

Av. Constitució 6  
03100 Xixona (Alacant)  
Tel.: 965610300  
Fax: 965612115  
CIF: P0308300C  
www.xixona.es



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

## **ORDENANZA FISCAL NÚMERO 32 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA..**

### *NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE*

Artículo Primero. 1.- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2.- No estará sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3.- No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a 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, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial”.

### *EXENCIONES*

Artículo Segundo. 1.-Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico – Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

2.- Asimismo, están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado, la Comunidad Autónoma y las entidades locales a las que pertenezca el Municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales..
- b) El Municipio de la imposición 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.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico - docentes
- d) 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.
- e) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja Española.

#### *SUJETOS PASIVOS*

Artículo Tercero.- 1.-Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

- a. En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#), que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
  - b. En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 el párrafo 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 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.

#### *BASE IMPONIBLE*

Artículo Cuarto. 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 se aplicará sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

a) Período de uno hasta cinco años (porcentaje anual)	3
b) Período de hasta diez años (porcentaje anual)	3
c) Período de hasta quince años (porcentaje anual)	3
d) Período de hasta veinte años (porcentaje anual)	3

Para determinar el porcentaje que corresponda, se aplicarán las siguientes reglas:

- El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.
- El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor.
- Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta, así como para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.
- En ningún caso, el período de generación podrá ser inferior a un año.

3.- En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una Ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con 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 los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido dicho valor al momento del devengo.

Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana o integrado en un 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 determina, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

4.- En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado segundo de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

- En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por cien del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por cien de dicho valor catastral.
- Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70 por cien del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por cien por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por cien del expresado valor catastral.

- c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o inferior a 30 años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno que sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al cien por cien del valor 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 un derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor de su usufructo, calculado éste según las reglas anteriores.
  - f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75 por cien del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.
  - g) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras a), b), c), d) y f) del apartado de este artículo, así como del siguiente, se considerará como valor de los mismos, a efectos de este impuesto:
    - 1.- 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.
    - 2.- Este último, si aquel fuese menor.
- 5.- En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado segundo de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado tercero que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.
- 6.- En los supuestos de expropiaciones forzosas, el cuadro de porcentajes anuales contenido en el apartado segundo de este artículo se aplicará sobre la parte de justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado tercero anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.
- 7.- Cuando se modifiquen 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 este según las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40 por 100 para cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

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 el mismo se refiere sean inferiores a los hasta los entonces vigentes.

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

## CUOTA TRIBUTARIA

Artículo Quinto.- La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo del 30 por ciento.

La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar a la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el párrafo siguiente.

Al amparo de la facultad contenida en el artículo 109, apartado cuarto, de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se establece una bonificación del 50 por 100 de la cuota de este impuesto, en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes o adoptados, hasta segundo grado de consanguinidad, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, hasta segundo grado de consanguinidad. El beneficio se aplicará, a solicitud del beneficiario, siempre que la declaración del impuesto se presente en los plazos legales establecidos en esta ordenanza.

## DEVENGO

Artículo Sexto. 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.

Se considerará como fecha de 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.

2.- Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1,295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la resolución o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

3.- 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.

4.- 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 esta se cumpla. Si la condición fuere resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

### *GESTIÓN*

Artículo Séptimo. 1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento la declaración, en función de modelo determinado por aquél, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para 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 treinta días hábiles
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3.- A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición

4.- Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero de este artículo, 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), apartado primero del artículo Tercero del presente texto, 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), apartado primero del artículo Tercero del presente texto, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trata.

4.- Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento respectivo, 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 presentado para su conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido e, este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

### *INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN*

Artículo Octavo.- 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.

### *INFRACCIONES Y SANCIONES*

Artículo Noveno.- 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.

#### *DISPOSICIÓN FINAL*

La presente modificación del texto de la Ordenanza Fiscal entrará en vigor (fecha de vigencia) el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y, será de aplicación (fecha de efectividad) a partir del día siguiente al de vigencia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa



#### DILIGENCIA:

##### Establecimiento y Ordenación

Publicación del Acuerdo Provisional en B.O.P. nº 279, fecha 05.12.2001

No se presentan reclamaciones ni sugerencias.

Publicación de la Aprobación Definitiva en B.O.P. nº 19, fecha 23.01.2002

##### Modificación:

Publicación del Acuerdo Provisional en B.O.P. nº 262, fecha 14.11.2003

No se presentan reclamaciones ni sugerencias.

Publicación de la Aprobación Definitiva en B.O.P. nº 299, fecha 31.12.2003

##### Modificación.

- Publicación del Acuerdo Provisional en B.O.P. nº 196 fecha 15/10/2012

- No se presentan reclamaciones ni sugerencias.

Publicación de la Aprobación Definitiva en B.O.P. nº 228 fecha 29/11/2012