

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

Fecha de publicación en el BOP: 09.-06-2022  
BOPV nº 110, página 102 y siguientes.

## **CAPITULO I**

### **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 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 será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre unos terrenos, tenga lugar por Ministerio de la Ley, por Actos mortis causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.

### **Artículo 2 - Naturaleza.**

1. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/88: El suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal a partir del momento de la aprobación del instrumento urbanístico que lo programe, los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua y de energía eléctrica y alumbrado público.

2. Asimismo, los ocupados por construcciones de naturaleza urbana y los que deban de tener la consideración de urbanos, a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el catastro o en el Padrón de bienes inmuebles.

3. Tendrán la misma consideración, los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

### **Artículo. 3. Supuestos de no sujeción**

No están sujetas a este impuesto las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana detalladas en el art. 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, en especial:

A) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

- B) Los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por las y los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan de las y 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 y/o hijas, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.
- C) No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

- D) 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.

La persona interesada en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar, en el momento de la declaración, los títulos que documenten la transmisión y la 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:

- d.1.- El que conste en el título que documente la operación o
- d.2.- El comprobado, en su caso, por el Ayuntamiento de Aldaia.

A estos efectos, el Ayuntamiento de Aldaia, a propuesta del órgano liquidador, podrá comprobar todos los valores declarados a efectos de establecer si estos se ajustan a la realidad de mercado y, por tanto, son admisibles como prueba de la minusvalía alegada por el obligado tributario.

Del mismo modo, se procederá a comprobar los valores declarados en las transmisiones lucrativas, así como en las transmisiones en las que, de la documentación aportada por la persona interesada o que conste en poder de la administración, se denote la existencia de vinculación entre transmitente y adquirente; tales como empresas pertenecientes al mismo grupo, con misma administradora o mismo administrador, etc.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

#### **Artículo. 4. Exenciones**

Conforme el art. 105.1 del TRLRHL, están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- 1) La constitución y transmisión de cualquier derecho de servidumbre.
- 2) Las transmisiones de bienes situados dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, conforme a lo dispuesto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, siempre que quienes

ostenen su propiedad o titulares de derechos reales acrediten haber realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

A tal efecto, quienes ostenten su propiedad o sean titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo y costeado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo presupuesto de ejecución material (P.E.M.) sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble el porcentaje del 100%.

La realización de las obras deberá acreditarse presentando, junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, la siguiente documentación:

- La licencia urbanística de obras u orden de ejecución.
- La carta de pago de la tasa por el otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana.
- La carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- El certificado final de obras.

Las transmisiones de bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro delimitado como Conjunto de Interés Histórico-Artístico y de los declarados individualmente de Interés Cultural en las que no se den los requisitos establecidos en el apartado anterior, tributarán de acuerdo con el valor que tenga asignado el terreno en el momento de la transmisión, a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El incremento de valor se determinará conforme al porcentaje previsto en la presente ordenanza, sin que la mera incardinación de un inmueble en el Conjunto histórico-artístico, implique la congelación económica de su valor.

- 3) Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual de la deudora o del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que la persona deudora o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronada la persona contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Sin perjuicio de que se requiere que la baja en el padrón se realice siempre de forma simultánea y no previa a la materialización de la dación de su vivienda, se considera que una baja anticipada que no supere el periodo de 3 meses, no incumple la norma sobre la necesidad de empadronamiento ininterrumpido, sino que es una baja necesaria a efectos de que, en la fecha de la entrega del inmueble al adjudicatario o adjudicataria, éste pueda estar desalojado.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La exención deberá ser solicitada mediante la presentación del oportuno recurso de reposición por la persona interesada en el plazo señalado en el art. 14.2 del TRLHL, es decir en el plazo de 1 mes desde la notificación de la liquidación del IIVTNU, sin perjuicio de que la misma pueda ser alegada en el plazo establecido en el art. 110 TRLHL. En dicha solicitud se deberá acreditar por el sujeto pasivo la concurrencia de los requisitos previstos anteriormente mediante la aportación de la siguiente documentación:

4.3.1.- A efecto de acreditar la condición de vivienda habitual: certificado de empadronamiento de la persona contribuyente y restantes miembros de la unidad familiar, en la fecha de devengo, en el que conste, el empadronamiento de forma ininterrumpida durante los dos años anteriores a la transmisión o desde la fecha de adquisición del inmueble.

4.3.2.- A efectos de acreditar la unidad familiar, se aportará el libro de familia o documento que acredite la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho, en su caso.

\*Se equiparán las parejas de hecho a los matrimonios, y se entenderán incluidos en esta unidad familiar los y las descendientes menores de 25 años que convivan con la persona contribuyente y que no tengan rentas superiores a 8.000 €, así como los ascendientes mayores de 65 años o con discapacidad y sin rentas superiores a 8.000 €.

