



AJUNTAMENT DE BURJASSOT

PLAÇA D'EMILI CASTELAR, 1
46100 BURJASSOT - VALENCIA

C.4. ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (11400).

ARTICULO 1: FUNDAMENTO, NATURALEZA Y OBJETO

1. En virtud de la potestad reglamentaria y tributaria reconocida al Ayuntamiento de Burjassot, en los artículos 4.1 a) y b) y el 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, de conformidad con lo previsto en los artículos 104 al 110 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana es un tributo directo en los términos establecidos en el RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ARTICULO 2: HECHO IMPONIBLE

1. Constituye el hecho imponible de este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se pongan 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 será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominicales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis- causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito. Así, el título podrá consistir en los siguientes actos o negocios jurídicos:

- a) Negocio jurídico "mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos "ab intestato".
- c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

3. No esta sujeto al 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, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban 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 aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Los supuestos de 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) Los supuestos de 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.

ARTÍCULO 3: SUJETO PASIVO Y RESPONSABLES



AJUNTAMENT DE BURJASSOT

PLAÇA D'EMILI CASTELAR, 1
46100 BURJASSOT - VALENCIA

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes:
 - 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 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 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. Serán responsables de la deuda tributaria los que así establezca la Ley General Tributaria

ARTÍCULO 4: BASES DE IMPOSICIÓN Y CUOTAS TRIBUTARIAS

1. La *base imponible* de este impuesto estará constituida por el incremento de valor de los terrenos, 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 a 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 dos del presente artículo, por el correspondiente porcentaje anual, que será:

PERIODO	PORCENTAJE
a) Para los incrementos de valor generado por un periodo de tiempo comprendido entre uno y cinco años	3,62 %
b) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta diez años,	3,27 %
c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años,	3,14 %
d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años,	3,00 %

4. 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 la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que tengan en consideración las fracciones de año. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.
5. En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo de devengo de este impuesto, el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:
 - a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.



AJUNTAMENT DE BURJASSOT

PLAÇA D'EMILI CASTELAR, 1
46100 BURJASSOT - VALENCIA

b) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviere todavía fijado, su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

6. 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, 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.

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 100% del valor catastral del terreno usufructuado.

d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c), anteriores, se aplicará 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, distintos 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:

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

7. 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 o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados, una vez construidos aquéllas.

8. En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor catastral asignado a dicho terreno fuese inferior, en cuyo caso, prevalecerá este último sobre el justiprecio.



AJUNTAMENT DE BURJASSOT

PLAÇA D'EMILI CASTELAR, 1
46100 BURJASSOT - VALENCIA

9. A los efectos de determinación de la base imponible de este Impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste, según las reglas contenidas en los artículos anteriores, el 60% del valor catastral durante los cinco primeros años desde la entrada en vigor de la modificación catastral.

10. El tipo de gravamen de este impuesto será del 30 %.

11. La cuota íntegra del Impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

12. La cuota líquida del Impuesto será el resultando de aplicar sobre la cuota íntegra las bonificaciones, si las hubiere.

ARTICULO 5: DEVENGO

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.

ARTICULO 6. EXENCIONES

1. Están exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los siguientes actos:

- 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 16/85, 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.

2. Asimismo, están exentos de este Impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacerlo 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 la Comunidad Autónoma y de dichas Entidades Locales.
- b) El Municipio de Burgos y 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 benéfico-docentes.
- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/95, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles, respecto de los terrenos afectos a las mismas.



AJUNTAMENT DE BURJASSOT

PLAÇA D'EMILI CASTELAR, 1
46100 BURJASSOT - VALENCIA

- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

ARTICULO 7. NORMAS DE GESTIÓN

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el ayuntamiento la instancia en la que consten los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación, así como el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición.
2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:
 - a) Cuando se trata de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles
 - b) Cuando se trata de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.
4. Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.
5. Están obligados igualmente a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:
 - a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, a título lucrativo, siempre que se hayan producido por negocio jurídico Inter. Vivos, el donante o la persona que 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 adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate
6. 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 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 cuatro 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. 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 mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.
7. Este impuesto se exigirá en régimen de ingreso directo.
8. La presentación de la declaración del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será considerada como medio de presentación de la declaración catastral por alteración de la titularidad y por variación de la cuota de participación en bienes inmuebles siempre que en la correspondiente declaración consten identificados el adquirente y transmitente, el



AJUNTAMENT DE BURJASSOT

PLAÇA D'EMILI CASTELAR, 1
46100 BURJASSOT - VALENCIA

inmueble objeto de la transmisión, con su referencia catastral y se haya aportado la siguiente documentación:

- a) Original y fotocopia o copia cotejada, del documento que acredite la alteración, ya sea escritura pública, documento privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad, u otros.
- b) En aquellos supuestos en los que la adquisición del bien o derecho se hubiere realizado en común por los cónyuges, siempre que el documento en el que se formalice la alteración no acredite la existencia del matrimonio, se aportará, además, original y fotocopia, o copia cotejada, del Libro de Familia o cualquier documento que acredite tal condición.
- c) Si se constituye un derecho de superficie o una concesión administrativa sobre parte de un bien inmueble, deberá presentarse también la documentación que refleje la descripción gráfica del inmueble original antes de la constitución de la concesión administrativa o derecho de superficie y la descripción gráfica del inmueble resultante sobre el que recae la concesión administrativa o derecho de superficie, con planos a escala que reflejen todas las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficies.

Cuando la modificación de la titularidad o la variación de las cuotas de participación afecten simultáneamente a bienes inmuebles urbanos y rústicos, se presentarán dos declaraciones diferentes, una para cada tipo o clase de los referidos bienes inmuebles. Si la adquisición de todos ellos se ha realizado en virtud de un mismo acto o negocio, será suficiente la aportación de un solo ejemplar de la documentación que preceptivamente debe acompañar a estas declaraciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Para lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo, Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLHL, Ley General Tributaria y demás disposiciones complementarias, actualmente en vigor o que se dicten en lo sucesivo, así como en la Ordenanza Fiscal General de este Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrara en vigor a partir del 1 de enero de 2005, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

-
- Aprobación provisional: Pleno de 8 de noviembre de 2004.
 - Publicación anuncio aprobación provisional:
 - Diario Levante: 11 de noviembre de 2004.
 - BOP: 12 de noviembre de 2004.
 - Certificación de no alegaciones: 21 de diciembre de 2004
 - Publicación texto integro en el BOP: 30 de diciembre de 2004

MODIFICACIONES:

- Apartado tercero del artículo cuarto: BOP N° 302 21 de diciembre de 2005.
- Modificación del apartado tercero de artículo cuarto: BOP 297 15 de diciembre de 2011.
- Adición apartado octavo al artículo séptimo: BOP N° 310 31 de diciembre de 2014.