

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

CAPITULO I

ART.1º.

El impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo real y directo autorizado por el art.60.2 de la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre, que se regulará por lo dispuesto en los artículos 105 a 111 de dicha Ley y por las Normas de la presente Ordenanza.

CAPITULO II

HECHO IMPONIBLE

ART.2º.

1.Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana sitos en el término municipal de Xeresa y que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre los referidos bienes.

2.El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o negocio jurídico, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por Ministerio de la Ley, por actos mortis - causa o inter - vivos, a título oneroso o gratuito.

ART.3º.

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que

dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana; los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

Asimismo, los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

ART. 4º.

No estará sujeto a este impuesto:

- El incremento de valor que experimenten los terrenos por períodos de tiempo inferiores a un año.
- El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

ART 5º.

1.De conformidad con lo establecido en la Ley 29/1991 de 16 de Diciembre, no se devengará el impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de las operaciones de fusión o escisión llevadas a cabo por entidades residentes en España, o cuando intervengan en ellas entidades residentes en diferentes países, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento Pleno.

2.En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido a causa de la transmisión derivada de dichas operaciones.

3.No obstante el punto anterior, si los bienes cuya transmisión dió lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento, sin perjuicio del Impuesto que corresponda por la citada enajenación.

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

CAPITULO III

EXENCIONES

ART.6º.

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los actos siguientes:

a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que en su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

c) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

ART. 7º.

Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición del sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

a) El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.

b) La Comunidad Autónoma Valenciana y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.

c) La provincia de Valencia y sus OO.AA. de carácter administrativo.

d) El municipio de Xeresa y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.

e) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico - docentes.

f) Las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984 de 2 de agosto.

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

h) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.

i) La Cruz Roja Española.

ART. 8º.

Salvo en los supuestos contemplados en los dos 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 IV

SUJETOS PASIVOS

ART.9º.

Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este impuesto:

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

CAPITULO V

BASE IMPONIBLE

Sección Primera

ART.10.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo del período transcurrido desde la adquisición del terreno o del derecho por el transmitente con un máximo de veinte años.

ART.11.

1. Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el artículo anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, estimado conforme a la sección segunda de este capítulo, el porcentaje que se indica seguidamente, según la duración del período impositivo:

PERIODO

%

Periodo de 1 hasta 5 años	3,5
Periodo de 5 hasta 10 años	3,3
Periodo de 10 hasta 15 años	3
Periodo de 15 hasta 20 años	2,8

2. 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 de dominio sobre el mismo y la fecha en que se produzca el hecho imponible de este Impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de un año.

ART 12.

Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerará tantas bases imponibles como fechas de adquisición, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

b) A cada parte proporcional se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

Sección Segunda.

ART.13.

1. El valor de los terrenos de naturaleza urbana en el momento del devengo será el que tengan fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones. Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:

a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.

b) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviera fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviera todavía fijado, su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

2. En los supuestos de expropiación forzosa, se estimará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno.

ART.14.

En la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, su valor vendrá determinado por un porcentaje del valor del terreno estimado según el artículo anterior, que se fijará conforme a las reglas siguientes:

- a) Los derechos de usufructo y superficie temporales se calcularán a razón del 2 por 100 por cada año de duración, sin exceder del 70 por 100.
- b) Los derechos de usufructo y superficie vitalicios se estimarán en un 70 por 100 cuando el usufructuario tuviere menos de veinte años, minorando ese porcentaje a medida que aumente la edad, a razón de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100.
- c) El derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia hasta 100 del porcentaje atribuido al derecho de usufructo según las reglas precedentes.
- d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a) y b) y en el art.15, se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- e) Los derechos de uso y habitación se computarán al 75 por 100 del valor del derecho de usufructo.
- f) 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, se aplicará el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el porcentaje 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 edificado una vez construidas aquéllas.

ART.15.

El usufructo o derecho de superficie constituido en favor de persona jurídica por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se considerará transmisión de plena propiedad sujeta condición resolutoria, y su valor por tanto, será igual al 100 por 100 del valor del terreno.

ART.16.

En las sustituciones fideicomisarias, al fallecer el fideicomitente, la determinación del valor atribuible al heredero fiduciario se hará por las normas de usufructo vitalicio; de la misma manera se procederá al entrar en posesión de los bienes, en su caso, cada uno de los sucesivos fiduciarios y solamente se liquidará la transmisión de la plena propiedad cuando la sucesión tenga lugar a favor del heredero fideicomisario.

ART.17.

En el censo enfiteútico, su valor se fijará por diferencia entre el valor del terreno y el resultado de capitalizar una anualidad de pensión al tipo pactado en la escritura o, en su defecto, al interés básico del Banco de España.

CAPITULO VI

CUOTA TRIBUTARIA

ART.18.

La cuota del impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el tipo del 30 por 100.

CAPITULO VII

SECCION PRIMERA.DEVENGO DEL IMPUESTO

ART.19.

