



ORDENANÇA FISCAL REGULADORA
IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA
URBANA (PLUSVÀLUA).
Data aplicació: 01/01/1996.

Article núm. 1.

De conformitat amb el que estableix l'article 60.2 de la Llei 39/1988 de 28 de desembre, l'Ajuntament de Benifaió ha acordat l'establiment i ordenació de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, que es regularà en la seua aplicació per les normes establides en l'esmentat text legal (articles 105 a 111), Llei General Tributària i disposicions que la complementen i desenrotllen i per la present ordenança fiscal.

Capítol I. Fet imposable.

Article núm. 2.

1. Constituïx el fet imposable de l'impost l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es pose de manifest a conseqüència de la transmissió de la seua propietat per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitador del domini, sobre els referits béns.

2. El títol a què es referix l'apartat anterior podrà consistir en:

- a) Negoci jurídic "mortis causa".
- b) Declaració formal d'hereus "abintestat".
- c) Negoci jurídic "inter vivos" siga de caràcter oneros o gratuït.
- d) Alienació en subhasta pública.
- e) Expropiació forçosa.

Article núm. 3.

Tindran la consideració de terrenys de naturalesa urbana: El sòl urbà, l'urbanitzable programat o urbanitzable no programat des del moment que s'aprove un programa d'actuació urbanística; els terrenys que disposen de vies pavimentades o encintat de voreres i compten a més amb clavegueram, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic, i els ocupats per construccions de naturalesa urbana.

Article núm. 4.

No està subjecte a este impost increment de valor que experimenten els terrenys en els supòsits previstos en el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en les lleis sectorials que regulen esta matèria, així com en aquells supòsits de no subjecció establits per la jurisprudència.

Capítol II. Exempcions.

Article núm. 5.

1. Estaran exempts d'este impost els increments de valor que es manifesten com a conseqüència dels actes que apareixen relacionats en el en el paràgraf 1 de l'article 105 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

2. L'exempció de la lletra b), del paràgraf 1 de l'article 105 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals serà de caràcter rogat i l'interessat haurà de provar, per qualsevol mitjà admés en dret, la realització a càrrec seu d'obres de conservació, millora o rehabilitació en els últims 4 anys anteriors a la meritació de l'impost en els immobles objecte de l'exempció.

Article núm. 6.

Estaran exempts d'este impost els corresponents increments de valor quan l'obligació de satisfer aquell recaiga sobre les persones o entitats que apareixen relacionades en el paràgraf 2 de l'article 105 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Capítol III. Subjectes passius.

Article núm. 7.

Tindran la condició de subjectes passius d'este impost:



1. En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, a títol lucratiu, l'adquirent del terreny o la persona en el favor de la qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.
2. En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, a títol onerós, el transmetent del terreny o la persona que constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

Capítol IV. Base imposable.

Article núm. 8.

1. La base imposable d'este impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana lloc de manifest en el moment de la meritació i experimentada al llarg d'un període màxim de vint anys.
2. Per a determinar l'import de l'increment real a què es referix l'apartat anterior s'aplicarà sobre el valor del terreny en el moment de la meritació el percentatge que corresponga en funció del nombre d'anys durant els quals s'haguera generat el dit increment.
3. El percentatge anteriorment citat serà el que resulte de multiplicar el nombre d'anys expressat en l'apartat 2 del present article pel corresponent percentatge anual que serà:
 - 3.1. Per als increments de valor generats en un període de temps comprés entre un i cinc anys: 3,37%.
 - 3.2. Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a 10 anys: 3,04%.
 - 3.3. Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a quinze anys: 2,71%.
 - 3.4. Per als increments de valor generats en un període de temps de fins a vint anys: 2,38%.
4. Quan es modifiquen els valors cadastrals com a conseqüència d'un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, es prendrà, com a valor del terreny, o de la part d'este que corresponga, l'import que resulte d'aplicar als nous valors cadastrals la reducció del 40 per 100 durant cada un dels cinc primers anys d'efectivitat dels nous valors cadastrals.

Article núm. 9.

Als efectes de determinar el període de temps en què es genere l'increment de valor, es prendran tan sols els anys complets transcorreguts entre la data de l'anterior adquisició del terreny de què es tracte o de la constitució o transmissió igualment anterior d'un dret real de gaudi limitador del domini sobre el mateix i la producció del fet imposable d'este impost, sense que es tinga en consideració les fraccions d'any.

Article núm. 10.

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com a valor dels mateixos al temps de la meritació d'este impost el que tinguen fixats en el dit moment als efectes de l'impost sobre béns immobles.

Article núm. 11.

