



## **2.2 ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

De conformidad con el art. 59.2 del R..D. Leg. 2/2004 de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, esta Ayuntamiento establece el Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se exigirá según la presente Ordenanza.

### **Artículo 1.- Hecho imponible**

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 "ab intestato".
- c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

### **Artículo 2.- Supuestos de no sujeción**

1.- No están sujetos a este Impuesto 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. A los efectos de este Impuesto, estará asimismo sujeto al mismo 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.

2.- No se producirá la sujeción al Impuesto en 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.

Tampoco se producirá la sujeción al Impuesto en 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.

3.- No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la



## Ajuntament d'Alcoi

---

adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 5.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones : el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el período anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

### **Exenciones y bonificaciones**

#### Artículo 3.-

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

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera 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) Gozarán de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto, la transmisión de terreno y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges, los ascendientes y los adoptantes de la vivienda habitual del causante. A estos efectos se considerará vivienda habitual la última en que moró el causahabiente, si posteriormente se modificó su residencia y empadronamiento a un centro asistencial de personas mayores o al domicilio de la persona de cuyos cuidados depende, o bien por requerirlo así la Ley de Dependencia.
- d) Gozarán de una bonificación del 95 % de la cuota del Impuesto la transmisión



## Ajuntament d'Alcoi

---

de terreno cuyos adquirentes lo destinen a la construcción de edificios de nueva planta de viviendas de protección oficial o de precio tasado, y se hallen ubicados en el conjunto histórico artístico de la Ciudad.

El conjunto histórico artístico de la Ciudad y su delimitación fue declarado por real Decreto 3945/1982 de 15 de diciembre.

e) Gozarán de una bonificación del 75 % de la cuota del Impuesto la transmisión de terreno cuyos adquirentes lo destinen a la construcción de edificios de nueva planta de viviendas de renta libre que se hallen ubicadas en el conjunto histórico-artístico de la Ciudad.

Las bonificaciones reguladas en este artículo son rogadas. Para que surtan efecto las bonificaciones de las letras d) y e) deberá hacerse constar en la escritura pública de adquisición el destino de los terrenos adquiridos y solicitar la licencia urbanística o de obras en el plazo de 4 años desde la adquisición del terreno. Si cumplido el plazo de cuatro años no se solicitara la correspondiente licencia de obras, se reintegrará a la Administración Municipal el importe de la bonificación obtenida en su día, más los intereses de demora correspondientes.

Los adquirentes de los terrenos con derecho a solicitar bonificaciones de las letras d) y e) han de ser necesariamente constructores o promotores, hallarse al día de sus obligaciones fiscales con la Administración Municipal y tributar por el correspondiente epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas.

### Artículo 4.-

Asimismo estarán exentos de este Impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- 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.
- 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.
- Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- Las entidades gestoras de la Seguridad Social y Las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- La Cruz Roja Española.
- Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

### Artículo 5.- Sujetos Pasivos

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto.



## Ajuntament d'Alcoi

---

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 el derecho real de que se trate.

### Artículo 6.- Base Imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en sus apartados 2 y 3, por el coeficiente que corresponda al período de generación conforme a lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas :

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

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha de del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones 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 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,



## Ajuntament d'Alcoi

---

en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3. El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del período de generación del incremento del valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de años. En el caso de que el período de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda según el período de generación del incremento del valor:

Inferior a un año - 0,14.

1 año - 0,13.

2 años - 0,15.

3 años - 0,16.

4 años - 0,17.

5 años - 0,17.

6 años - 0,16.

7 años - 0,12.

8 años - 0,10.

9 años - 0,09.

10 años - 0,08.

11 años - 0,08.

12 años - 0,08.

13 años - 0,08.

14 años - 0,10.

15 años - 0,12.

16 años - 0,16.

17 años - 0,20.

18 años - 0,26.

19 años - 0,36.



## Ajuntament d'Alcoi

---

Igual o superior a 20 años - 0,45.

Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Si, como consecuencia de la actualización referida en el apartado anterior, alguno de los anteriores coeficientes aprobados por esta Ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

4. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 2 apartado 3, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

### Deuda tributaria

#### Artículo 7.- Cuota tributaria

1.- La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 29 %.

2.- La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones reguladas en la presente ordenanza y, en su caso, en la legislación vigente.

