



Ajuntament
de
Sant Joan d'Alacant

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

ARTICULE 1.- FONAMENT LEGAL

L'Ajuntament de Sant Joan d'Alacant, de conformitat 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 fent ús de la facultat reglamentària que li atribueix l'article 15.1 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, text refós de la Llei Reguladora d'Hisendes locals, estableix l'Impost sobre l'Increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana previst en l'article 59.2 de la dita Decret i, l'exacció del qual s'efectuara amb subjecció al que disposa esta Ordenança Fiscal i en l'Ordenança Fiscal General, de Gestió, Recaptació i Inspecció de Tributs locals.

ARTICULE 2.- NATURALESA DEL TRIBUT

El tribut que es regula en esta Ordenança té la naturalesa d'impost directe.

ARTICULE 3.- FET IMPOSABLE

1.- Este Impost grava l'increment que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i es pose de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels mateixos per qualsevol títol o de la constitució de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els referits terrenys.

2.- No esta subjecte a este Impost:

a) L'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració de rústics als efectes de l'Impost sobre Béns Immobles. En conseqüència amb això, esta

subjecte l'increment de valor que experimenten els terrenys que deguen tindre la consideració d'urbans, a l'efecte del dit Impost sobre Béns Immobles, amb independència que estiguen o no contemplats com a tals en el Cadastre o en el padró d'aquell.

b) Les aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que a favor seu i en recompensa d'elles es verifiquen i transmissions que es facen als cònjuges en recompensa dels seus havers comuns.

c) Les transmissions de béns immobles entre cònjuges o a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial, siga quin siga el règim econòmic matrimonial.

ARTICULE 4.- EXEMPCIONS

1.- Estan exempts d'este Impost els increments de valor que es manifesten com a conseqüència de:

a) La constitució i transmissió de drets de servitud.

b) Les transmissions de béns que es troben dins del perímetre delimitat com a conjunt Històric- Artístic, o hagen sigut declarats individualment d'interés cultural, segons el que estableix 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 a càrrec seu obres de conservació, millora o rehabilitació en dites immobles.

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

a) L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals, a les que pertanga el municipi, així com els organismes autònoms de l'Estat i les entitats de dret públic d'anàleg caràcter de les comunitats autònomes i de les dites entitats locals.

b) El municipi de la imposició i la resta d'entitats locals integrades o en les que s'integre el dit municipi, així com les seues respectives entitats de dret públic d'anàleg caràcter 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.

e) Els titulars de concessions administratives revertibles respecte als terrenys afectes estes.

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.

ARTICULE 5.- BONIFICACIONS

Gaudiren d'una bonificació de fins al 99 per cent de les quotes que es meriten en les transmissions que es realitzen en ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses, que es referix la Llei 76/1980, de 26 de desembre, sempre que així ho acorde l'Ajuntament.

Si els béns la transmissió dels quals va donar lloc a la referida bonificació foren alienats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de la dita bonificació haurà de ser satisfet a l'Ajuntament respectiu, això sense perjudi del pagament de l'impost que corresponga per l'esmentada alienació.

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

ARTICULE 6.-

Excepte en els supòsits previstos en els dos articles anteriors, no es concediran altres exempcions o bonificacions que les que, en qualsevol cas puguen ser establides per precepte legal que resulte d'obligada aplicació.

ARTICULE 7.- SUBJECTE PASSIU

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 a què es referix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquirisca el terreny o al favor del qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es referix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que transmeta el terreny, o que constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

2. En els supòsits a què es referix el paràgraf b de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es referix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, que adquirisca el terreny o al favor del qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte, quan el contribuent siga una persona física no resident a Espanya.

ARTICULE 8.- BASE IMPOSABLE

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

2.- A l'efecte de la determinació de la base imposable, haurà de tindre's en compte el valor del terreny en el moment del merite, d'acord amb el que preveu els apartats 2 i 3 d'article 107 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març. El valor del terreny en el moment del merite resultara del que establixen les regles següents:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'estos en el moment del merite serà el que tinguen determinat en el dit moment als efectes de l'impost sobre Béns Immobles.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitadors del domini, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en el paràgraf anterior que represente, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat segons les regles següents:

b.1.- En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2% del valor cadastral del terreny per cada any de duració del mateix sense que pugui excedir el 70% del dit valor.

b.2.- Si l'usdefruit fóra vitalici el seu valor, en el cas que l'usufructuari tinguera menys de 20 anys, serà equivalent al 70% del valor cadastral del terreny, minorant-se esta quantitat en un 1% per cada any que excedisca de la dita edat, fins al límit mínim del 10% de l'expressat valor cadastral.

b.3.- Si l'usdefruit s'establix a favor de persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys es consideraran com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100% del valor cadastral del terreny usufruat.

b.4.- Quan es transmeta un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats en els punts b.1, b.2 i b.3 s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de la dita transmissió.

B.5.- Quan es transmeta el dret de nova propietat el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat este últim segons les regles anteriors.

B.6.- El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulte d'aplicar al 75% del valor cadastral dels terrenys sobre els quals es constituïsquen tals drets les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis segons els casos.

B.7.- En la constitució o transmissió de dret de superfície la seua valoració es registrarà per les regles establides per a l'usdefruit.