1.El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad de terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, inter - vivos o mortis - causa, 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 transmisión:

a) En los actos o contratos inter-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.

f) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanística 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.

ART.20.

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 5 años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deba 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 fuere 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.

SECCION SEGUNDA.PERIODO IMPOSITIVO

ART. 21.

El período de imposición es el tiempo durante el cual el terreno pertenece a un mismo propietario o el tiempo durante el cual una persona es titular de un derecho real de goce limitativo del dominio, y se computará a partir de la transmisión inmediata anterior del terreno o del derecho real de goce o desde la fecha de la constitución de éste último, cualquiera que sea su fecha, siempre que haya tenido lugar dentro de los últimos 20 años. Si dicha fecha fuera más remota, el período de imposición se limitará a 20 años.

ART.22.

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

ART.23.

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.

CAPITULO VIII

GESTION DEL IMPUESTO

Sección Primera. Obligaciones materiales y Formales

ART.24.

1.Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar según modelo determinado por el Ayuntamiento, los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación correspondiente y posterior ingreso directo.

A estos efectos la declaración deberá de ser presentada en los plazos recogidos en el apartado siguiente del presente artículo.

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 mortis-causa, el plazo será de 6 meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3.A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que determinan la imposición.

ART.25.

Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución del derecho real de goce verificada debe declararse exenta o no sujeta o que debe ser objeto de alguno de los beneficios tributarios legalmente previstos, presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en el artículo anterior, según el caso, acompañada del documento en que conste el acto o contrato originador de la transmisión y aquel en que fundamente su derecho. Si la Administración Tributaria Municipal considera improcedente la exención o bonificación alegadas, practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

ART.26.

La Administración Municipal podrá requerir a las personas interesadas para que aporten en el plazo de 30 días, prorrogables por plazo de otros 15, a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación definitiva del impuesto, incurriendo, quienes no atiendan los requerimientos formulados dentro de tales plazos, en las infracciones y sanciones tributarias correspondientes, en cuanto dichos documentos fueran necesarios para comprobar la declaración y establecer de forma definitiva la liquidación. Si tales documentos sólo constituyen el medio de probar circunstancias alegadas por el interesado en beneficio exclusivo el mismo, el incumplimiento del requerimiento determinará la práctica de la liquidación definitiva, haciendo caso omiso de las circunstancias alegadas y no justificadas.

ART.27.

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

ART.28.

1. Con independencia de lo dispuesto en los artículos precedentes, 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 9 de esta ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico inter 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 9, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. La comunicación contendrá como mínimo los datos siguientes: Lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente; D.N.I. de éste, y su domicilio; nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso, situación del inmueble; participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.

ART.29.

1.Asimismo, según lo establecido en el artículo 111.7 de la Ley 39 /88, 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 los 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. Las relaciones o índices citados contendrán como mínimo los datos señalados en el número dos del artículo anterior y, además, el nombre y apellidos del adquirente, su D.N.I. y su domicilio.

2.Lo prevenido en este artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Sección Segunda. Infracciones y Sanciones

ART.30.

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.

ART.31.

No obstante lo anterior, constituyen supuestos específicos de infracciones simples en este impuesto:

a)Presentar la declaración señalada en el artículo 24 de la Ordenanza fuera del plazo establecido en dicho precepto, sin que hubiere mediado requerimiento de la Administración.

b)La falta de comunicación a la Administración Municipal del cambio de domicilio fiscal declarado en su caso.

c)El no atender en los plazos señalados los requerimientos formados al amparo del artículo 26 de la presente Ordenanza.

ART.32.

Constituyen infracciones graves las siguientes conductas:

a)Dejar de ingresar, dentro de los plazos señalados, la totalidad o parte de la deuda tributaria, de los pagos a cuenta o fraccionados.

b)Disfrutar u obtener indebidamente beneficios fiscales, exenciones, desgravaciones o devoluciones.

c) Presentar la declaración a que se refiere al artículo 24, a requerimiento de la Administración, en todo caso, cuando la declaración fuere falsa o inexacta por tomar como base documentos falsos o alterados a fin de cuantificar una deuda inferior a la realmente devengada.

ART.33.

1. Las infracciones tributarias serán sancionadas:

- a) Las simples con multa pecuniaria de 5.000.- Ptas.
- b) Las graves con multa pecuniaria proporcional del medio al triple de la cuantía de la deuda tributaria..

2. Serán exigibles intereses de demora por el tiempo transcurrido entre la finalización del período voluntario de pago y el día en que se sancionen las infracciones.

3. La imposición de sanciones no impedirá en ningún caso la liquidación y cobro de las cuotas devengadas no prescritas.

4. Todas las sanciones previstas en el número 1 anterior, serán impuestas por la Administración Municipal con ocasión de los requerimientos y liquidaciones que sean procedentes, y siéndoles de aplicación lo dispuesto en los arts. 77 y ss. de la Ley General Tributaria.