

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

Capítol I. Fet imposable.

Art. 1: Fet imposable.

1. Aquest impost grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es posa de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat d'aquests per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els referits terrenys.
2. El títol podrà consistir en:
 - a) Negoci jurídic "mortis causa".
 - b) Declaració formal d'hereus "ab intestato".
 - c) Negoci jurídic "inter vivos", amb caràcter oneros o gratuït.
 - d) Alienació en subhasta pública.
 - e) Expropiació forçosa.
3. Estarà, així mateix, subjecte l'increment de valor que experimenten els terrenys integrats en els béns immobles classificats com de característiques especials (BICES) a l'efecte de l'Impost sobre Béns Immobles.
4. Es gravaran les plusvàlues generades en menys d'un any, és a dir, aquelles que es produeixen quan entre la data d'adquisició i la de transmissió ha transcorregut menys d'un any.

Art. 2: Terrenys de naturalesa urbana.

1. Seran considerats terrenys de naturalesa urbana: el sòl urbà; el susceptible d'urbanització; l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat, des del moment en què s'aprova un programa d'actuació urbanística; els terrenys que tinguen vies pavimentades o vorada i tinguen, a més, clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.
2. Està subjecte l'increment de valor que experimenten els terrenys que hagen de tindre la consideració d'urbans, a l'efecte de l'esmentat Impost sobre Béns Immobles, amb independència que estiguen o no previstos com a tals en el Cadastre o en el padró d'aquell.
3. La condició de terreny urbà se tindrà en compte en el moment de la meritació, és a dir, quan s'efectue la transmissió, independentment de la situació haguda durant el període de generació de l'increment de valor.

Art. 3: Suposats de no subjecció.

1. No està subjecte a aquest impost l'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració de rústics a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.
2. No estan subjectes a l'impost els supòsits d'aportacions de béns i drets realitzades pels cònjuges a la societat conjugal, adjudicacions que a favor seu i en recompensa d'aquestes es verifiquen i transmissions que es facen als cònjuges en recompensa dels seus havers comuns.

3. Tampoc no es produirà la subjecció a l'impost en els supòsits de 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.

4. No es reportarà l'impost en ocasió de les aportacions o transmissions de béns immobles efectuades a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, S. a. regulada en la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, que se li hagen transferit, d'acord amb el que s'estableix en l'article 48 del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.

5. En la posterior transmissió dels immobles s'entendrà que el nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys no s'ha interromput per causa de la transmissió derivada de les operacions previstes en aquest apartat.

6. No es produirà la subjecció a l'impost en les transmissions de terrenys respecte dels quals es constata la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors dels terrenys esmentats en les dates de transmissió i adquisició.

7. No es procedirà a liquidar l'IIVTNU si la quota tributària és igual o superior a l'increment de valor posat de manifest en la transmissió.

En relació als punts 6 i 7, l'interessat haurà d'acreditar la inexistència d'increment de valor haurà de declarar la transmissió, així com aportar els títols que documenten la transmissió i l'adquisició, entenent per interessats, a aquests efectes, les persones o entitats a què es refereix l'article 106 del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

Per constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny, es prendrà en cada cas el major dels valors següents, sense que a aquests efectes es puguin computar les despeses o els tributs que graven aquestes operacions: el que conste en el títol que documente l'operació o el comprovat, si cal, per l'Administració tributària.

En tot cas es procedirà a comprovar els valors declarats en les transmissions lucratives així com en les transmissions en les quals de la documentació aportada per l'interessat o que conste en poder de l'Administració es denote l'existència de vinculació entre el transmissor i l'adquirent; tals com empreses pertanyents al mateix grup; amb mateix Administrador, etc.

Si l'adquisició o la transmissió ha estat a títol lucratiu s'apliquen les regles dels paràgrafs anteriors prenent, si cal, pel primer dels dos valors a comparar assenyalats anteriorment, el declarat a l'impost sobre successions i donacions.

En la posterior transmissió dels immobles a què fa referència aquest apartat, per al còmput del nombre d'anys al llarg dels quals s'ha posat de manifest l'increment de valor dels terrenys, no es tindrà en compte el període anterior a la seva adquisició. El que disposa aquest paràgraf no és aplicable en els supòsits d'aportacions o transmissions de béns immobles que resulten no subjectes.

