



AJUNTAMENT DE GANDIA

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

CAPITULO I FUNDAMENTO LEGAL

ARTICULO 1

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, se establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, que se regirá por lo dispuesto en los artículos 104 a 110 de dicha Ley y por las normas de la presente Ordenanza.

CAPITULO II. HECHO IMPONIBLE Y SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN

ARTICULO 2.- HECHO IMPONIBLE

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana situados en el término municipal de Gandia 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 terrenos.

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, comprendiéndose entre otros los siguientes:

- Contratos de compraventa, donación, permuta, dación en pago, retractos convencional y legal, transacción
- Sucesión testada e intestada.
- Enajenación en subasta pública y expropiación forzosa
- Aportaciones de terrenos e inmuebles urbanos a una sociedad y las adjudicaciones al disolverse.
- Actos de constitución y transmisión de derechos reales, tales como usufructos, censos, usos y habitación, derechos de superficie.

3. Está sujeto al impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con



AJUNTAMENT DE GANDIA

independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél.

Estará asimismo sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales al efecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

ARTICULO 3.- NO SUJECIÓN

1. No están sujetas al Impuesto lo siguientes actos y operaciones:

- a) La transmisión de terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se les hagan 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 las hijas e hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

Asimismo, no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevará a cabo por las mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa del referido fallecimiento.

- c) Las operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario establecido en el Capítulo VIII del Título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 del citado texto refundido cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.
- d) Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos conforme lo dispuesto



AJUNTAMENT DE GANDIA

en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y normativa autonómica reguladora de esta materia .

Cuando el valor de los solares adjudicados a la persona propietaria exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por la misma, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

- e) Los actos de adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socias y socios cooperativistas, en proporción a los respectivos derechos.
- f) Las disoluciones de comunidades hereditarias, cuando las mismas se realicen en proporción a los respectivos derechos y los excesos abonados en metálico respondan a la indivisibilidad de los bienes.
- g) Los de retención o reserva del usufructo y los de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento de la persona usufructuaria o por transcurso del plazo por el que fue constituido.
- h) Los contratos de opción de compra, mientras no se ejercite la opción, contratos de promesa de venta o precontrato.
- i) Declaración de Obra nueva y división horizontal, agrupación y/o segregación de fincas.
- j) 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 del Deporte y Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio sobre Sociedades Anónimas Deportivas.
- k) Las adjudicaciones a las socias y socios de inmuebles de naturaleza urbana de los que sea titular una sociedad civil que opte por su disolución con liquidación con arreglo al régimen especial previsto en la disposición adicional 19ª de la Ley 35/2006, reguladora del IRPF, en redacción dada por la Ley 26/2014.
- l) Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.(SAREB) en los términos establecidos en el artículo 104.4 del TRLRHL.

Las aportaciones o transmisiones realizadas por la SAREB 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.

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.

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



AJUNTAMENT DE GANDIA

interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

2. Tampoco 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, la persona interesada en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición y, asimismo, la declaración o declaraciones del impuesto sobre Sucesiones y Donaciones caso de ser a título lucrativo la transmisión o la adquisición. Entendiéndose por personas interesadas, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

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 (si en el momento de adquisición original el suelo estaba construido) al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones –siempre que sea igual o superior al que conste en el título de transmisión-, a cuyos efectos deberá ser aportada la correspondiente declaración de dichos impuestos.

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 periodo anterior a su adquisición.

La declaración por parte de la persona interesada acreditando la inexistencia de incremento de valor deberá ser presentada en el mismo plazo establecido en el artículo 12-1 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

CAPITULO II EXENCIONES

ARTICULO 4.



AJUNTAMENT DE GANDIA

1. Están exentos de este impuesto:

- a) Los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes inmuebles construidos que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, cuando las personas propietarias o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles.

Para la aplicación de la presente exención será necesario que el presupuesto de ejecución de las obras de conservación, mejora o rehabilitación realizadas a su cargo durante el periodo impositivo no haya sido inferior al 50% del valor catastral total que el bien presente en el año de la transmisión.

