



AVISO

Los textos que se ofrecen en estas páginas están destinados a su uso como instrumento documental. El Ayuntamiento de L'Eliana no se hace responsable de su contenido. Estos textos no tienen validez jurídica alguna. Para fines jurídicos consulte los textos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA⁽¹⁾

CAPÍTULO I. DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 1º. Fundamento Legal

El Ayuntamiento de L'Eliana, en su calidad de administración pública de carácter territorial, y en ejercicio de las potestades reglamentaria y tributaria reconocidas por los artículos 4.1ª) ,b) y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 15.1 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, hace uso de la facultad conferida para establecer el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, prevista en el artículo 59.2 dicho texto refundido, cuya exacción se efectuará de acuerdo con lo dispuesto sobre la materia en el Real Decreto Legislativo 2/2004, y de forma supletoria y complementaria por la presente Ordenanza y la Ordenanza Fiscal General.

CAPÍTULO II. NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE

Artículo 2. Naturaleza y hecho imponible

1. 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.

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.

3. Se considerarán terrenos de naturaleza urbana y por tanto sujetos al presente impuesto los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquel. 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.

Artículo 3 Supuestos de no sujeción.

1. No estarán sujetos al impuesto:

a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



ordenanzas fiscales

b) Los incrementos que se puedan poner de manifiesto a consecuencia 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.

c) Los incrementos que se manifiesten 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 15597/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

d) Los incrementos que se pongan de manifiesto 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 la mitad 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.

e) Los incrementos que se manifiesten 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. Tampoco se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados fondos durante el período de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

f) Los incrementos que se pongan de manifiesto con ocasión de las transmisiones y adjudicaciones que se efectúen como consecuencia de las operaciones de distribución de beneficios y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento urbanístico, siempre que las adjudicaciones guarden proporción con las aportaciones efectuadas por los propietarios de suelo en la unidad de ejecución del planeamiento de que se trate, en los términos previstos en el apartado 7 del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008. Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se entenderá efectuada una transmisión onerosa en cuanto al exceso.

g) Los incrementos que se manifiesten con ocasión de las operaciones de fusión, escisión y aportación de ramas de actividad a las que resulte de aplicación el régimen especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de los relativos a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 87 de la citada Ley cuando no se hallen integrados en una rama de actividad

h) Los incrementos que se pongan de manifiesto con ocasión de las adjudicaciones a los 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.

i) Los actos de adjudicación de bienes inmuebles realizados por las cooperativas de viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

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 y Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio

h) La retención o reserva del usufructo y la extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por transcurso del plazo para el que fue constituido.

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

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 7 de la presente ordenanza.

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:

a) El que conste en el título que documente la operación, o cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

b) 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. 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



ordenanzas fiscales

corresponderá en el 100% al valor del suelo. En las transmisiones de terrenos que en su adquisición contaran con construcción y en su transmisión solo exista suelo, se aplicará la proporción al valor de adquisición resultante de los valores catastrales referidos a la fecha de adquisición.

CAPÍTULO III. EXENCIONES, BONIFICACIONES Y REDUCCIONES

Artículo 4. Exenciones

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

a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

b) Las transmisiones de bienes que, en las condiciones establecidas en el presente artículo, encontrándose dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o habiendo sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, estén incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos. 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.

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 en el apartado anterior, 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 la presente Ordenanza, sin que la mera incardinación de un inmueble en el Conjunto histórico-artístico, implique la congelación económica de su valor.

c) 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.

Sin perjuicio de que se requiere que la baja en el padrón se realice siempre de forma simultánea y no previa a la materialización de la dación de su vivienda, se considera que una baja anticipada que no supere el periodo de 3 meses, no incumple la norma sobre la necesidad de empadronamiento ininterrumpido, sino que es una baja necesaria a efectos de que en la fecha de la entrega del inmueble al adjudicatario, éste pueda estar desalojado.

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. 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, la Comunidad Autónoma Valenciana y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma Valenciana y de dichas entidades locales.

b) El municipio de L'Eliaana 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.



