

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

ARTICLE 1.- FONAMENT LEGAL

L'Ajuntament de Sant Joan d'Alacant, de conformitat amb 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 d'aquest Decret i, l'exacció del qual s'efectuara amb subjecció a les disposicions d'aquesta Ordenança Fiscal i en l'Ordenança Fiscal General, de Gestió, Recaptació i Inspecció de Tributs Locals.

ARTICLE 2.- NATURALESA DEL TRIBUT

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

ARTICLE 3.- FET IMPOSABLE

1.- Aquest 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, limitatiu del domini, sobre els referits terrenys.

2.- No està subjecte a aquest Impost:

a) L'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració de rústics a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles. En conseqüència, està subjecte l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració d'urbans, a l'efecte d'aquest 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 al seu favor i en paga d'elles es verifiquen i transmissions que es facen als cònjuges en paga 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 el que siga el règim econòmic matrimonial.

ARTICLE 4.- EXEMPCIONS

1.- Estan exempts d'aquest 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 Històrico-Artístic, o hagen sigut declarats individualment d'interès cultural, segons la Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Español, quan els seus propietaris o titulars de drets reals acrediten que han realitzat al seu càrrec obres de conservació, millora o rehabilitació en aquests immobles.

c) Les transmissions realitzades per persones físiques en ocasió de la dació en paga de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaiga sobre la mateixa, contretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Així mateix, estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en què concórreguen els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecàries judicials o notarials.

Per tenir dret a l'exempció es requereix que el deutor o garant transmissor o qualsevol altre membre de la seua unitat familiar no dispose, en el moment de poder evitar l'alienació de l'habitatge, d'altres béns o drets en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si amb posterioritat es comprovara el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual on haja figurat empadronat el contribuent de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest termini fóra inferior als dos anys.

Quant al concepte d'unitat familiar, s'aplicaran les disposicions de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Imposts de societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquests efectes, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

Respecte d'aquesta exempció, no resultarà d'aplicació l'article 9.2 d'aquesta Llei.

2.- Així mateix, estan exempts d'aquest 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 quals 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 d'aquestes entitats locals.

b) El municipi de la imposició i altres entitats locals integrades o en les quals s'integre aquest 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 benèfico-docents.

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.

i) Els titulars de concessions administratives reversibles respecte als terrenys afectes a aquestes.

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.

ARTICLE 5.- BONIFICACIONS

Gaudiran d'una bonificació de fins al 99 per cent de les quotes que es reporten en les transmissions que es realitzen en ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses, a què es refereix 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, anaren alienats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import d'aquesta bonificació haurà de ser satisfet a l'Ajuntament respectiu, això sense perjudici del pagament de l'impost que corresponga per l'esmentada alienació.

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

ARTICLE 6.-

Excepte en els supòsits contemplats 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.

ARTICLE 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 limitatius del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix 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 que es tracte.

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

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

ARTICLE 8.- BASE IMPOSABLE

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

2.- A l'efecte de la determinació de la base imposable, haurà de tenir-se en compte el valor del terreny en el moment de la meritació, d'acord amb allò previst en els apartats 2 i 3 de l'article 107 del Reial decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març. El valor del terreny en el moment de la meritació resultarà d'allò establert en les regles següents:

a) En les transmissions de terrenys, el valor d'aquests en el moment de la meritació serà el que tinguen determinat en aquest moment a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.

b) En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi, limitatius 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 següents regles:

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 durada del mateix sense que pugui excedir del 70% d'aquest 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 aquesta quantitat en un 1% per cada any que excedisca d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10% de l'expressat valor cadastral.

b.3. Si l'usdefruit s'estableix 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 usufruït.

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 l'esmentada 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 aquest 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 aquests 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 regirà per les regles establides per a l'usdefruit.

b.8. En la constitució o transmissió de qualssevol altres drets reals de gaudi limitatius del domini diferents dels enumerats en els punts anteriors es considerarà per a la determinació del seu valor les normes fixades a l'efecte 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 sota terra sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, els percentatges anuals continguts en l'apartat 4 d'aquest 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, en el seu defecte, 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 prendrà com a valor del terreny o de la part d'aquest que corresponga segons les regles contingudes en els apartats anteriors, l'import que resulte d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 40%. Aquesta reducció s'aplicarà respecte de cadascun dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals.