Para acreditar la realización de obras que dan derecho a la exención será necesario aportar los siguientes documentos:

1. La licencia municipal de obras.
2. El certificado final de obras.
3. La acreditación del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Las transmisiones de bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro delimitado como Conjunto de Interés Histórico-Artístico y de los declarados individualmente de Interés Cultural en las que no se den los requisitos establecidos anteriormente en este apartado, tributarán de acuerdo con el valor que tenga asignado el terreno en el momento de la transmisión a los efectos del Impuesto sobre bienes Inmuebles. El incremento de valor se determinará conforme al porcentaje previsto en el art. 9 de la presente Ordenanza, sin que la mera incardinación de un inmueble en el conjunto histórico-artístico, implique la congelación económica de su valor.

La solicitud de exención deberá presentarse en el plazo establecido en el artículo 24 de la presente Ordenanza.

- a) Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual de la persona deudora hipotecaria 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.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronada la persona 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.

No resultará de aplicación esta exención cuando la persona deudora o garante transmitente o cualquier otra persona miembro de su unidad familiar disponga de otros



AJUNTAMENT DE GANDIA

bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a exigir la liquidación tributaria correspondiente.

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 equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

2. Igualmente, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las entidades sin fines lucrativos y aquellas otras entidades recogidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo en los supuestos y con los requisitos que la citada ley y el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las mencionadas entidades aprobado por Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre, establecen.

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

a) El Estado y sus organismos autónomos.

b) La Comunidad Autónoma Valenciana y sus entidades de derecho público de carácter análogo a los organismos autónomos del Estado.

c) El municipio de Gandia y demás entidades locales integradas o en las que se integre este municipio así como sus respectivas entidades de derecho público de carácter análogo 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 supervisión de los Seguros Privados.

f) Los titulares de concesiones administrativas respecto de los terrenos afectos a las mismas.

g) La Cruz Roja Española.

h) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

CAPITULO III SUJETOS PASIVOS

ARTICULO 5.

1.-Tendrán la condición de sujetos pasivos de este impuesto a título de contribuyente:



AJUNTAMENT DE GANDIA

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 35.4 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 artículo 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 artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

CAPITULO IV BASE IMPONIBLE

Sección 1ª. Base imponible y periodo impositivo

ARTICULO 6.- 1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo del período transcurrido desde la adquisición del terreno o del derecho por el transmitente, con un máximo de veinte años.

2. Para determinar el importe del incremento de valor se aplicará sobre el valor del terreno vigente en el momento del devengo, estimado conforme a la Sección 2ª de este Capítulo, el coeficiente que, de los previstos como máximos en el 107.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas a la fecha del devengo, corresponda al periodo de generación de que se trate.

3. A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genera el incremento de valor:

- Se tomarán tan sólo 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 fecha en que se produzca el hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de un año.
- En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin considerar las fracciones de mes.



AJUNTAMENT DE GANDIA

4. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 TRLHL y artículo 3.2 de la presente Ordenanza, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor, de modo que se aplique la fórmula de cálculo más beneficiosa para el contribuyente.

5. Cuando el terreno hubiere sido adquirido por la persona transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles parciales como fechas de adquisición, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

b) A cada parte proporcional se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

En caso de que la persona contribuyente opte por la fórmula de cálculo por estimación directa, cuando el terreno hubiese sido adquirido por la persona transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, el cálculo del incremento de valor se realizará de manera global, determinándose la diferencia entre el valor de transmisión del inmueble y el valor de adquisición del mismo, por la suma de los distintos valores de adquisición parciales. Siendo este resultado la cantidad global que habrá que comparar con el sumatorio de las bases imponibles previamente calculadas por la fórmula de cálculo objetiva, a los efectos de la aplicación de la fórmula más beneficiosa conforme al artículo 107.5 del TRLRHL

Sección 2ª. Valor del Terreno

ARTICULO 7.

