



**ORDENANZA FISCAL REGULADORA  
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE  
NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA).**

**Fecha aplicación: 01/01/2016.**

**Artículo n.º 1.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 60.2 de la ley 39/1988 de 28 de diciembre, el Ayuntamiento de Benifaió ha acordado el establecimiento y ordenación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se regulará en su aplicación por las normas establecidas en el citado texto legal (artículos 105 a 111), Ley General Tributaria y disposiciones que la complementan y desarrollan y por la presente ordenanza fiscal.

**Capítulo I. Hecho imponible.**

**Artículo n.º 2.**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a 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 podrá consistir en:
  - a) Negocio jurídico "mortis causa".
  - b) Declaración formal de herederos "abintestato".
  - c) Negocio jurídico "inter vivos" sea de carácter oneroso o gratuito.
  - d) Enajenación en subasta pública.
  - e) Expropiación forzosa.

**Artículo n.º 3.**

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: El suelo urbano, 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.

**Artículo n.º 4.**

No está sujeto a este impuesto incremento de valor que experimenten los terrenos en los supuestos previstos en el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, en las leyes sectoriales que regulan esta materia, así como en aquellos supuestos de no sujeción establecidos por la jurisprudencia.

**Capítulo II. Exenciones.**

**Artículo 5º.**

1. Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los actos que aparecen relacionados en el párrafo 1 del artículo 105 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales.
2. La exención de la letra b), del párrafo 1 del artículo 105 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales será de carácter rogado y el interesado deberá probar, por cualquier medio admitido en derecho, la realización a su cargo de obras de conservación, mejora o rehabilitación en los últimos 4 años anteriores al devengo del impuesto en los inmuebles objeto de la exención.

**Artículo n.º 6.**

Estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las personas o entidades que aparecen relacionadas en el párrafo 2 del artículo 105 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales.

**Capítulo III. Sujetos pasivos.**

**Artículo n.º 7.**

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto:



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

#### **Capítulo IV. Base imponible.**

##### **Artículo n.º 8.**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.
2. Para determinar el importe del incremento real al que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.
3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será:
  - 3.1. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,37%.
  - 3.2. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 años: 3,04%.
  - 3.3. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 2,71%.
  - 3.4. Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 2,38%.
4. Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40 por 100 durante cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

##### **Artículo n.º 9.**

A los efectos de determinar el periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo 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 del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tenga en consideración las fracciones de año.

##### **Artículo n.º 10.**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

##### **Artículo n.º 11.**

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado según las siguientes reglas:

- a) 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 catastral.
- b) Si el usufructo fuese vitalicio su valor, el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte 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.
- c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al ciento por ciento del valor catastral del terreno usufructado.
- d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- e) 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 último según las reglas anteriores.



f) 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.

g) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distinto de los enumerados en las letras a), b), c), d) y f) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos, a los efectos de este impuesto:

- El capital, precio o valor pactado al construirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.
- Este último si aquel fuese menor.

#### **Artículo n.º 12.**

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, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a constituir en vuelo en el subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

#### **Artículo n.º 13.**

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

### **Capítulo V. Deuda tributaria.**

#### **Artículo n.º 14.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 27,00%.

#### **Artículo 15º.**

1.1 Gozarán de una bonificación de hasta el 99% 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 se acuerde por el Ayuntamiento.

1.2. Si los bienes cuya transmisión dio 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 respectivo, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

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

2.1 En la transmisión de la vivienda habitual, un trastero y una plaza de aparcamiento, si se hallan situados en el mismo edificio, del causante o de locales afectos a la actividad económica ejercida por él, o en la constitución de derechos reales de disfrute que limitan la propiedad de la vivienda habitual y los locales, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de descendientes y adoptados, el cónyuges y los ascendientes y adoptantes, disfrutarán de una bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

- a) El 95% si el valor catastral del suelo es inferior o igual a 30.000 €.
- b) El 70% si el valor catastral del suelo es superior a 30.000 € y no excede de 60.000 €.
- c) El 50% si el valor catastral del suelo es superior a 60.000 € y no excede de 90.000 €.
- d) El 25% si el valor catastral del suelo es superior a 90.000 €.

2.2 Para disfrutar de las bonificaciones establecidas el sujeto pasivo:

1. Deberá mantener la adquisición de la vivienda habitual durante los tres años siguientes a la muerte del causante.

2. En el supuesto de locales afectos a la actividad económica ejercida por él, estará condicionada al mantenimiento de la adquisición en el patrimonio del sujeto pasivo y al ejercicio de una actividad, durante los tres años siguientes a la muerte del causante.

3. En el supuesto de locales afectos a la actividad económica ejercida por él, en ningún caso tendrá la consideración de local afecto a la actividad económica ejercida por el causante los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de las actividades de alquiler y venta de dichos bienes.

4. El obligado tributario, en el plazo de seis meses, prorrogables por otros seis, contados desde la fecha de devengo del impuesto, debe solicitar la bonificación y presentar la declaración para practicar la liquidación correspondiente. Las solicitudes de bonificación que se presenten fuera del plazo anterior serán denegadas por extemporáneas.



