

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

### **DISPOSICIÓN PRELIMINAR**

Al amparo de lo previsto en el artículo 59.2 en relación con el artículo 15, del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; el Ayuntamiento Cullera establece y exige el Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, con arreglo a los preceptos de la citada ley y disposiciones que la desarrollan y complementan, y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

### **CAPITULO I Naturaleza jurídica**

#### **Artículo 1.**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo autorizado por el artículo 59.2 del TRLRHL, que se regulará por lo dispuesto en los artículos 104 a 110 del propio Texto Refundido y por las Normas de la presente Ordenanza.

### **CAPITULO II Hecho imponible**

#### **Artículo 2.**

#### **Artículo 2.**

2. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.
3. No está sujeto 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 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.
4. 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

5. No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades

participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

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

6. 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 aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición en el momento de la declaración, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106.

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 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

### **CAPITULO III**

#### **Sujeción**

##### **Artículo 3.**

1.- En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, están sujetos a este Impuesto el incremento que experimenten los terrenos que tengan la consideración de urbanos así como los bienes inmuebles clasificados como de características especiales, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.- En virtud de lo dispuesto en el art. 61.3 del TRLRHL, art. 7.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuyo Texto Refundido se aprobó por el RDI 1/2004, de 05 de marzo y art. 8 y Disposición Adicional 2ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tienen la consideración de terrenos de naturaleza urbanos:

\*Los terrenos clasificados por el Planeamiento urbanístico como urbanos.

\*Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

\*Los terrenos ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

\*Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

\*Los terrenos clasificados como urbanizable o asimilado por la legislación autonómica (por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal), a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle o programe.

#### **Artículo 4.**

1. No están sujetas a este impuesto y por tanto no devengan el mismo las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:

a) Las operaciones societarias de fusión, escisión y aportaciones no dinerarias recogidas en el Capítulo VIII, de la Ley 43/95 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, en cuanto se cumplan los requisitos allí establecidos.

b) Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la Ley 10/1990 de 15 de octubre y Real Decreto 1084/1991 de 5 de julio.

c) Los terrenos que resulten afectados por Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, así como las adjudicaciones que se realicen en proporción a los derechos de los propietarios con motivo de la reparcelación.

d) Los de transformación de sociedades colectivas, comanditarias o de responsabilidad limitada en sociedades anónimas por imperativo del Real Decreto Legislativo 1.564/1989 de 22 de diciembre, regulador del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

e) Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

f) Las disoluciones de comunidad, cuando las mismas se realicen en proporción a sus derechos y no se produzcan excesos abonados en metálico.

2. Tampoco está sujeto al impuesto: El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre bienes Inmuebles.

3. 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.

### **CAPITULO IV Exenciones**

#### **Artículo 5.**

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

a) La constitución y transmisión de cualquiera derechos de servidumbre.

b) Las transmisiones de bienes situados dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, conforme a lo dispuesto en la ley 16/1985, siempre que sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten haber realizado a su cargo en dichos inmuebles obras de conservación, mejora o rehabilitación.

A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo y costeado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuyo presupuesto de ejecución material (P.E.M.) sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble el porcentaje del 100%.

La realización de las obras deberá acreditarse presentando, junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, la siguiente documentación:

1) La Licencia urbanística de obras u orden de ejecución.

2) La carta de pago de la tasa por el otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana.

3) La carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

4) El certificado final de obras.

c) Con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponible anteriores a dicha fecha no prescritos, las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas

garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal.

#### **Artículo 6.**

1.- Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado o sus Organismos Autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma Valenciana y las entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- c) El municipio de Cullera 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.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, y las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/1995 de 8 de noviembre, de Ordenación y supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz roja Española.

2.- Asimismo y en virtud de lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 49/2002 de 28 de diciembre, están exentos del Impuesto sobre Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, los incrementos correspondientes cuando la obligación legal de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre una entidad sin fines lucrativos.