Serveis econòmics/gestió tributaria

ordenanzas fiscales

- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
 - d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
 - e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
 - f) La Cruz Roja Española.
 - g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
 - h) Las entidades sin fines lucrativos que reúnan los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial contemplados en el Título II y artículo 15 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, a cuyo efecto, la aplicación de la presente exención estará condicionada a que la citada entidad comunique al Ayuntamiento de L'Eliana que se encuentra acogida al régimen fiscal especial regulado en el citado Título II y que asimismo ha cumplido los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial que se regulan en el citado Título.
3. Quedan suprimidos cuantos beneficios fiscales estuvieren establecidos respecto del anterior Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, tanto de forma genérica como específica, en toda clase de disposiciones distintas de las de Régimen Local, sin que su anterior vigencia pueda, por tanto, ser invocada respecto del presente Impuesto regulado por la Ley reguladora de las Haciendas Locales (texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo), y por esta Ordenanza.

Artículo 5. Bonificaciones

En los supuestos de la transmisión de terrenos o la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, la cuota del impuesto se verá bonificada en función del valor catastral del suelo, mediante la aplicación de la siguiente escala:

Bonificación	Valor catastral del suelo
95%	Inferior o igual a 60.000 €
75%	Superior a 60.000 € e inferior o igual a 100.000 €
50%	Superior a 100.000 €.

Para tener derecho a la bonificación, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Que el transmitente se encontrara empadronado en el inmueble que se transmite en el momento del fallecimiento o se corresponda con su último domicilio si posteriormente modificó su empadronamiento a un centro asistencial, o al domicilio de la persona de cuyos cuidados depende o aquel que se derive de la aplicación de la Ley de Dependencia.
- b) Que al menos uno de los adquirentes se encuentre empadronado en el inmueble objeto de transmisión en el momento del fallecimiento, o bien proceda a empadronarse en el plazo de 6 meses desde la fecha de fallecimiento y mantenga la situación de empadronado durante 3 años.
- c) En el caso de que el inmueble a que hace referencia el apartado a) se integre en una edificación en régimen de propiedad horizontal, la presente bonificación resultará también de aplicación a la transmisión de las plazas de garaje o trasteros que se encuentren en el mismo edificio y sean objeto de transmisión en el mismo acto

Artículo 6. Reducciones

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y siempre que estos nuevos valores sean superiores a los hasta entonces vigentes, se tomará a efectos de determinación de la base imponible de este Impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el artículo 107.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 47 por ciento durante los cinco primeros años de efectividad del procedimiento de valoración colectiva de carácter general. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

CAPÍTULO IV. SUJETOS PASIVOS

Artículo 7. Sujetos pasivos

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



ordenanzas fiscales

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 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. 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 quedará exonerado de sus obligaciones tributarias, por lo que dichos pactos o convenios entre las partes, no surten efectos frente a la Administración.

CAPÍTULO V. BASE IMPONIBLE

Sección 1ª. Base imponible

Artículo 8. Metodos

La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento 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.

La determinación de la base imponible del impuesto se realizará por uno de los siguientes métodos:

- Según el método de estimación objetivo.
- Según el incremento real experimentado por el terreno.

No obstante, solo a instancia del sujeto pasivo se utilizará el incremento real para calcular la base imponible.

Artículo 9. Método de estimación objetivo

1. Para determinar el importe del incremento, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, estimado conforme a la Sección Segunda de este Capítulo, y para cada periodo de generación del incremento de valor, el **coeficiente máximo actualizado vigente**, de acuerdo con el artículo 107.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004. En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto procedan a su actualización, se entenderán automáticamente modificados, facultándose al Alcalde para, mediante resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables.

2. Para determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho periodo, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho periodo.

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 tener en cuenta las fracciones de mes.

3. En los casos en los que el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

- Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
- A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

Artículo 10 Incremento real

Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 2 del artículo 3, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada mediante el método de estimación objetiva, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Sección 2ª. Valor del Terreno

Artículo 11.

1. El valor de los terrenos de naturaleza urbana en el momento del devengo será el que tengan fijado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones.

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



Serveis econòmics/gestió tributaria

ordenanzas fiscales

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.

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.

3. Al valor del terreno le será de aplicación, en su caso, las reducciones contempladas en la presente ordenanza.

Artículo 12

1. 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 estimado según las reglas siguientes:

a) El usufructo temporal, a razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

b) Los usufructos vitalicios, al 70 por 100 cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, 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) 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.

d) En la transmisión de un derecho de usufructo constituido con anterioridad se aplicará el mismo porcentaje que se atribuyó en la fecha de su constitución según las reglas precedentes.

e) 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 reales de uso y habitación se estimarán al 75 por 100 de los porcentajes que correspondieren a los usufructos temporales o vitalicios, según las reglas precedentes.

g) 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.

h) 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.