2.3 Cuando el adquirente no mantenga la adquisición durante los tres años siguientes, a menos que muriera dentro de este plazo, deberá pagar la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora. En este caso deberá presentar la declaración en el plazo de un mes a contar de la transmisión.

#### **Capítulo IV. Devengo.**

##### **Artículo n.º 16.**

1. 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.
2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la transmisión:
- a) En los actos o contratos entre 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.

##### **Artículo n.º 17.**

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 construcción 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 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 1.295 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 acuerdo se estimará la avenencia en acto en 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 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 1 anterior.

#### **Capítulo VII. Gestión del impuesto.**

##### **Artículo 18º.**

1. Los sujetos pasivos están obligados a practicar autoliquidación del impuesto y a ingresar su importe en la entidad bancaria que el Ayuntamiento designe, en los siguientes plazos:
  - a) En las transmisiones intervivos y en la constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, dentro de los 30 días hábiles siguientes a aquel en que haya tenido lugar el hecho imponible.
  - b) En las transmisiones mortis causa, dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de defunción del causante, o en su caso, dentro de la prórroga que, con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.
2. El Ayuntamiento, en cumplimiento de la obligación de prestar la debida asistencia a los contribuyentes recogida en el artículo 5 de la Ley 1/1998, de 26 de febrero, de derechos y garantías de los contribuyentes, elaborará a solicitud del interesado las autoliquidaciones del IIVTNU de conformidad con la normativa reguladora del mismo.
3. La autoliquidación, que tendrá carácter provisional, se practicará en impreso que a este efecto facilitará la Administración Municipal y será suscrito por el sujeto pasivo o por su representante legal, debiendo acompañarse con ella fotocopia del NIF, Tarjeta de Residencia, Pasaporte o CIF del sujeto pasivo, fotocopia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; y copia simple del documento notarial, judicial, o administrativo, y los privados que cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente, que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición.



4. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión, o en su caso la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta, prescrita, o no sujeta, presentará declaración ante el Ayuntamiento dentro de los plazos señalados en el apartado 1 del presente artículo, cuya declaración deberá cumplir los requisitos y acompañar la documentación reseñada en el apartado 3 del presente artículo, además de la pertinente que fundamente la pretensión. Si el Ayuntamiento considera improcedente aquello que se ha alegado, practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

#### **Artículo n.º 19.**

1. El Ayuntamiento comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado por medio de la aplicación correcta de las normas de esta Ordenanza y, por lo tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son los resultantes de tales normas.

2. Caso de que el Ayuntamiento no encontrara conforme la autoliquidación, practicará liquidación definitiva rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará en la misma forma, liquidación de los hechos imposables contenidos en el documento que no hubieran sido declarados por el sujeto pasivo.

3. Las liquidaciones que practique el Ayuntamiento se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

4. Los sujetos pasivos podrán instar al Ayuntamiento que exprese su conformidad con la autoliquidación practicada o su rectificación y restitución, en su caso, de lo indebidamente ingresado antes de haber practicado aquella la oportuna liquidación definitiva o, en su defecto, antes de haber prescrito tanto el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria por medio de la oportuna liquidación como el derecho a la devolución del ingreso indebido. Transcurridos tres meses desde la presentación de su solicitud sin que la Administración tributaria notifique su decisión, el obligado tributario podrá esperar la resolución expresa de su petición o considerar desestimada aquella, a este efecto de deducir, frente a esta resolución presunta, recurso de reposición previo al recurso contencioso-administrativo.

5. El Ayuntamiento podrá requerir a los sujetos pasivos para que aporten en el plazo de treinta días, prorrogables por otros quince a petición del interesado, otros documentos necesarios para establecer la liquidación definitiva del impuesto, constituyendo infracción simple el incumplimiento de los requerimientos en los plazos señalados.

#### **Artículo n.º 20.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 18 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 7 de la presente ordenanza, 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 la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **Artículo n.º 21.**

Asimismo los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre la relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior en los que 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 prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en el Ley General Tributaria.

#### **Artículo n.º 22.**

La inspección y recaudación se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

#### **Artículo n.º 23.**

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.



**Disposició final.**

La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el “Boletín Oficial” de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 1996 permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

**ANTECEDENTES ORDENANZA FISCAL.**

1. Acuerdo plenario de fecha: 16/11/1995. Publicación BOP: n.º 28 de fecha 02/02/1996. Entrada en vigor: 02/02/1996. Efectos: 01/01/1996.
2. Acuerdo plenario de fecha: 31/07/2007. Publicación BOP: n.º 246 de fecha 16/10/2007. Entrada en vigor y efectos: 16/10/2007. Modifica artículo 8, sustituyendo apartado 3 y añadiendo apartado 4. Modifica artículos 14, 18 y 19, sustituyéndolos.
3. Acuerdo plenario de fecha: 29/07/2014. Publicación BOP: n.º 264 de fecha 06/11/2014. Entrada en vigor y efectos: 01/01/2015. Modifica artículo 8.3 y 14, sustituyéndolos.
4. Acuerdo plenario de fecha: 30/09/2014. Publicación BOP: n.º 234 de fecha 04/12/2015. Entrada en vigor y efectos: 01/01/2016. Modifica artículos 4, 5 y 6, sustituyéndolos. Y artículo 15, añadiendo apartado n.º 2.