B.8.- En la constitució o transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudi limitadors del domini diferents dels enumerats en els punts anteriors es considerarà per a la determinació del seu valor les normes fixades als efectes 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 baix sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'este article s'aplicaran sobre la part del valor definit en el paràgraf a què represente, respecte d'aquell, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió o, si no n'hi ha, el que resulte d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a construir en vol o subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

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

3.- D'acord amb l'article 107.3 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, quan es modifiquen els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general es prenguerà com a valor del terreny o de la part d'este que corresponga segons les regles contingudes en els apartats anteriors, l'import que resulte d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 40%. La dita reducció s'aplicarà respecte de cada un dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals.

La reducció no s'aplicarà als supòsits en què els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva a què el mateix es referisca siguin inferiors als fins llavors vigents.

El valor cadastral reduït en cap cas podrà ser inferior al valor cadastral del terreny abans del procediment de valoració col·lectiva.

4.- L'increment real s'obté aplicant sobre el valor del terreny en el moment del merite, el percentatge que resulte del quadro següent:

PERÍODE	PERCENTATGE
a) Període d'1 a 5 anys	3,1
b) Període de fins a 10 anys	2,8
c) Període de fins a 15 anys	2,7
d) Període de fins a 20 anys	2,7

Estos percentatges podran ser modificats per les lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.

Per a determinar el percentatge a què es referix l'anterior apartat 4 s'aplicaren les regles següents:

1.- L'increment de valor de cada operació gravada per l'impost es determinarà d'acord amb el percentatge anual fixat per l'ajuntament per al període que comprega el nombre d'anys al llarg dels quals s'haja posat de manifest el dit increment.

2.- El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment del merite serà el resultant 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.

3.- Per a determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta conforme a la regla 1a i per a determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar el dit percentatge anual conforme a la regla 2a, només es consideraran els anys complets que integren el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a tals efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys del dit període.

ARTICULE 9.- QUOTA TRIBUTÀRIA

La quota d'este impost serà el resultat d'aplicar a la Base Imposable el tipus impositiu del 27%.

ARTICULE 10.- MERITE

L'impost es merita:

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 constituïska o transmeta qualsevol dret real de gaudi limitador del domini, en la data en què tinga lloc la constitució o transmissió.

A l'efecte del que disposa el paràgraf anterior, es considerarà com a data de transmissió:

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

b) En les subhastes judicials, administratives o notariales, es prenguera la data de la interlocutòria o providència aprovat la rematada si en el mateix queda constància de l'entrega de l'immoble. En tot cas, caldrà ajustar-se a la data del document públic.

c) En les expropiacions forçoses, la data de l'acta d'ocupació.

d) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

ARTICULE 11.-

Quan es declare o reconega judicial o administrativament per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre aquell, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que el dit acte o contracte no li haguera produït efectes lucratis i que reclame la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que hi ha efecte lucratiu quan no es justifique que els interessats hagen d'efectuar les recíproques devolucions a què es referix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no haja produït efectes lucratis, si la rescissió o resolució es declarara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc a cap devolució.

ARTICULE 12.-

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.

ARTICULE 13.-

En els actes o contractes en què hi haja alguna condició, la seua qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fóra suspensiva no es liquidarà l'impost fins que esta es complisca. Si la condició fóra resolutòria, s'exigirà l'impostat des de després, a reserva, quan la condició es complisca, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

ARTICULE 14.- MORMAS DE GESTIÓ

- 1.- L'impost es gestiona pel sistema d'autoliquidació.
- 2.- Els subjectes passius, vindran obligats a presentar la declaració d'acord amb els models establits, en els següents terminis a comptar de la data en què es produísca el merite de l'impost:
 - a) Trenta dies hàbils quan es tracte d'actes intervius.
 - b) Sis mesos, per causa de mort, prorrogables a un any a sol·licitud dels interessats.

ARTICULE 15

Amb independència del que disposa l'apartat 2 de l'article 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 previstos en el paràgraf a de l'article 7 sempre que s'hagen produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constituísca o transmeta el dret real de què es tracte.
- b) En els supòsits previstos en el paràgraf b del dit article, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituísca o transmeta el dret real de què es tracte.

ARTICULE 16.-

Els notaris estan obligats a remetre a l'ajuntament respectiu, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en els que es continguen fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'este impost, a excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagen sigut presentats per a coneixement o legitimació de firmes.

El que estableix este article s'entén sense perjuí del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

DISPOSICIÓ FINAL

La present Ordenança Fiscal que va ser aprovada provisionalment per l'Ajuntament ple en sessió celebrada el dia 02 de setembre del 2005 i definitivament en data 22 d'octubre del 2005 , publicant-se definitivament en el BOP d'Alacant, núm. 258 de data 11 de novembre del 2005 , produirà efectes a partir del dia 11 de novembre del 2005 , i seguirà en vigor mentres no s'acorde la seua modificació o derogació expressa. -

Sant Joan d'Alacant, 11 de novembre del 2005.-

L'Alcalde-President,

La Secretaria Acctal.-

Fdo. Francesc de Paula Seva i Sala

Fdo. Betlem Sant Miquel del Clot