2. 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 11, 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.

3. 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, sobre el valor definido en el artículo 11, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el porcentaje 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 edificadas una vez construidas aquéllas.

4. En las sustituciones fideicomisarias se exigirá el Impuesto en la institución y en cada sustitución, aplicando en cada caso el porcentaje estimado según la regla anterior, salvo que el adquirente tuviera facultad de disposición de los bienes, en cuyo caso se liquidará el Impuesto por la plena propiedad.

CAPÍTULO VI. DEUDA TRIBUTARIA

Sección 1ª. Tipo de gravamen y cuota tributaria

Artículo 13 [u](#)

1. El tipo de gravamen del impuesto será único del veinte por ciento (20%).

2. La cuota íntegra de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el tipo de gravamen.

3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar a la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones previstas en la presente ordenanza.



CAPÍTULO VII. DEVENGO Y PERÍODO IMPOSITIVO

Sección Primera. Devengo del Impuesto.

Artículo 14. Devengo

1. El Impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerará como fecha de la transmisión:

a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.

b) En las subastas judiciales, se tomará la fecha del testimonio expedido por el Legrado de la Administración de Justicia, y en las administrativas o notariales, 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.

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

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

Artículo 15. Reglas especiales

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 cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se exigirá el impuesto desde luego, a reserva cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

Sección Segunda. Período Impositivo

Artículo 16.

El período de imposición comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana y se computará desde el devengo inmediato anterior del Impuesto, con el límite máximo de veinte años.

Artículo 17

1. 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 artículo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

2. En las adquisiciones de Inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del periodo impositivo la que se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

CAPÍTULO VIII. GESTIÓN DEL IMPUESTO

Sección Primera. Obligaciones materiales y formales



ordenanzas fiscales

Artículo 18. Régimen de autoliquidación

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la correspondiente autoliquidación e ingresar el importe resultante de la misma, a excepción del supuesto a que se refiere el artículo 21 de la presente ordenanza. Dicha autoliquidación deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

a) Cuando se trate de actos ínter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo, a cuyo efecto, con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.

2. A la autoliquidación se acompañará copia de los documentos en que consten los actos o contratos que originen la imposición, así como aquella documentación que acredite la adquisición o valoración, en el caso de cálculo por el incremento real.

3. En el caso de pluralidad de inmuebles en un mismo documento, serán practicadas tantas autoliquidaciones como inmuebles sean objeto de transmisión pertenecientes al municipio de L'Eliaana. Dichas autoliquidaciones podrán ser formuladas con carácter individual o conjunta, a elección de los sujetos pasivos, si bien, por defecto las autoliquidaciones tendrán carácter individual. La práctica de una autoliquidación con carácter individual imposibilita que pueda formularse sobre el mismo inmueble autoliquidación con carácter conjunto. por uno de los sujetos pasivos

a) Tendrá carácter individual la autoliquidación que recoja exclusivamente la parte alícuota del sujeto pasivo.

b) Tendrá carácter conjunta la autoliquidación que se formule por la totalidad de los sujetos pasivos.

4. El Ayuntamiento pondrá a disposición de los obligados en la sede electrónica municipal el acceso a la plataforma para la elaboración de autoliquidaciones.

Artículo 19. Regimen especial de pago transmisiones lucrativas

1. Las transmisiones lucrativas podrán acogerse al sistema especial de pago fraccionado hasta un máximo de 2 años desde la fecha de devengo, sin prestación de garantía, siempre que la presentación de la autoliquidación se realice dentro del plazo de declaración del impuesto a que se refiere el artículo 18 de la presente ordenanza. Al presente regimen de pago le serán de aplicación los intereses de demora por el plazo que exceda del de declaración.

2. El cobro se efectuará de forma exclusiva mediante domiciliación bancaria en la cuenta que designe el contribuyente al acogerse al presente regimen especial, efectuándose el cargo los días 20 del mes correspondiente o inmediato hábil posterior.

Artículo 20. Borrador de la autoliquidación

1. En aquellos casos en que la elaboración de la autoliquidación pueda comportar cierta dificultad o se carezcan de medios electrónicos, los obligados podrán solicitar asistencia al Departamento de Gestión Tributaria Municipal para que se les proporcione un borrador de autoliquidación para su posterior confirmación, pago y presentación, a cuyo efecto deberán acompañar la documentación necesaria para su elaboración.