En la constitució i transmissió de drets reals de gaudi limitadors del domini, sobre terrenys de naturalesa urbana el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor definit en l'article anterior que represente, respecte del mateix, el valor dels referits drets calculat segons les regles següents:

- a) En el cas de constituir-se un dret d'usdefruit temporal el seu valor equivaldrà a un 2% del valor cadastral del terreny per cada any de duració del mateix, sense que pugua excedir el 70% del dit valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit fóra vitalici el seu valor, el cas que l'usufructuari tinguera menys de vint anys, serà equivalent al 70% del valor cadastral del terreny, minorant-se esta quantitat en un 1% per cada any, que excedisca de la dita edat, fins al límit mínim del 10% de l'expressat valor cadastral.
- c) Si l'usdefruit s'establix a favor d'una persona jurídica per un termini indefinit o superior a trenta anys es considerarà com una transmissió de la propietat plena del terreny subjecta a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al cent per cent del valor cadastral del terreny usufructado.
- d) Quan es transmeta un dret d'usdefruit ja existent, els percentatges expressats en les lletres a), b) i c) anteriors s'aplicaran sobre el valor cadastral del terreny al temps de la dita transmissió.
- e) Quan es transmeta el dret de nua propietat el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat este últim segons les regles anteriors.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulte d'aplicar al 75% del valor cadastral dels terrenys sobre els quals es constituïsqen tals drets les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis segons els casos.



g) En la constitució o transmissió de qualssevilla altres drets reals de gaudi limitadors del domini diferent dels enumerats en les lletres a), b), c), d) i f) d'este article i en el següent es considerarà com a valor dels mateixos, als efectes d'este impost:

- El capital, preu o valor pactat al construir-los, si fóra igual o major que el resultat de la capitalització a l'interés bàsic del Banc d'Espanya de la seua renda o pensió anual.
- Este últim si aquell fóra menor.

Article núm. 12.

En la constitució o transmissió del dret a elevar una o més plantes sobre un edifici o terreny o del dret a realitzar la construcció baix sòl sense implicar l'existència d'un dret real de superfície, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del valor cadastral que represente, respecte del mateix, el mòdul de proporcionalitat fixat en l'escriptura de transmissió, si no n'hi ha, el que resulte d'establir la proporció entre la superfície o volum de les plantes a constituir en vol en el subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

Article núm. 13.

En els supòsits d'expropiació forçosa el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del preu just que corresponga al valor de terreny.

Capítol V. Deute tributari.

Article núm. 14.

La quota d'este impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus del 27,00%.

Article núm. 15.

1.1. Gaudiran d'una bonificació de fins al 99% les quotes que es meriten en les transmissions que es realitzen en ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es referix la Llei 76/1980, de 26 de desembre, sempre que així s'acorde per l'Ajuntament.

1.2. Si els béns la transmissió dels quals va donar lloc a la referida bonificació anessen alienats dins dels cinc anys següents a la data de la fusió o escissió, l'import de la dita bonificació haurà de ser satisfet a l'Ajuntament respectiu, això sense perjudi del pagament de l'impost que corresponga per l'esmentada alienació.

1.3. Tal obligació recaurà sobre la persona o entitat que va adquirir els béns a conseqüència de l'operació de fusió o escissió.

2.1 En la transmissió de la vivenda habitual, un traster i una plaça d'aparcament, si es troben situats en el mateix edifici, del causant o de locals afectes l'activitat econòmica exercida per ell, o en la constitució de drets reals de gaudi que limiten la propietat de la vivenda habitual i els locals, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor de descendents i adoptats, el cònjuges i els ascendents i adoptants, disfrutaran d'una bonificació de fins al 95% de la quota íntegra, d'acord amb els percentatges següents:

- a) El 95% si el valor cadastral del sòl és inferior o igual a 30.000 €.
- b) El 70% si el valor cadastral del sòl és superior a 30.000 € i no excedix de 60.000 €.
- c) El 50% si el valor cadastral del sòl és superior a 60.000 € i no excedix de 90.000 €.
- d) El 25% si el valor cadastral del sòl és superior a 90.000 €.

2.2 Per a disfrutar de les bonificacions establides el subjecte passiu:

1. Haurà de mantindre l'adquisició de la vivenda habitual durant els tres anys següents a la mort del causant.

2. En el supòsit de locals afectes l'activitat econòmica exercida per ell, estarà condicionada al manteniment de l'adquisició en el patrimoni del subjecte passiu i a l'exercici d'una activitat, durant els tres anys següents a la mort del causant.

3. En el supòsit de locals afectes l'activitat econòmica exercida per ell, en cap cas tindrà la consideració de local afecte l'activitat econòmica exercida pel causant els béns immobles de naturalesa urbana objecte de les activitats de lloguer i venda de dites béns.