Capítol II. Exempcions i bonificacions

Excepte els dos articles següents, no es concediran altres exempcions o bonificacions que les que, en tot cas, puguen ser establertes per precepte legal que resulte d'obligada aplicació.

Art. 4: Exempcions.

En aquest impost, el RD 2/2004, que aprova el text refós la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, en l'article 105, estableix les exempcions següents:

1. Quan els increments de valor es manifesten a conseqüència dels actes següents:
 - a) La constitució i transmissió de qualssevol drets de servitud.
2. Quan l'obligació de satisfer l'impost recaiga sobre les persones o entitats següents:
 - a) L'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals, a les quals pertanyi 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 d'imposició i la resta d'entitats locals integrades o en les quals s'integre l'esmentat 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 aquestes.
 - f) La Creu Roja Espanyola.
 - g) Les persones o entitats a favor de les quals s'haja reconegut l'exempció en tractats o convenis internacionals.
3. Estaran exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifesten com a conseqüència de transmissions de Béns que es troben dins del perímetre delimitat com a Conjunt Historicoartístic, 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 la realització a càrrec seu d'obres de conservació, millora o rehabilitació en els immobles.

Per a l'aplicació de l'exempció recollida en l'apartat 3 s'especifica el següent:

1 Els béns inclosos dins del perímetre del Conjunt Historicoartístic hauran d'estar registrats en el Catàleg de Béns i Espais protegits de l'Ajuntament de Xàtiva. A més, hauran de comptar amb una protecció integral o general. Per tant, quedaran fora d'aquesta exempció, tots els béns que encara que estiguen dins de perímetre, tinguen un nivell de protecció inferior al requerit.

2 Els béns declarats individualment d'interés cultural, hauran d'acreditar-se mitjançant la certificació corresponent.

3 Que les obres s'hagen fet en els anys durant els quals s'haja ficat de manifest l'increment de valor, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal i de conformitat amb les normes del règim de protecció d'aquesta classe de béns.

4 D'acord amb el pressupost presentat a efectes d'atorgament de la llicència, l'import total de les obres, haurà d'igualar o superar l'increment de valor.

5 Per acreditar la realització de les obres de millora, conservació o rehabilitació que donen dret a l'exempció serà necessari aportar la pertinent llicència d'obres, certificat final d'obres i justificació del pagament.

De no complir-se els requisits especificats, no es tindrà dret a aquesta exempció.

6 Les transmissions realitzades per persones físiques amb ocasió de la dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o el seu garant, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que en recaiga, contretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitze 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 notariales. Per a tindre dret a l'exempció es requereix que el deutor o garant transmetent 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 a satisfer la totalitat del deute hipotecari. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant, si amb posterioritat es comprovara el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A aquests efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en què 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 tal termini fóra inferior als dos anys.

Sense perjudici que es requereix que la baixa en el padró es realitze sempre de forma simultània i no prèvia a la materialització de la dació del seu habitatge, es considera que una baixa anticipada que no supere el període de **6 mesos**, no incompleix la norma sobre la necessitat d'empadronament ininterromput, sinó que és una baixa necessària a l'efecte de que en la data del lliurament de l'immoble a l'adjudicatari, aquest pugui estar desallotjat.

Respecte al concepte d'unitat familiar, caldrà ajustar-se al que disposa 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 Impostos sobre 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.

Art. 5: Bonificacions.

Tenen una bonificació del 95 % en la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatius del domini,

realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants, de la vivenda habitual del causant, entenent-se com a tal la vivenda en la qual ha estat empadronat el causant els dos anys anteriors a la defunció o des del moment de l'adquisició si aquest termini fóra inferior als dos anys.

En el cas en el qual el causant no haja estat empadronat a la vivenda habitual durant el període indicat per motius externs a la seua voluntat o de salut, i que a causa dels quals haja tingut que canviar de domicili, s'aplicarà la bonificació, sempre que la vivenda no haja sigut utilitzada amb finalitats lucratives i sent el subjecte passiu/representant qui aporte documentació necessària per a demostrar aquesta situació.

La bonificació regulada en aquest article s'aplicarà d'ofici sempre que, dels documents obrants en poder de l'Ajuntament, resulte de manera indubtable que concorren les circumstàncies mencionades i els requisits de parentesc.