2. En el caso de que la autoliquidación presentada se corresponda con la proporcionada en borrador, no será necesario que se acompañe de nuevo la documentación ya aportada previamente para su elaboración.

Artículo 21. Régimen de declaración

1. El impuesto se exigirá en régimen de declaración a formular por los sujetos pasivos según el modelo determinado por este Ayuntamiento, en los casos de no sujeción al impuesto, exención o cuando el terreno no tenga determinado valor catastral en el momento del devengo del impuesto, o si lo tuviere, no se corresponda, a consecuencia de una variación física, jurídica o económica o de los cambios de naturaleza y aprovechamiento a que se refiere el artículo 16.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario (texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) con el de la finca realmente transmitida.

2. La declaración deberá ser presentada, en los mismos plazos y acompañados de los mismos documentos a que se refieren los precedentes puntos 1 y 2 del artículo anterior, que contendrá los elementos de relación tributaria imprescindibles para la práctica de la liquidación procedente por la Administración Municipal en su caso. En los casos de no sujeción por inexistencia de incremento de valor, la declaración deberá acompañarse de los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, así como de los elementos de prueba donde conste el valor de transmisión y adquisición. En los casos de exención en el impuesto, acreditación de reunir las condiciones para la misma.

3. Las liquidaciones del impuesto que practique el Ayuntamiento se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso, expresión de los recursos procedentes y demás requisitos legales y reglamentarios.

Artículo 22. Obligación de comunicación



Serveis econòmics/gestió tributaria

ordenanzas fiscales

1. Están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los supuestos contemplados en el artículo 7.1.a) de esta ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico "inter vivos", el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en el artículo 7.1.b) de esta ordenanza, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. La comunicación que deban realizar las personas indicadas se realizará según el modelo determinado por este Ayuntamiento, a la cual se acompañará copia de los documentos en que consten los actos o contratos que originen la imposición

3. Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este Impuesto, con excepción de los actos de última voluntad.

También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados, comprensivos de los mismos hechos, actos negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

4. Lo prevenido en el apartado anterior se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

Sección Segunda. Comprobación de las autoliquidaciones

Artículo 23

1. La Administración Municipal comprobará que las autoliquidaciones 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.

2. Caso de que la Administración Municipal 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. Así mismo practicará, en la misma forma, liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo.

3. Las liquidaciones que practique la Administración Municipal se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Artículo 24

Los sujetos pasivos podrán instar a la Administración Municipal 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 mediante la oportuna liquidación como el derecho a la devolución del ingreso indebido. Transcurridos seis meses desde la presentación de su solicitud sin que la Administración tributaria notifique su decisión, el obligado tributario podrá esperar la resolución expresa de su petición o, sin necesidad de denunciar la mora, considerar desestimada aquélla, al efecto de deducir, frente a esta resolución presunta, recurso de reposición previo al recurso contencioso-administrativo.

Sección Tercera. Infracciones y Sanciones

Artículo 25

1. En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria, en las disposiciones que la complementen y desarrollen, así como en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

2. En particular, se considerará infracción tributaria simple, de acuerdo con lo previsto en el artículo 198 de la Ley General Tributaria, la no presentación en plazo de la autoliquidación o declaración tributaria, en los casos de no sujeción por razón de inexistencia de incremento de valor.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En el caso de enajenación de bienes por entidades jurídicas que hubieren satisfecho por tenencia de las mismas cuotas por la modalidad de Equivalencia del extinguido Arbitrio sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, se practicará liquidación tomando como fecha originaria la de adquisición de dichos bienes (con el límite de 20 años), deduciendo de la cuota que resulte el importe de la cantidad o cantidades efectivamente satisfechas por dicha modalidad durante el período impositivo.