La reducció no serà aplicable als supòsits en els quals els valors cadastrals resultants del procediment de valoració col·lectiva al qual el mateix es referisca siguen 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 de la meritació, el percentatge que resulte del quadre 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

Aquests percentatges podran ser modificats per les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat.

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

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

2.- El percentatge a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació 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 determinar el percentatge anual aplicable a cada operació concreta conforme a la regla 1^a i per determinar el nombre d'anys pels quals s'ha de multiplicar aquest percentatge anual conforme a la regla 2^a, només es consideraran els anys complets que integren el període de posada de manifest de l'increment de valor, sense que a aquests efectes puguin considerar-se les fraccions d'anys d'aquest període.

ARTICLE 9.- QUOTA TRIBUTÀRIA

La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la Base Imposable el tipus impositiu del 29%.

ARTICLE 10.- MERITACIÓ

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 limitatiu del domini, en la data en què tinga lloc la constitució o transmissió.

A l'efecte d'allò que es disposa en el paràgraf anterior, es considerara com a data de transmissió:

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

b) En les subhastes judicials, administratives o notariales, es prendrà la data de l'acte o providència aprovada la rematada si en el mateix queda constància del lliurament de l'immoble. En qualsevol cas, s'aplicarà 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.

ARTICLE 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 aquest acte o contracte no li hagués produït efectes lucratius i que reclame la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que existeix efecte lucratiu quan no es justifique que els interessats hagen d'efectuar les recíproques devolucions a les quals es refereix l'article 1295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no haja produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarara per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no pertocarà devolució alguna.

ARTICLE 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.

ARTICLE 13

En els actes o contractes en què intervinga alguna condició, la seua qualificació es farà conformement a les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fóra suspensiva no es liquidarà l'impost fins que aquesta es complisca. Si la condició fóra resolutòria, s'exigirà l'impost per descomptat, a reserva, quan la condició es complisca, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat anterior.

ARTICLE 14.- NORMES DE GESTIÓ

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

ARTICLE 15

Amb independència de 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 contemplats en el paràgraf a de l'article 7 sempre que s'hagen produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constituïska o transmeta el dret real que es tracte.

b) En els supòsits contemplats en el paràgraf b d'aquest article, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituïska o transmeta el dret real que es tracte.

ARTICLE 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 quals es continguen fets, actes o negocis jurídic que posen de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb 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 jurídic, que els hagen sigut presentats per a coneixement o legitimació de signatures.

Els punts establits en aquest article s'entenen sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

APROVACIÓ

La present Ordenança Fiscal que va ser aprovada provisionalment per l'Ajuntament ple en sessió celebrada el dia 2 de Setembre de 2005 i definitivament en data 22 d'Octubre de 2005, publicant-se definitivament en el BOP d'Alacant, núm. 258 de data 11 de Novembre de 2005, esdevindrà efectiva a partir del dia 11 de Novembre de 2005, i seguirà en vigor mentre no s'acorde la seua modificació o derogació expressa.

La present Ordenança que va ser modificada per Acord de l'Ajuntament-Ple provisionalment en data 3 de juliol de 2012, i definitivament en data 27 d'agost de 2012, publicant-se en el BOP, nº171 de data 6 de setembre de 2012, assortirà efectes a partir del dia 7 de setembre de 2012, i seguirà en vigor mentre no s'acorde la seua modificació o derogació expressa.

La present Ordenança que va ser modificada per Acord de l'Ajuntament-Ple provisionalment en data 30 de desembre de 2014 i definitivament en data 21 de febrer del 2015, publicant-se en el BOP, nº 40 de data 27 de febrer de 2015, assortirà efectes a partir del dia 28 de febrer de 2015, i seguirà en vigor mentre no s'acorde la seua modificació o derogació expressa.

El Alcalde

El Secretario