La Administración se reserva el derecho a solicitar cualquier documentación complementaria a efectos de que quede justificado en el expediente municipal el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos para la exención de la transmisión, incluidos los informes técnicos pertinentes sobre valoración de bienes y derechos a que se refiere esta exención.

La Administración podrá conceder a instancia de la persona interesada un mayor plazo para la presentación de la documentación anteriormente relacionada, debiendo en todo caso

dicha prorroga ser concedida de forma expresa previa solicitud de la persona interesada, y siempre dentro del plazo al efecto concedido para la solicitud.

Si la solicitud de exención a que se refiere el art. 4.3 de la presente ordenanza, se presenta fuera del plazo a efectos establecido, dará lugar a la desestimación de la solicitud.

A efectos de facilitar la solicitud de esta exención, el Ayuntamiento facilitará modelo normalizado en el que se señalaran todos y cada uno de los requisitos que se inicio la persona solicitante de la exención debe aportar para formular su solicitud.

#### **Artículo 5. Otras exenciones.**

Conforme al art. 105.2 del TRLRHL, 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 o sus Organismos Autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma Valenciana y las entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- c) El municipio de Aldaia 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.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, y las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/1995 de 8 de noviembre, de Ordenación y supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz roja española.

Asimismo, y en virtud de lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, están exentos del Impuesto sobre Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, los incrementos correspondientes cuando la obligación legal de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre una entidad sin fines lucrativo.

En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención en el referido impuesto estará condicionada a que tales terrenos

cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La aplicación de la mencionada exención estará condicionada a que la citada Entidad comunique al Ayuntamiento de Aldaia que se ha acogido al régimen fiscal especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002 de 28 de diciembre, y que asimismo ha cumplido los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial que se regulan en el citado Título.

#### **Artículo. 6 Bonificaciones**

1. Cuando el incremento de valor se manifieste por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del o de la causante o de la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre la misma, a favor de descendientes y adoptados/as, cónyuges y ascendientes y adoptantes, se aplicarán las correspondientes bonificaciones en atención al valor del bien que se transmite, considerando como valor el que conste en el correspondiente documento público, siempre que la adquisición se mantenga durante los cuatro años siguientes a la muerte de éste, a menos que, a su vez, fallezca la o el adquirente dentro de ese plazo:

VALOR DEL BIEN TRANSMITIDO	BONIFICACIÓN A APLICAR
Menos de 75.125 €	95%
De 75.125 € a 90.150 €	90%
De 90.151 a 105.175 €	80%
De 105.176 a 120.200 €	70%
De 120.201 a 135.227 €	60%
De 135.228 a 150.252 €	50%
De 150.253€ en adelante	40%

2. La bonificación se practicará únicamente en las liquidaciones del impuesto por los terrenos de la vivienda habitual de la persona causante, entendiéndose por vivienda habitual aquella en la que hubiera estado empadronado a la fecha de su fallecimiento.
3. Únicamente tendrán derecho a la bonificación descendientes y ascendientes de segundo grado.
4. La bonificación tendrá carácter rogado y se concederá cuando proceda, a petición de las personas interesadas

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se hace referencia en el apartado uno, deberá pagarse la parte del impuesto que hubiera dejado de pagar como consecuencia de la bonificación practicada y los correspondientes intereses de demora.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se hace referencia en el apartado uno, deberá pagarse la parte del impuesto que hubiera dejado de pagar como consecuencia de la bonificación practicada y los correspondientes intereses de demora.

### **Artículo 7.**

Salvo en los supuestos contemplados en los artículos anteriores, no se concederán otras exenciones o bonificaciones que las que, en cualquier caso, puedan ser establecidas por precepto legal, que resulte de obligada aplicación.

## **CAPITULO III**

### **Artículo 8 - Sujetos Pasivos.**

1.- 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 limitativo 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 de derechos reales de goce limitativo 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.

3.- De conformidad con el artículo 36 de la Ley General Tributaria la posición del sujeto pasivo y los demás elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados 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.

**Artículo 9. Base Imponible.**

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento 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 de dicho incremento a que se refiere el apartado anterior, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en los artículos 107.2 y 107.3 del TRLHL, por el coeficiente que corresponda conforme al período de generación.

3.- El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será el que corresponda según el período de generación del incremento de valor, de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>Periodo de generación</b>	<b>Coeficiente</b>
1 mes	0,01
2 meses	0,02
3 meses	0,03
4 meses	0,04
5 meses	0,06
6 meses	0,07
7 meses	0,08
8 meses	0,09
9 meses	0,10
10 meses	0,12
11 meses	0,13
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10

15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

4.- 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 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.

Dicha proporcionalidad sólo se aplicará cuando exista suelo y construcción, ya que si en alguno de los dos momentos (adquisición o transmisión); el bien no tuviera construcción, el valor asignado en dicho momento corresponderá en el 100% al valor del suelo.