1. El valor de los terrenos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones. Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:

a) En las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.

b) 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 determinado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviere todavía determinado su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

c) 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 aquél. En estos



AJUNTAMENT DE GANDIA

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 efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos a efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado

d) Cuando el terreno, aún 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, o, si lo tuviere, no concuerde con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones de sus características no reflejadas en el Catastro o en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deban conllevar la asignación de valor catastral conforme a las mismas, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

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

ARTICULO 8.

En la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, su valor vendrá determinado, a su vez, por aplicación, sobre el valor definido en el artículo anterior, de un porcentaje, obtenido según las reglas siguientes:

a) Los derechos de usufructo y superficie temporales se estimarán en un 2 por 100 por cada año de duración, sin exceder del 70 por 100.

b) Los derechos de usufructo y superficie vitalicios se estimarán en un 70 por 100 cuando el usufructuario tuviere menos de veinte años, minorando este porcentaje, a medida que aumente la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100.

c) Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente en favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se estimará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad. En el caso de dos o más usufructos vitalicios sucesivos, el porcentaje aplicable a cada uno de ellos se estimará teniendo en cuenta la edad del respectivo usufructuario; correspondiendo aplicar en estos casos, a la nuda propiedad cuando proceda, el porcentaje residual de menor valor.

d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

e) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciera por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria, estimándose, por tanto, su valor igual al 100 por 100 del valor del terreno.



AJUNTAMENT DE GANDIA

f) La nuda propiedad se computará por diferencia entre el 100 por 100 correspondiente al pleno dominio y el porcentaje que corresponda al usufructo según las reglas precedentes.

f) Los derechos de uso y habitación se computarán al 75 por 100 del valor del derecho de usufructo.

g) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés legal del dinero de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor. En ningún caso el valor así imputado será superior al definido en el artículo 7, y, cuando resulte factible, quedará automáticamente limitado al producto de multiplicar este último por una fracción cuyo numerador sería el valor imputado al derecho, y el denominador el valor atribuido a la finca en la escritura de constitución del mismo.

h) 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, se aplicará el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas. En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, habrá que atenerse, con el fin de establecer su proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.

i) En las sustituciones fideicomisarias, al fallecer la persona fideicomitente, la determinación del valor atribuible a la persona heredera fiduciaria se hará por las normas de usufructo vitalicio; de la misma manera se procederá al entrar en posesión de los bienes, en su caso, cada uno de los sucesivos fiduciarios y solamente se liquidará la transmisión de la plena propiedad cuando la sucesión tenga lugar a favor del heredero fideicomisario.

CAPÍTULO V. CUOTA TRIBUTARIA

ARTICULO 9.

La cuota del Impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el tipo de gravamen 30 por 100.

CAPITULO VI. DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO

ARTICULO 10. Devengo

1. El Impuesto se devenga:



AJUNTAMENT DE GANDIA

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, inter 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 inter 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 funcionaria o funcionario por razón de su oficio.

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

c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

d) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate, si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.

e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de las personas propietarias originalmente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

3. 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 aquel, 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, no habrá lugar a devolución alguna.

4. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considera 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.

5. 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 anterior.

ARTÍCULO 11. Periodo Impositivo



AJUNTAMENT DE GANDIA

1. El período impositivo comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento de valor de los terrenos y se computará desde el devengo inmediato anterior del impuesto, con el límite máximo de veinte años.

En la posterior transmisión de los terrenos de naturaleza urbana a que se refieren los actos no sujetos 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 dichos actos y, por tanto, se tomará como fecha inicial del período impositivo la del último devengo del impuesto anterior a los mismos.

No obstante, en los supuestos de no sujeción porque la persona contribuyente ha probado la inexistencia de incremento, en la posterior transmisión de los terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor se ha interrumpido por causa de la operación no sujeta.