DISPOSICIÓN FINAL



Serveis econòmics/gestió tributaria

ordenanzas fiscales

La presente Ordenanza entrará en vigor y será de aplicación a partir del día de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia y continuará en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Fecha de aprobación: 19/X/1989
Publicación B.O.P. : 27/XII/1989 nº 308
Aplicable a partir de: 1/I/1990

Modificada por acuerdo de fecha: 27/X/2006
Publicación B.O.P. : 16/XII/2006 nº 299
Aplicable a partir de : 16/XII/2006

Modificada por acuerdo de fecha: 29/XI/2007
Publicación B.O.P. : 11/XII/2007 nº 294
Aplicable a partir de : 1/I/2008

Modificada por acuerdo de fecha: 24/VI/2010
Publicación B.O.P. : 27/VIII/2010 nº 203
Aplicable a partir de : 1/I/2011

Modificada por acuerdo de fecha: 28/IX/2015
Publicación B.O.P. : 26/XI/2015 nº 228
Aplicable a partir de : 1/I/2016

Modificada por acuerdo de fecha: 24/IX/2020
Publicación B.O.P. : 02/XII/2020 nº 232
Aplicable a partir de : 2/XII/2020

Modificada por Real Decreto-ley 26/2021 de 08/11/2021
Publicación B.O.E. : 09/11/2021 nº 268
Aplicable a partir de : 10/11/2021

Modificada por acuerdo de fecha: 25/02/2022
Publicación B.O.P. : 06/05/2022 nº 86
Aplicable a partir de : 06/05/2022

Modificado art 9.1 por art 71 Ley 31/2022 PPGGE 2023 de 23/12/2022
Publicación B.O.E. : 24/12/2022 nº 308
Aplicable a partir de : 01/01/2023

Modificado art 24 Real Decreto-ley 8/2023 de 27/12/2023
Publicación B.O.E. : 28/12/2023 nº 310
Aplicable a partir de : 01/01/2024

Modificada por acuerdo de fecha: 26/09/2024
Publicación B.O.P. : 09/12/2024 nº 236
Aplicable a partir de : 09/12/2024

Modificado art 9 Real Decreto-ley 9/2024 de 23/12/2024 . Derogado por Resolución Congreso Diputados 22//01/2025
Publicación B.O.E. : 24/12/2024 nº 309 y 23/01/2025 n.º 20
No aplicable



AJUNTAMENT DE L'ELIANA (València)

Pl. País Valencià, 3 - 46183 (L'Eliaana). Tel.- 96-275.80.30 - N° R.E.L. 01461167 C.I.F.: P4611800F

Serveis econòmics/gestió tributaria

ordenanzas fiscales

Tabla coeficiente máximo

Periodo de generación	Coeficiente	Coeficiente	Coeficiente	Coeficiente	Coeficiente
	Del 10/11/2021 al 31/12/2022 Art.Único RDLeY 26/2021	Del 01/01/2023 al 31/12/2023. Art. 71 Ley 31/2022	Del 01/01/2024 al 31/12/2024. Art. 24 RDLeY 8/2023	Del 01/01/2025 al 22/01/2025. Art. 9 RDLeY 9/2024 Derogado por Resolución Congreso Diputados de 22/01/2025	Del 01/01/2024 al * Art. 24 RDLeY 8/2023
Inferior a 1 año.	0,14	0,15	0,15	0,16	0,15
1 año.	0,13	0,15	0,15	0,15	0,15
2 años.	0,15	0,14	0,14	0,15	0,14
3 años.	0,16	0,15	0,14	0,15	0,14
4 años.	0,17	0,17	0,16	0,16	0,16
5 años.	0,17	0,18	0,18	0,18	0,18
6 años.	0,16	0,19	0,19	0,20	0,19
7 años.	0,12	0,18	0,20	0,22	0,20
8 años.	0,10	0,15	0,19	0,23	0,19
9 años.	0,09	0,12	0,15	0,21	0,15
10 años.	0,08	0,10	0,12	0,16	0,12
11 años.	0,08	0,09	0,10	0,13	0,10
12 años.	0,08	0,09	0,09	0,11	0,09
13 años.	0,08	0,09	0,09	0,10	0,09
14 años.	0,10	0,09	0,09	0,10	0,09
15 años.	0,12	0,10	0,09	0,10	0,09
16 años.	0,16	0,13	0,10	0,10	0,10
17 años.	0,20	0,17	0,13	0,12	0,13
18 años.	0,26	0,23	0,17	0,16	0,17
19 años.	0,36	0,29	0,23	0,22	0,23
Igual o superior a 20 años.	0,45	0,45	0,40	0,35	0,40

Tabla tipos de gravamen

Periodo	Tipo gravamen
Del 10/11/2021 al 08/12/2024	14,43%
Desde el 09/12/2024 hasta la fecha	20,00%