4. L'obligat tributari, en el termini de sis mesos, prorrogables per altres sis, comptats des de la data de meritació de l'impost, ha de sol·licitar la bonificació i presentar la declaració per a practicar la liquidació corresponent. Les sol·licituds de bonificació que es presenten fora del termini anterior seran denegades per extemporànies.

2.3 Quan l'adquirent no mantinga l'adquisició durant els tres anys següents, a menys que morira dins d'este termini, haurà de pagar la part de l'impost que s'haguera deixat d'ingressar com a conseqüència de la bonificació practicada i els interessos de demora. En este cas haurà de presentar la declaració en el termini d'un mes a comptar de la transmissió.



Capítol IV. Meritació.

Article núm. 16.

1. L'impost es merita:
 - a) Quan es transmeta la propietat del terreny, ja siga a títol oneros o gratuït, entre vius o per causa de mort, en la data de la transmissió.
 - b) Quan es constituïska o transmeta qualsevol dret real de gaudi limitador del domini en la data en què tinga lloc la constitució o transmissió.
2. Als efectes del que disposa l'apartat anterior es considerarà com a data de la transmissió:
 - a) En els actes o contractes entre vius la de l'atorgament del document públic i, quan es tracte de documents privats, la de la seua incorporació o inscripció en un Registre Públic o la del seu entrega a un funcionari públic per raó del seu ofici.
 - b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

Article núm. 17.

1. Quan es declare o reconega judicial o administrativament per resolució ferma haver tingut lloc la nul·litat, rescissió o resolució de l'acte o contracte determinant de la transmissió del terreny o de la construcció o transmissió del dret real de gaudi sobre el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que el dit acte o contracte no li haguera produït efectes lucratius i que reclame la devolució en el termini de cinc anys des que la resolució va quedar ferma, entenent-se que hi ha efecte lucratiu quan no es justifique que els interessats hagen d'efectuar les recíproques devolucions a què es referix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no haja produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarar-se per incompliment de les obligacions del subjecte passiu de l'impost, no hi haurà lloc a cap devolució.
2. Si el contracte queda sense efecte per mutu acord de les parts contractants, no procedirà la devolució de l'impost satisfet i es considerarà com un acte nou subjecte a tributació. Com a tal acord s'estimarà l'avençca en acte de conciliació i el simple aplanament a la demanda.
3. En els actes o contractes en què medie alguna condició, la seua qualificació es farà d'acord amb les prescripcions contingudes en el Codi Civil. Si fóra suspensiva no es liquidarà l'impost fins que esta es complisca. Si la condició fóra resolutòria s'exigirà l'impostat des de després, a reserva, quan la condició es complisca, de fer l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat 1 anterior.

Capítol VII. Gestió de l'impost.

Article núm. 18.

1. Els subjectes passius estan obligats a practicar autoliquidació de l'impost i a ingressar el seu import en l'entitat bancària que l'Ajuntament designe, en els terminis següents:
 - a) En les transmissions intervius i en la constitució de drets reals de gaudi, així com en les donacions, dins dels 30 dies hàbils següents a aquell en què haja tingut lloc el fet imposable.
 - b) En les transmissions mortis causa, dins del termini de sis mesos a comptar de la data de defunció del causant, o si és el cas, dins de la pròrroga que, amb anterioritat al venciment del termini de sis mesos abans assenyalat, el subjecte passiu podrà instar per un altre termini de fins a sis mesos de duració, que s'entendrà tàcitament concedit pel temps concret sol·licitat.
2. L'Ajuntament, en compliment de l'obligació de prestar la deguda assistència als contribuents arreu en l'article 5 de la Llei 1/1998, de 26 de febrer, de drets i garanties dels contribuents, elaborarà a sol·licitud de l'interessat les autoliquidacions de l'IIVTNU de conformitat amb la normativa reguladora del mateix.
3. L'autoliquidació, que tindrà caràcter provisional, es practicarà en imprés que a este efecte facilitarà l'Administració Municipal i serà subscrit pel subjecte passiu o pel seu representant legal, havent d'acompanyar-se amb ella fotocòpia del NIF, Targeta de Residència, passaport o CIF del subjecte passiu, fotocòpia de l'últim Rebut de l'Impost sobre Béns Immobles; i còpia simple del document notarial, judicial, o administratiu, i els privats que complisquen els requisits establits en la legislació vigent, que conste l'acte, fet o contracte que origina la imposició.
4. Quan el subjecte passiu considere que la transmissió, o si és el cas la constitució de drets reals de gaudi verificada ha de declarar-se exempta, prescrita, o no subjecta, presentarà declaració davant de l'Ajuntament dins dels terminis assenyalats en l'apartat 1 del present article, la declaració de la qual haurà de complir els requisits i acompanyar la documentació ressenyada en l'apartat 3 del present article, a més de la pertinent que fonamenta la pretensió. Si l'Ajuntament considera improcedent allò que s'ha al·legat, practicarà liquidació definitiva que notificarà a l'interessat.