2. En el supuesto de transmisión de terrenos que hayan sido adjudicados en una reparcelación, se tomará como fecha inicial del período impositivo la de adquisición de los terrenos aportados a la reparcelación.

3. En las adquisiciones de inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de inicio del período impositivo en la que tuvo lugar o debió tener lugar como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

4. En el caso de enajenación de bienes por entidades jurídicas que hubieran satisfecho por tenencia de los mismos cuotas por la modalidad de Tasa de Equivalencia, del extinguido Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, se practicará liquidación tomando como fecha de inicio del período impositivo la de 1 de enero de 1990.

CAPITULO VII. GESTION DEL IMPUESTO

Sección Primera. Obligaciones materiales y formales.

Artículo 12.

1. Los sujetos pasivos están obligados a practicar autoliquidación del impuesto según modelo habilitado al efecto y a ingresar su importe en alguna de las entidades bancarias que en la misma se señale, en los plazos siguientes:



AJUNTAMENT DE GANDIA

a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses a contar desde la fecha del fallecimiento de la persona causante, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo. A estos efectos, 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 determinará el devengo de los correspondientes intereses de demora y que se entenderá tácitamente concedida por el tiempo concreto solicitado, y en su defecto por seis meses. La prórroga no se concederá cuando la solicitud se presente después de haber transcurrido los primeros seis meses a contar desde la defunción del causante.

2. Cuando la finca urbana o integrada en un bien inmueble de características especiales objeto de la transmisión no tenga determinado el valor catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o, si lo tuviere, no concuerde con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones de sus características no reflejadas en el Catastro o en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deban conllevar la asignación de valor catastral conforme a las mismas, el sujeto pasivo vendrá obligado a presentar declaración tributaria en las Oficinas Municipales, en el impreso y en los plazos señalados en el apartado 1 anterior, acompañando la misma documentación que se menciona en el artículo siguiente, para que, previa cuantificación de la deuda, por la Administración Municipal se gire la liquidación o liquidaciones que correspondan, en su caso

3. La Administración prestará asistencia a las personas obligadas tributarias en la realización de las autoliquidaciones del impuesto, conforme establece el artículo 85 apartado e) de la Ley General Tributaria. El Ayuntamiento, en los casos en que no haya podido facilitar la autoliquidación, deberá practicar las liquidaciones del impuesto, que serán oportunamente notificadas al sujeto pasivo.

4. En el supuesto de expropiación, el Ayuntamiento procederá a practicar y notificar la oportuna liquidación tributaria.

ARTÍCULO 13º.

La autoliquidación, que tendrá carácter provisional, se practicará

- Directamente por el sujeto pasivo en la página web del Ayuntamiento cumplimentando el modelo establecido al efecto. En este caso, además deberá comunicar a la Administración dicha autoliquidación para lo que deberá cumplimentar el trámite electrónico establecido al efecto y aportar la documentación exigida al efecto.
- Con la asistencia prestada por la Administración para la cumplimentación del modelo en las oficinas municipales.

ARTÍCULO 14º

1. Los sujetos pasivos que pretendan hacer valer la existencia del decremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, y por tanto, la no sujeción de la transmisión, deberán presentar



AJUNTAMENT DE GANDIA

con la declaración del impuesto tanto el título anterior de adquisición original como el documento en el que conste el acto o contrato de transmisión final del inmueble.

En las adquisiciones o transmisiones a título lucrativo habrá de presentar los valores declarados a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en los términos establecidos en el artículo 104.5 del TRLRHL.

Si el decremento no resulta suficientemente probado este Ayuntamiento practicará liquidación definitiva que notificará al sujeto pasivo del impuesto, sin perjuicio del derecho que le asiste de interponer el correspondiente recurso de reposición.