5.- Cuando, a instancia del sujeto pasivo, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

6.- En virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del art. 107 del TRLHL en su nueva redacción dada por el RDL 6/2012 de 9 de marzo, el Ayuntamiento de Aldaia establece como porcentaje de reducción potestativo a aplicar cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, los siguientes en función de los años:

Ejercicio	Porcentajes de reducción
Año n	60%
Año n+1	55%
Año n+2	50%
Año n+3	45%
Año n+4	40%

## Artículo. 10

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, salvo para el supuesto en que el período de generación sea inferior a un año, en cuyo caso se prorrateará el coeficiente anual establecido como “inferior a un año” según el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

### **Artículo 11.**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana, el valor en el devengo coincide con el valor catastral. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones del Planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a la valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de la 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, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado 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 12.-**

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 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 al 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 derecho 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 13 -**

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 edificados una vez construidas aquéllas.

### **Artículo 14 -**

En los supuestos de expropiación forzosa se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno, salvo que el valor catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

## **CAPITULO V: DEUDA TRIBUTARIA.**

### **Artículo 15 - Cuota Tributaria.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo que corresponda de entre los siguientes:

- a) Si el periodo de generación de incremento de valor es de hasta 5 años: 23%.
- b) Si el periodo de generación de incremento de valor es de 6 hasta 10 años: 27%.
- c) Si el periodo de generación de incremento de valor es de 11 hasta 19 años: 27%.
- d) Si el periodo de generación de incremento de valor es igual o superior a 20 años: 25%.

## CAPITULO VI

### Artículo 16 - 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.
  - c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
  - d) En las subastas judiciales, administrativas o notariales se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.
  - e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originalmente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

### Artículo 17-

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 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 cuatro 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 1295 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.

2. 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.

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.

## **CAPITULO VII: GESTIÓN DEL IMPUESTO**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **Artículo 18 - Obligaciones materiales y formales.**

1.- Se establece el régimen de liquidación. A tales efectos 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 que la Administración pueda proceder a practicar la liquidación procedente.

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 30 días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de 6 meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo.

La solicitud de prórroga se deberá formalizar en el plazo de 6 meses desde el devengo del impuesto; ya que, en caso contrario, la misma se desestimará con devengo de los recargos extemporáneos del art. 27 LGT.

3.- A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, aportando para ello los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

En caso de que el obligado tributario no disponga de alguno de los títulos válidos que documenten la transmisión y/o la adquisición, podrá aportar como documentación sustitutiva informe pericial suscrito por personal técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, a efectos de constatar el valor de dicha transmisión/adquisición.

#### **Artículo. 19.**

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

El Ayuntamiento de Aldaia, a efectos de practicar la correspondiente liquidación, podrá:

- 1.- Utilizar los datos consignados por el obligado tributario en su declaración o cualquier otro que obre en su poder.
- 2.- Requerir al obligado para que aclare los datos consignados en su declaración o presente justificante de los mismos.
- 3.- Realizar actuaciones de comprobación de valores.

Realizadas las actuaciones de calificación y cuantificación oportunas, el Ayuntamiento de Aldaia notificará, sin más trámite, la liquidación que proceda, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Cuando se hayan realizado actuaciones de comprobación de valores y los datos o valores tenidos en cuenta por el Ayuntamiento no se correspondan con los consignados por el obligado en su declaración, deberá hacerse mención expresa de esta circunstancia en la propuesta de liquidación provisional, que deberá notificarse, con una referencia sucinta a los hechos y fundamentos de derecho que la motiven, para que el obligado tributario alegue lo que convenga a su derecho en el plazo máximo de 10 días hábiles.

Transcurrido dicho plazo sin que el obligado tributario manifieste alegación alguna, la propuesta de liquidación provisional se elevará a liquidación provisional.

#### **Artículo 20 -**

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 8 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 21 -**

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 22 -**

1. En el supuesto de transmisiones de terrenos que hayan sido adjudicados en una repartición, se tomará como fecha inicial del período impositivo la de la adquisición de los terrenos aportados en la repartición.

2. En las adquisiciones de inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la que se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

**Artículo 23**

Sin contenido.

**Artículo 24 - Cuotas cuya gestión resulta antieconómica**

Dejarán de liquidarse, serán anuladas de oficio o serán bajas, aquellas cuotas que resulten iguales o inferiores a 6 Euros.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**Artículo 25.- 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 las disposiciones dictadas para su desarrollo.

**SECCIÓN TERCERA**

**Artículo 26 - Infracciones y sanciones.**

A/ En todo lo relativo a la calificación de las 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.

B/ En todo lo no expresamente regulado en esta Ordenanza será de aplicación lo dispuesto en la Ley 39/88 y demás disposiciones complementarias y que la desarrollen.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Las modificaciones producidas por Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento de este impuesto, serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Las modificaciones contenidas en esta ordenanza derogan lo dispuesto en la anterior.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.