apartat 2 anterior fóra inferior, en aquest cas prevaldrà aquest últim sobre el preu just.

3. Quan es fixen, revisen o modifiquen els valors cadastrals d'acord amb el que es preveu en els articles 69 i 70 de la Llei d'Hisendes Locals, la base imposable de l'impost s'obtindrà aplicant una reducció del 40% sobre el valor cadastral revisat. Aquesta reducció s'aplicarà durant els cinc anys següents a l'entrada en vigor de la fixació, revisió o modificació produïda.

4. Sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, s'aplicarà el percentatge anual que resulte d'entre els següents:

- a) Període d'1 fins a 5 anys, el 2,6%
- b) Període de fins a 10 anys, el 2,2%
- c) Període de fins a 15 anys, el 2,3%
- d) Període de fins a 20 anys, el 2,4%

Aquests percentatges podran ser modificats per les lleis de pressupostos generals de l'estat.

5. El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació serà el resultat de multiplicar el percentatge anual aplicable a cada cas concret pel nombre d'anys al llarg dels quals s'haja posat de manifest l'increment del valor.

6. Per a determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta d'acord a l'apartat 4 d'aquest article i per a determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar aquest percentatge anual d'acord amb l'apartat 5, només es consideraran els anys complets que integren el període en què es posa de manifest l'increment de valor, sense que a tals efectes es puguin considerar les fraccions d'anys d'aquest període.

ARTICLE 6. TIPUS DE GRAVAMEN, QUOTA ÍNTEGRA I QUOTA LÍQUIDA

1. La quota íntegra d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen que corresponga:

- a) Si el període de generació de l'increment de valors és d'1 a 5 anys, el 15,3 %
- b) Si el període de generació de l'increment de valors és de fins a 10 anys, el 18,7 %
- c) Si el període de generació de l'increment de valors és de fins a 15 anys, el 18,7 %
- d) Si el període de generació de l'increment de valors és de fins a 20 anys, el 18,7 %

2. En qualsevol cas, per cada liquidació que es practique que afecte a la transmissió d'un terreny o qualsevol dret real de gaudi limitador de domini, s'establirà una quota mínima de 10 euros, que en el cas de ser superada quedarà absorbida per la quota que puga correspondre.

3. La quota líquida de l'impost serà el resultat d'aplicar sobre la quota íntegra, si escau, la bonificació al fet que es refereix l'apartat següent.

4. S'estableix una bonificació del 5% de la quota íntegra de l'impost en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors del domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants.

ARTICLE 7. MERITACIÓ

1. L'impost es meritirà:

- a) Quan es transmeta la propietat del terreny, ja siga a títol onerós o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
- b) Quan es constituísca o transmeta qualsevol dret real de gaudi limitador del domini, en la data en què tinga lloc la constitució o transmissió.
2. Quan es declare o reconega judicial o administrativament per resolució ferma que ha 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 real de gaudi sobre el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució d'impost satisfet, sempre que aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratiu i que reclame la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifique que els interessats hagen d'efectuar les devolucions recíproques al fet que es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no haja produït efectes lucratiu, si la rescissió o resolució es declara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no pertocarà cap devolució.
3. 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 a tal mutu acord s'estimarà l'avinença en acte de conciliació i el simple assentiment a la demanda.
4. En els actes o contractes en què intervinga alguna condició, la seua qualificació es farà d'acord a les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fóra suspensiva no es liquidarà l'impost fins que aquesta es complisca. Si la condició fóra resolutòria, s'exigirà l'impost per descompte a reserva, quan la condició es complisca, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

ARTICLE 8. NORMES DE GESTIÓ

1. Els subjectes passius estaran obligats a presentar a l'Ajuntament la declaració o autoliquidació, depenent dels casos, en els models establits a aquest efecte, que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per a practicar la liquidació o la comprovació procedent i a la qual s'acompanyarà el document en què consten els actes i contractes que originen la imposició.
2. La declaració o autoliquidació al fet que es refereix l'article anterior haurà de ser presentada en els següents terminis des de la data en què es produísca la meritació de l'impost:
- a) Quan es tracte d'actes *inter vivos*, s'haurà de presentar l'autoliquidació i l'ingrés de la quota resultant d'aquesta en el termini de 30 dies hàbils.
- b) Quan es tracte d'actes per *mortis causa*, s'haurà de presentar declaració en el termini de 6 mesos, prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.

No obstant el que es disposa en aquest apartat, no podrà exigir-se l'impost en règim d'autoliquidació quan el terreny encara sent de naturalesa urbana o de característiques especials en el moment de la meritació no tinga determinat valor cadastral en aquell moment. L'Ajuntament podrà practicar la liquidació quan el valor cadastral referit siga determinat, emprant aquest valor en el moment de la meritació.

3. Amb independència del que es disposa en l'apartat 1 anterior, 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 l'apartat a) de l'article 6 d'aquesta Ordenança, sempre que s'hagen produït per negoci jurídic *inter vivos*, el donant o la persona que constituísca o transmeta el dret real que es tracte.
- b) En els supòsits contemplats en la lletra b) del mateix article, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituísca o transmeta el dret real que es tracte.
4. Els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament respectiu, dins de la primera quinzena de cada trimestre, una relació o índex comprensiu de tots els documents autoritzats per ells en el trimestre anterior en els quals es continguén fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre dins del mateix

termini una relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes i negocis jurídics que els hagen sigut presentats per a coneixement o legitimació de signatures. El que es preveu en aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei general tributària.

En la relació o índex que remetran els notaris a l'Ajuntament, aquests hauran de fer constar la referència cadastral dels béns immobles, quan aquesta referència es corresponga amb els quals siguen objecte de transmissió. Aquesta obligació serà exigible a partir d'1 d'abril de 2002.

Els notaris advertiran expressament als compareixents en els documents que autoritzen sobre el termini dins de com estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incórreguen per la falta de presentació de declaracions.

L'última modificació d'aquesta ordenança va ser publicada en el BOP Castelló 28 de juny del 2014.