2. Los sujetos pasivos que, en aplicación del artículo 107.5 del TRLRHL, pretendan hacer valer que la base imponible calculada por estimación directa, según la ganancia obtenida, es inferior al cálculo de la base imponible calculada mediante la fórmula de cálculo objetiva del artículo 107.1 al 4 del TRLRHL, deberá aportar en el momento de la declaración del impuesto, tanto el título anterior de adquisición original como el documento en el que conste el acto o contrato de transmisión final del inmueble.

En las adquisiciones o transmisiones a título lucrativo habrá de presentar los valores declarados a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en los términos establecidos en el artículo 104.5 del TRLRHL.

En caso de aportar la documentación acreditativa correspondiente, le resultará de aplicación la fórmula de cálculo por estimación directa, siempre que le resulte más beneficiosa.

3. En el caso de transmisiones lucrativas se deberá acompañar la siguiente documentación:
- Copia simple de la escritura de donación o de partición hereditaria, si la hubiera o del cuaderno particional, en su caso.
 - Copia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
 - En las transmisiones mortis causa, además: fotocopia del certificado de defunción, fotocopia de certificación de actos de última voluntad y fotocopia del testamento, en su caso.

ARTÍCULO 15. 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 el sujeto pasivo:

- En los negocios jurídicos entre vivos a título lucrativo, la persona donante o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- En los negocios jurídicos entre vivos a título oneroso, la persona adquirente o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. La comunicación acompañará copia del documento en que conste el hecho, acto o contrato que origina la imposición, conteniendo como mínimo los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre, apellidos y domicilio de la persona representante, en su caso; situación del inmueble, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.



AJUNTAMENT DE GANDIA

ARTÍCULO 16º.- Según lo establecido en el artículo 110.7 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las Notarías y 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 deberán 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.

Sección Segunda. Comprobación de las Autoliquidaciones

ARTÍCULO 17º.- 1. La Administración municipal comprobará que las autoliquidaciones practicadas por los sujetos pasivos se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas de esta Ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son las resultantes de tales normas, y caso de que no hallare 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 imponibles contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo.

2. Los datos contenidos en las autoliquidaciones o declaraciones confeccionadas por la persona obligada tributaria con la asistencia de la Administración tributaria municipal no vincularán a ésta en el ejercicio de las competencias de comprobación e inspección, que puedan desarrollarse con posterioridad.

ARTÍCULO 18º.- Los sujetos pasivos podrán instar a la Administración municipal que exprese su conformidad con la autoliquidación practicada o su rectificación y restitución, en su caso, de lo indebidamente ingresado antes de haber practicado aquélla la oportuna liquidación definitiva o, en su defecto, antes de haber prescrito tanto el derecho de la administración para determinar la deuda tributaria como el derecho a la devolución del ingreso indebido. Transcurridos 6 meses desde la presentación de su solicitud sin que la Administración tributaria notifique su decisión, la persona obligada tributaria podrá entender desestimada aquélla, al efecto de deducir contra esta resolución presunta recurso de reposición previa al recurso contencioso administrativo.

Sección Tercera. Infracciones y Sanciones



AJUNTAMENT DE GANDIA

ARTÍCULO 19º.- 1. La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

2. La falta de ingreso en los plazos establecidos en esta Ordenanza de la deuda tributaria que resultaría de la autoliquidación correcta del impuesto constituye una infracción tributaria tipificada en el Art. 191 de la Ley General Tributaria, que se cualificará y sancionará según lo dispuesto en el mencionado artículo.

3. El incumplimiento por parte de las Notarias y Notarios del deber a que se refiere el artículo 28 de la presente ordenanza tendrá el carácter de infracción grave y se sancionará según lo dispuesto en el artículo 199.4 de la Ley General Tributaria. No obstante, cuando se produzca resistencia, obstrucción, excusa o negativa por parte de los Notarios al no atender algún requerimiento de la Administración municipal debidamente notificado referido al deber de aportar datos, informes o antecedentes con trascendencia tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria, dicha conducta será asimismo infracción grave y la sanción consistirá en la multa pecuniaria a que se refiere el artículo 203.5, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 186.3, ambos de la Ley General Tributaria.