Capítol III. Subjectes passius.

Art. 6: Subjectes passius.

Són subjectes passius d'aquest impost:

- a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona al favor de la qual es constituïska o es 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 onerós, el transmetent del terreny o la persona que constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

En els supòsit de la lletra b), tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent 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 es transmeta el dret real que es tracte, quan el contribuent siga una persona física no resident a Espanya.

Capítol IV. Base imposable.

Art. 7: Base imposable.

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

La base imposable d'aquest impost serà el resultat de multiplicar el valor del terreny en el moment de la meritació pel coeficient que corresponga al període de generació conforme als coeficients previstos en el 107.4 del Text Refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

2. En el còmput del nombre d'anys transcorreguts s'han de prendre anys complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions d'any. En cas que el període de generació siga inferior a un any, es prorratejarà el coeficient anual tenint en compte el nombre de mesos complets, és a dir, sense tenir en compte les fraccions de mes.

3. Dos nous mètodes de càlcul de la base imposable:

- a) Sistema objectiu.
- b) Plusvàlua real.

Els contribuents tindran l'opció de tributar per la plusvàlua real del sòl (diferència entre el preu de venda i d'adquisició) si esta és inferior a la base imposable que propose el sistema objectiu.

A instància del subjecte passiu, haurà de declarar la transmissió i aportar els títols que documenten tant la transmissió com l'adquisició.

Els ajuntaments podran efectuar les corresponents comprovacions.

4. L'increment real s'obté aplicant sobre el valor del terreny en el moment de la meritació el percentatge següent:

Període de generació	Coeficient
1 mes.	0,01
2 mesos.	0,02
3 mesos.	0,03
4 mesos.	0,05
5 mesos.	0,06
6 mesos.	0,07
7 mesos.	0,08
8 mesos.	0,10
9 mesos.	0,11
10 mesos.	0,12
11 mesos.	0,14
1 any.	0,13
2 anys.	0,15
3 anys.	0,16
4 anys.	0,17
5 anys.	0,17
6 anys.	0,16
7 anys.	0,12
8 anys.	0,10
9 anys.	0,09
10 anys.	0,08
11 anys.	0,08
12 anys.	0,08
13 anys.	0,08
14 anys.	0,10
15 anys.	0,12

16 anys.	0,16
17 anys.	0,20
18 anys.	0,26
19 anys.	0,36
Igual o superior a 20 anys.	0,45

Aquests coeficients màxims seran actualitzats anualment, mitjançant norma de rang legal.

5. Quan, a instància del subjecte passiu es constata que l'import de l'increment de valor és inferior a l'import de la base imposable determinada d'acord amb el que disposen els apartats anteriors d'aquest article, es pren com a base imposable l'import del dit increment de valor.

Art. 8: Càlcul de la base imposable.

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

Quan es tracte de la transmissió d'un immoble on hi haja sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquest efecte el que resulte d'aplicar la proporció que represente a la data de meritació de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total i aquesta proporció s'aplica tant al valor de transmissió com, si cal, al d'adquisició.

Art. 9: Usdefruit.

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitadors de domini, el quadre de percentatges anuals contingut en l'apartat 4 de l'article 7 s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que represente, respecte d'aquest, el valor dels referits drets calculat mitjançant l'aplicació de les normes fixades als efectes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Art.10: Drets de vol.

En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny, o del dret a realitzar la construcció sota terra sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el quadre de percentatges anuals contingut en l'apartat 4 de l'article 7, s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que represente, respecte d'aquest, 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.

Art. 11: Expropiacions forçoses.

En els supòsits d'expropiacions forçoses, els percentatges anuals continguts en l'article 7.4. s'aplicaran sobre la part del preu just que corresponga al valor del terreny.

Capítol V. Quota tributària.

Art. 12: Quota tributària.

1. La quota d'aquest impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus impositiu del: 25 %

2. Deixaran de liquidar-se, s'anul·laran d'ofici o seran baixa, segons la situació del seu respectiu procés de gestió, les quotes d'import igual o inferior a 6,01 euros, atés que aquesta quantitat resulta antieconòmica per a la Hisenda Local per excedir l'import de les despeses de gestió.

Capítol VI. Meritació.

