

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

ARTICULO 1.- FUNDAMENTO LEGAL

El Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y haciendo uso de la facultad reglamentaria que le atribuye el artículo 15.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana previsto en el artículo 59.2 de dicha Decreto y, cuya exacción se efectuara con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza Fiscal y en la Ordenanza Fiscal General, de Gestión ,Recaudación e Inspección de Tributos Locales.

ARTICULO 2.- NATURALEZA DEL TRIBUTO

El tributo que se regula en esta Ordenanza tiene la naturaleza de impuesto directo.

ARTICULO 3.- HECHO IMPONIBLE

1.- Este Impuesto grava el incremento que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2.- No esta sujeto a este Impuesto:

a) 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, esta sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban de 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 aquel.

b) Las 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.

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, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

ARTICULO 4.- EXENCIONES

1.- Están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

a) La constitución y transmisión de 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.

c) Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual 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 concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor 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 empadronado el 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.

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 equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 de esta Ley.

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

a) El Estado, las comunidades autónomas 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 de benéfico-docentes.

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.

f) La Cruz Roja Española.

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

ARTICULO 5.- BONIFICACIONES

Gozarán de una bonificación de hasta el 99 por cien de las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas, a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fueran 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 respectivo, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

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

ARTICULO 6.-

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.

ARTICULO 7.- SUJETO PASIVO

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.

ARTICULO 8.- BASE IMPONIBLE

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

2.- A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de artículo 107 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. El valor del terreno en el momento del devengo resultara de lo establecido en las reglas siguientes:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, el porcentaje correspondiente se aplicara sobre la parte del valor definido en el párrafo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:

b.1. En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo sin que pueda exceder del 70% de dicho valor.

b.2. Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.

b.3. Si el usufructo se establece a favor de persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerarán como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.

b.4. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresado en los puntos b.1, b.2 y b. 3 se aplicaran sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

b.5. 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 ultimo según las reglas anteriores.

b.6. El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% 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.

b.7. En la constitución o transmisión de derecho de superficie su valoración se regirá por las reglas establecidas para el usufructo.

b.8. En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en los puntos anteriores se considerara para la determinación de su valor las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados.

c) 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, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a que represente, respecto de aquel, 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 edificados una vez construidas aquéllas.

d) En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicara sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

3.- De acuerdo con el artículo 107.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general se tomara como valor del terreno o de la parte de este que corresponda según las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40%. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que el mismo se refiera sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

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

4.- El incremento real se obtiene aplicando sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

PERIODO	PORCENTAJE
a) Periodo de 1 a 5 años	3,1
b) Periodo de hasta 10 años	2,8
c) Periodo de hasta 15 años	2,7
d) Periodo de hasta 20 años	2,7

Estos porcentajes podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Para determinar el porcentaje a que se refiere el anterior apartado 4 se aplicaran las reglas siguientes:

1.- 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.

2.- 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 del valor.

3.- Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2ª, 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.

ARTICULO 9.- CUOTA TRIBUTARIA

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la Base Imponible el tipo impositivo del 29%.

ARTICULO 10.- DEVENGO

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.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerara como fecha de trasmisión:

a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento publico y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de si entrega a un funcionario publico por razón de su oficio.

b) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomara la fecha del auto o providencia aprobado el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier caso, se estará a la fecha del documento público.

c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación.

d) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

ARTICULO 11

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 aquel, 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 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.

ARTICULO 12

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.

ARTICULO 13

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 anterior.

ARTICULO 14.- MORMAS DE GESTION

- 1.- El impuesto se gestiona por el sistema de autoliquidación.
- 2.- Los sujetos pasivos, vendrán obligados a presentar la declaración de acuerdo con los modelos establecidos, en los siguientes plazos a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
 - a) Treinta días hábiles cuando se trate de actos intervivos.
 - b) Seis meses, por causa de muerte, prorrogables a un año a solicitud de los interesados.

ARTICULO 15

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior, 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 el párrafo a del artículo 7 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 el párrafo b de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

ARTICULO 16

Los notarios están 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 sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

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

APROBACIÓN

La presente Ordenanza Fiscal que fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 02 de Septiembre de 2005 y definitivamente en fecha 22 de Octubre de 2005, publicándose definitivamente en el BOP de Alicante, núm. 258 de fecha 11 de Noviembre de 2005, surtirá efectos a partir del día 11 de Noviembre de 2005, y seguirá en vigor mientras no se acuerde su modificación o derogación expresa.

La presente Ordenanza que fue modificada por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno provisionalmente en fecha 3 de julio de 2012, y definitivamente en fecha 27 de agosto de 2012, publicándose en el BOP, nº171 de fecha 06 de septiembre de 2012, surtirá efectos a partir del día 07 de septiembre de 2012, y seguirá en vigor mientras no se acuerde su modificación o derogación expresa.

La presente Ordenanza que fue modificada por Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno provisionalmente en fecha 30 de diciembre de 2014 y definitivamente en fecha 21 de febrero del 2015, publicándose en el BOP, nº 40 de fecha 27 de febrero de 2015, surtirá efectos a partir del día 28 de febrero de 2015, y seguirá en vigor mientras no se acuerde su modificación o derogación expresa.

El Alcalde

El Secretario