En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención en el referido impuesto estará condicionada a que tales terrenos cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y a que la citada Entidad comunique al Ayuntamiento de Cullera que se ha acogido al régimen fiscal especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002 de 28 de diciembre, y que asimismo ha cumplido los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial que se regulan en el citado Título.

### **CAPITULO V**

#### **Sujetos Pasivos**

#### **Artículo 7.**

1.-Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

- 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 art. 35.4 de la Ley 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 art. 35.4 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2.- En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el art. 35.4 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

3.- (Derogado).

4.- En las transmisiones ínter vivos a título oneroso, si el adquirente, por acuerdo entre las partes, se compromete a asumir las consecuencias tributarias de la operación gravada por el impuesto, el transmitente sujeto pasivo no se exonera de sus obligaciones tributarias, por lo que dichos pactos o convenios entre las partes, no surten efectos frente a la Administración.

## **CAPITULO VI**

### **Base Imponible**

#### **Artículo 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 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 periodo 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 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.

Los ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor señalado en los párrafos anteriores que pondere su grado de actualización, con el máximo del 15 por ciento.

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 de este artículo 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, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 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 coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el siguiente:

| <b>Periodo de generación</b> | <b>Coeficiente</b> |
|------------------------------|--------------------|
| 1 mes                        | 0,01               |
| 2 meses                      | 0,02               |
| 3 meses                      | 0,03               |
| 4 meses                      | 0,04               |
| 5 meses                      | 0,06               |
| 6 meses                      | 0,07               |
| 7 meses                      | 0,08               |
| 8 meses                      | 0,09               |
| 9 meses                      | 0,10               |
| 10 meses                     | 0,12               |
| 11 meses                     | 0,13               |
| 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               |
| 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 párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente 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 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.

Dicha proporcionalidad sólo se aplicará cuando exista suelo y construcción, ya que si en alguno de los dos momentos (adquisición o transmisión); el bien no tuviera construcción, el valor asignado en dicho momento corresponderá en el 100% al valor del suelo.

5. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, 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.

#### **Artículo 9.**

El periodo 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 periodo de generación del incremento de 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 año salvo para el supuesto en que el periodo de generación sea inferior a un año, en cuyo caso se prorrateará el coeficiente anual establecido como "inferior a un año" según el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes, según la tabla de coeficientes del artículo anterior.

#### **Artículo 10.**

En las transmisiones de terrenos 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.

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 al mismo. 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 del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos 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. En este caso no se exigirá el Impuesto en régimen de autoliquidación.

#### **Artículo 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 9º que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.

b) Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que la edad del usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 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 por 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 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 por 100 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 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:

- El capital, precio o valor pactado al constituirlos, 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 aquél fuese menor.

h) La constitución o transmisión de un derecho de superficie no da lugar al devengo del impuesto.

#### **Artículo 12.**

En los supuestos de expropiación forzosa se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno, salvo que el valor catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

#### **Artículo 13.**

En la constitución y transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo el suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, se toma como valor la parte del valor catastral del terreno 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 el vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

### **CAPITULO VII** **Deuda tributaria**

#### **Artículo 14.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 30%.

#### **Artículo 15. (derogado)**

### **CAPITULO VIII** **Devengo**

#### **Artículo 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 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 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 que se derivasen del acto o contrato que se resuelve o rescinde, 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 sujetos a condición, una vez calificada la condición de acuerdo con el art. 113 del CC, si la condición es suspensiva, el impuesto no se liquidará hasta que ésta se cumpla, si la condición es resolutoria, se exigirá el impuesto, a reserva de que cumplida la condición, su importe sea devuelto al sujeto pasivo. En este caso, no se necesita una resolución judicial, sino que basta con que se demuestre ante el Ayuntamiento que la condición resolutoria se ha cumplido.