Art. 13: Meritació.

1. 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.

2. A l'efecte de què disposa l'apartat anterior, es considerarà com a data de transmissió:

- a) Als actes o contractes entre vius, la de l'atorgament del document públic i, quan es tracte de documents privats, la de la incorporació o inscripció en un registre públic o la del lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la del decés del causant.
- c) En les subhastes judicials, administratives o notarials, es prendrà la data de l'Auto o Providència aprovant la seua rematada.
- d) En les expropiacions forçoses, la data de l'acta d'ocupació dels terrenys.
- e) En el cas d'adjudicació de solars que s'efectuen per Entitats urbanístiques a favor de titulars de drets o unitats d'aprofitament diferents dels propietaris originàriament aportants dels terrenys, la protocol·lització de l'Acta de reparcel·lació.

Art. 14: Devolució.

1. Quan es declare o reconega judicialment o administrativa, per resolució ferma, haver tingut la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió el terreny o de la constitució o transmissió del dret real del gaudi sobre aquest, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet sempre que l'esmentat acte o contracte no li haguera produït efectes lucratius i que reclame la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, entenen-se que hi ha efecte lucratiu quan no es justifique que els interessats hagen d'efectuar les recíproques devolucions a què es refereix l'article 1.295 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 hi haurà lloc a cap devolució.

2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no serà procedent la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com acord mutu, es considerarà l'avinença en acte de conciliació i el simple assentiment de la demanda.

3. En els actes o contractes en què intervinga alguna condició, la qualificació es farà d'acord amb 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 a reserva, quan la condició es complisca, de fer l'oportuna devolució, segons allò que s'ha indicat en l'apartat 1 d'aquest article.

Capítol VII. Gestió de l'impost.
Secció Primera. Obligacions materials i formals.

Art. 15: Declaració.

1. Els subjectes passius estan obligats a presentar davant de l'Ajuntament la declaració segons el model que aquest haja establert, i que contindrà els elements de la relació tributària imprescindibles per a practicar la liquidació procedent.
2. La declaració haurà de ser presentada en els següents terminis, a comptar de la data en què es produísca la meritació de l'impost:
 - a) Quan es tracte d'actes *inter vivos*, el termini serà de trenta dies hàbils.
 - b) Quan es tracte d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos, prorrogables fins a un any, a sol·licitud del subjecte passiu.
- 3) Derogat per RDL 8/2014, de 4 de juliol.

Amb independència del que disposa 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 prevists en l'apartat a) de l'article 6é d'aquesta ordenança, sempre que s'hagen produït per negoci jurídic *inter vivos*, el donant o la persona que constituísca o transmeta el dret real de què es tracte.
- b) En els supòsits prevists en la lletra b) del mateix article, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituísca o transmeta el dret real de què es tracte.

Art. 16: Informació notarial.

Els notaris estan obligats a remetre a l'Ajuntament respectiu, dins de la primera quinzena de cada trimestre, la relació o l'índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, els quals continguen fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, a excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, la relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagen sigut presentats per a coneixement o legitimació de signatures. Allò que s'ha previngut en aquest article s'entén sense perjudi del deure general de col·laboració establert en la Llei General Tributària.

Art. 17: Notificació.

Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.

Les liquidacions seran notificades per la SGT de la Diputació de València, segons conveni de col·laboració entre l'Ajuntament i la Diputació de València per acord Plenari 13/2019, de 5 d'octubre, sobre "Adaptació de la normativa vigent de la delegació en la Diputació de València de les facultats en matèria de gestió tributària i recaptació de tributs", respecte aquesta matèria.

Secció Segona. Inspecció i recaptació.

Art. 18: Inspecció i recaptació.

La inspecció i recaptació de l'impost es farà d'acord amb el que preveu la Llei General Tributària i la resta de lleis de l'Estat que regulen la matèria i també amb les disposicions dictades per al seu desplegament.

Secció Tercera. Infraccions i sancions.

Art. 19: Infraccions i sancions.

Pel que fa a la qualificació de les infraccions tributàries i també la determinació de les sancions que corresponen en cada cas, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i també amb les disposicions dictades per al seu desplegament.

Disposició final.

Aquesta ordenança fiscal entra en vigor el mateix dia de la publicació en el Butlletí Oficial de la Província.