#### Artículo 8.- Bonificaciones en la cuota

No se devengará el Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial (de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores) regulado en el capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 108 de esta Ley cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en el capítulo VIII del Título VIII.

#### Artículo 9.- 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:



## Ajuntament d'Alcoi

---

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

### Artículo 10.-

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 mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de 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.

## Gestión del impuesto

### Artículo 11.- Obligaciones materiales y formales

1. En las transmisiones intervivos, constitución de derechos reales de goce y donaciones, los sujetos pasivos vienen obligados a presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo de 30 días hábiles, la declaración que contenga los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. Los sujetos pasivos deberán de esta manera acompañar copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origine la imposición, fotocopia del DNI o NIF del sujeto pasivo y copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la finca transmitida.

2. En las transmisiones mortis causa, los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar la declaración que posibilite la liquidación procedente, en el plazo de seis meses, acompañada de la escritura de protocolización de operaciones particionales, o, en su defecto certificado de defunción del causante, inventario de bienes y relación de herederos con sus domicilios respectivos, acompañando también, el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



## Ajuntament d'Alcoi

---

El plazo anteriormente señalado podrá prorrogarse hasta un año, a solicitud de los sujetos pasivos, siempre que se solicite antes del vencimiento del plazo fijado en el párrafo anterior, en cuyo caso se entenderá tácitamente concedida por el plazo solicitado.

3. La Administración municipal podrá requerir a los sujetos pasivos para que aporten en el plazo de 30 días prorrogables por otros 15, a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación del impuesto, incurriendo quienes no atiendan los requerimientos formulados dentro de dichos plazos en la infracción tributaria que corresponde con arreglo a lo dispuesto en la Ley General Tributaria.

4. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

### Artículo 12.-

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 y 2 del artículo 11, 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 apartado 1 del artículo 5 de esta 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 el párrafo b) de dicho artículo 5, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### Artículo 13.-

Asimismo, los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, 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 prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

### Artículo 14.- Inspección y recaudación

La inspección y recaudación del impuesto 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.

## **Infracciones y sanciones**

### Artículo 15.-

En todo lo relativo a la calificación de 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.





## Ajuntament d'Alcoi

### Artículo 16.-

De conformidad con el art. 48 de la Ley General Tributaria, cuando un sujeto pasivo cambie su domicilio, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Tributaria Municipal, mediante declaración expresa a tal efecto, sin que el cambio de domicilio produzca efectos frente a la Administración hasta tanto se presente la citada declaración tributaria. La Administración podrá rectificar el domicilio tributario de los sujetos pasivos mediante la comprobación pertinente.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

“La presente Ordenanza surtirá efectos después de su aprobación definitiva, y una vez se haya publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la provincia. No obstante, hasta la entrada en vigor de esta ordenanza, resulta de aplicación lo previsto en la Disposición transitoria única del RDL 26/2021, de 8 de noviembre.”

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza ha sido aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04/03/2022 y surtirá efectos después de su aprobación definitiva y una vez se haya publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

<b>Aprobación:</b>	Última modificación de la Ordenanza: aprobada provisionalmente por acuerdo del Pleno de fecha 04/03/2022 y elevada a definitiva, todo ello de conformidad con el Art. 17.3 del RDL 2/2004, de 5 de marzo.
<b>Publicación:</b>	B.O.P.A. Núm.84 de 05/05/2022
<b>Artículos modificados:</b>	Apartado 3 del art.2, art.6 , suprimir art. 7, 8, 9, 10 y 11 , modificación y reenumeración art. 12 (7), reenumeración art. 13 (8),14 (9),15(10), y modificación y reenumeración art. 16 (11), suprimir art. 17, modificación y reenumeración art. 18 (12), reenumeración art. 19(13), 20 (14), 21(15), 22(16), añadir disposición transitoria y modificar disposición final.
<b>HISTÓRICO MODIFICACIONES</b>	
<b>Aprobación:</b>	Aprobada provisionalmente por acuerdo del Pleno de fecha 30 de octubre de 2017 y habiendo resuelto el Ayuntamiento en sesión plenaria de 27 de diciembre de 2017 las reclamaciones interpuestas, todo ello de conformidad con el Art. 17.3 del RDL 2/2004, de 5 de marzo.
<b>Publicación:</b>	B.O.P.A. Núm.247 de 29 de diciembre de 2017
<b>Artículos modificados:</b>	Los apartados b) y c) del artículo 3 y la Disposición Final.