Article núm.19.

1. L'Ajuntament comprovarà que les autoliquidacions s'han efectuat per mitjà de l'aplicació correcta de les normes d'esta Ordenança i, per tant, que els valors atribuïts i les bases i quotes obtingudes són els resultants de tals normes.

2. Cas que l'Ajuntament no trobara conforme l'autoliquidació, practicarà liquidació definitiva rectifican els elements o dades mal aplicats i els errors aritmètics, calcularà els interessos de demora i imposarà les sancions procedents si és el cas. Així mateix practicarà de la mateixa manera, liquidació dels fets imposables continguts en el document que no hagueren sigut declarats pel subjecte passiu.

3. Les liquidacions que practique l'Ajuntament es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.

4. Els subjectes passius podran instar a l'Ajuntament que expresse la seua conformitat amb l'autoliquidació practicada o la seua rectificació i restitució, si és el cas, de l'indegudament ingressat abans d'haver practicat aquella l'oportuna liquidació definitiva o, si no n'hi ha, abans d'haver prescrit tant el dret de l'Administració per a determinar el deute tributari per mitjà de l'oportuna liquidació com el dret a la devolució de l'ingrés indegut. Transcorreguts tres mesos des de la presentació de la seua sol·licitud sense que l'Administració tributària notifique la seua decisió, l'obligat tributari podrà esperar la resolució expressa de la seua petició o considerar desestimada aquella, a este efecte de deduir, enfront d'esta resolució presumpta, recurs de reposició previ al recurs contenciós-administratiu.

5. L'Ajuntament podrà requerir als subjectes passius perquè aporten en el termini de trenta dies, prorrogables per altres quinze a petició de l'interessat, altres documents necessaris per a establir la liquidació definitiva de l'impost, constituint infracció simple l'incompliment dels requeriments en els terminis assenyalats.

Article núm. 20.

Amb independència del que disposa l'apartat primer de l'Article 18 estan igualment obligats a comunicar a l'Ajuntament la realització del fet imposable en els mateixos terminis que els subjectes passius:

a) En els supòsits previstos en la lletra a) de l'article 7 de la present ordenança, sempre que s'hagen produït per negoci jurídic entre vius, el donant o la persona que constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

b) En els supòsits previstos en la lletra b) del dit article, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

Article núm. 21.

Així mateix els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre la relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior en els que continguen fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'este impost, a excepció dels actes d'última voluntat. També estaran obligats a remetre, dins del mateix termini, relació dels documents privats comprensius dels mateixos fets, actes o negocis jurídics que els hagen sigut presentats per a coneixement o legitimació de firmes. Allò que s'ha previngut en este apartat s'entén sense perjuí del deure general de col·laboració establert en el Llei General Tributària.

Article núm. 22.

La inspecció i recaptació es realitzaran d'acord amb allò que s'ha previngut en la Llei General Tributària i en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en les disposicions dictades per al seu desplegament.

Article núm. 23.

En tot el que es referix a la qualificació de les infraccions tributàries així com a la determinació de les sancions que per les mateixes corresponguen en cada cas, s'aplicarà el règim regulat en la Llei General Tributària i en les disposicions que la complementen i desenrotllen.

Disposició final.

La present ordenança fiscal entrarà en vigor el dia que es publique en el "Butlletí Oficial" de la província i començarà a aplicar-se a partir del dia 1 de gener de 1996 romanent en vigor fins a la seua modificació o derogació expresses.



1. Acord plenari de data: 16/11/1995. Publicació BOP: núm. 28 de data 02/02/1996. Entrada en vigor: 02/02/1996. Efectes: 01/01/1996.
2. Acord plenari de data: 31/07/2007. Publicació BOP: núm. 246 de data 16/10/2007. Entrada en vigor i efectes: 16/10/2007. Modifica article 8, substituint apartat 3 i afegint apartat 4. Modifica articles 14, 18 i 19.
3. Acord plenari de data: 29/07/2014. Publicació BOP: núm. 264 de data 06/11/2014. Entrada en vigor i efectes: 01/01/2015. Modifica articles 8.3 i 14, substituint-los.
4. Acord plenari de data: 30/09/2014. Publicació BOP: núm. xxx de data xx/xx/2015. Entrada en vigor i efectes: 01/01/2016. Modifica articles 4, 5 i 6, substituint-los. I article 15, afegint apartat núm. 2.