#### **Artículo 18.**

1. Se establece el sistema de liquidación, siendo obligación del sujeto pasivo presentar declaración ante la Administración Municipal, en los plazos siguientes:

a) En las transmisiones inter-vivos y en la constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, dentro de los 30 días hábiles siguientes a aquél 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 fallecimiento del causante o, en su caso, dentro de la prórroga a que se refiere el párrafo siguiente.

Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado para las transmisiones mortis causa, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses más de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.

2. A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, aportando para ello los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

En caso de que el obligado tributario no disponga de alguno de los títulos que documenten la transmisión y/o la adquisición, podrá aportar como documentación sustitutiva informe pericial suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, a efectos de constatar el valor de dicha transmisión/adquisición.

3. El Ayuntamiento de Cullera, a efectos de practicar la correspondiente liquidación, podrá:

a) Utilizar los datos consignados por el obligado tributario en su declaración o cualquier otro que obre en su poder.

b) Requerir al obligado para que aclare los datos consignados en su declaración o presente justificante de los mismos.

c) Realizar actuaciones de comprobación de valores.

Realizadas las actuaciones de calificación y cuantificación oportunas, el Ayuntamiento de Cullera notificará, sin más tramite, la liquidación que proceda, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Cuando se hayan realizado actuaciones de comprobación de valores y los datos o valores tenidos en cuenta por el Ayuntamiento no se correspondan con los consignados por el obligado en su declaración, deberá hacerse mención expresa de esta circunstancia en la propuesta de liquidación provisional, que deberá notificarse, con una referencia sucinta a los hechos y fundamentos de derecho que la motiven, para que el obligado tributario alegue lo que convenga a su derecho en el plazo máximo de 10 días hábiles.

Transcurrido dicho plazo sin que el obligado tributario manifieste alegación alguna, la propuesta de liquidación provisional se elevará a liquidación definitiva

#### **Artículo 19.**

Los ingresos correspondientes a declaraciones-liquidaciones presentadas fuera de plazo sin requerimiento previo, sufrirán un recargo del 20 por 100 con exclusión de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse pero no de los intereses de demora. No obstante, si el ingreso o la presentación de la declaración se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes al término del plazo voluntario de presentación e ingreso, se aplicará un recargo único del 5, 10 ó 15 por 100 respectivamente con exclusión del interés de demora y de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse.

#### **Artículo 20.**

1. Con independencia de lo dispuesto en los artículos precedentes 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 apartado 1 del artículo 6º 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 apartado, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. La comunicación contendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura, número de protocolo de ésta y fecha de la misma, nombre y apellidos o razón social del transmitente, DNI o NIF de éste, y su domicilio, nombre y apellidos y domicilio del representante, en su caso, situación del inmueble, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.

#### **Artículo 21.**

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 éste 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.

En la relación o índice que remitan los notarios al Ayuntamiento, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión. Esta obligación será exigible desde 1 de abril de 2002.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

#### **Artículo 22.**

La inspección, recaudación y calificación de las infracciones tributarias así como la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria, en la Ley de Derechos y Garantías del Contribuyente, así como en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia y disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **NORMAS SUPLETORIAS**

En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se aplicarán los dispuesto en la Ley General Tributaria, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la Ordenanza fiscal general de gestión, recaudación e inspección de tributos locales del Ayuntamiento de Náquera y disposiciones de desarrollo y complementarias que se dicten.

### **DISPOSICION 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 01 de enero del 2013, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

#### **Datos de modificaciones de la presente ordenanza desde el ejercicio 1997:**

| <b>B.O.P. nº.</b> | <b>Fecha Publicación</b> |
|-------------------|--------------------------|
| 117               | 18/05/2000               |
| 310               | 30/12/2000               |
| 24                | 29/01/2004               |
| 294               | 10/12/2004               |
| 311               | 31/12/2008               |
| 311               | 31/12/2012               |
| 299               | 17/12/2014               |
| 42                | 02/03/22                 |