



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO AGOST

**2699** *EDICTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS.*

#### EDICTO

Don Juan José Castelló Molina, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Agost (Alicante).

Hace saber: que en sesión plenaria celebrada por la Corporación el día 3 de marzo de 2022, acordó aprobar, con carácter inicial la modificación de la siguiente Ordenanza:

- Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

No habiéndose producido reclamaciones durante el período de exposición pública, queda elevada a definitivo el acuerdo referido, en virtud de lo establecido en el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Contra este acto de elevación a definitivo del acuerdo provisional, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de esta resolución en este Boletín. Sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime pertinente.



Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se hace público el acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la modificación de la Ordenanza cuyo contenido se transcribe a continuación y que entrará en vigor una vez que haya sido publicado en este Boletín:

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

### **Artículo 1. Normativa aplicable y establecimiento del Impuesto.**

1.- De acuerdo con el artículo 15.1 y 59.2 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante LRHL), se acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

2.- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se registrá:

a) Por las normas reguladoras del mismo, contenidas en la LRHL; y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.

b) Por la Presente Ordenanza Fiscal.

c) En lo referente al hecho imponible, Sujetos Pasivos, Exenciones, Reducciones, bonificaciones, Base Imponible, Base Liquidable, periodo impositivo y Devengo, se estará a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes de la LRHL, con la adaptación introducida por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre.

### **Artículo 2 Hecho imponible.**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.
2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
  - a. Negocio jurídico mortis causa.
  - b. Declaración formal de herederos ab intestato.
  - c. Negocio jurídico inter vivos, sea de carácter oneroso o gratuito.
  - d. Enajenación en subasta pública.
  - e. Expropiación forzosa.



### Artículo 3.

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente, los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

### Artículo 4.

Los supuestos de no sujeción de este impuesto se determinarán según lo dispuesto en el artículo 104 de la LRHL.

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 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:

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.



El presente supuesto de no sujeción será aplicable a instancia del interesado, mediante la presentación de la correspondiente declaración

#### **Artículo 5 Exenciones.**

1. Estarán 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 se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.

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 concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

#### **Artículo 6**

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

-El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales

-El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.

-Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.



- 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.
- Las personas o entidades a cuyo favor se halla reconocido la exención en Tratados o Convenios internacionales.
  
- Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
  
- La Cruz Roja Española.

### Artículo 7 Sujetos pasivos.

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

- **a)** En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 58/2003, de 17 de diciembre, 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 el párrafo 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 58/2003, de 17 de diciembre, 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.

### Artículo 8 Base Imponible.

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

- 1.- La Base imponible de este impuesto se determinará según lo dispuesto en el artículo 107 de la LRHL.
2. Para determinar la base imponible, mediante el método de estimación objetiva, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que



corresponda al periodo de generación conforme a las reglas previstas en el numero 6 de este artículo.

3. Cuando, a instancia del sujeto pasivo conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 de la LRHL , 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.

4. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento. Para su cómputo, se tomarán los años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de 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 tener en cuenta las fracciones de mes.

5 Cuando el terreno hubiese 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:

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

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

6. El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados del art. 107 de la LRHL, será, para cada periodo de generación, el previsto en el siguiente cuadro:

Periodo de generación	Coeficiente ayuntamiento	Coeficiente máximo
Inferior a 1 año		0,14
1 año		0,13
2 años		0,15
3 años		0,16
4 años		0,17
5 años		0,17
6 años		0,16



Periodo de generación	Coeficiente ayuntamiento	Coeficiente máximo
7 años		0,12
8 años		0,10
9 años		0,09
10 años		0,08
11 años		0,08
12 años		0,08
13 años		0,08
14 años		0,10
15 años		0,12
16 años		0,16
17 años		0,20
18 años		0,26
19 años		0,36
Igual o superior a 20 años		0,45

Si, como consecuencia de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la modificación de la ordenanza fiscal que corrija dicho exceso

#### **Artículo 9 Valor del terreno.**

El valor del terreno a efectos de este impuesto se determinará según lo dispuesto en el art. 107.2 de la LRHL.

No obstante, en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.



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.

## Artículo 10

En la constitución de transmisiones de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculaos según las siguiente reglas:

- 1.A. En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
- 1.B. Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso, de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada años que exceda de dicha edad, hasta el límite máximo del 10% del expresado valor catastral.
- 1.C. Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.
- 1.D. Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- 1.E. Cuando se transmita un derecho de nuda propiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
- 1.F. El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.
- 1.G. En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:





- a. El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.
- b. Este último, si aquél fuese menor.

### **Artículo 11**

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, los porcentajes anuales contenidos en el artículo 107.4 de la LRHL se aplicará sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

### **Artículo 12**

En los supuestos de expropiación forzosa los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 del art. 107 del LRHL se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

### **Artículo 13. Cuota tributaria.**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 26%.

### **Artículo 14.- Bonificaciones en la cuota**

En las transmisiones de bienes o constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos realizados a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes, ascendientes, por naturaleza o adopción y del cónyuge, la cuota íntegra del impuesto se verá bonificada. El porcentaje de bonificación se corresponde con el siguiente baremo:



-Bonificación de la vivienda habitual del causante: 95%

-Bonificación del resto de bienes transmitidos:

Hasta 15.000 euros de VC del suelo 90%

De 15.001 a 30.000 euros de VC del suelo 70%

De 30.001 a 45.000 euros de VC del suelo 50%

De 45.001 a 60.000 euros de VC del suelo 30%

De 60.001 a 75.000 euros de VC del suelo 10%

A los efectos del disfrute de la bonificación se equipara al cónyuge a quien hubiere convivido con el causante con análoga relación de afectividad y acredite en tal sentido, en virtud del certificado expedido al efecto, su inscripción en el Registro de Uniones de Hecho que corresponda.

La condición de vivienda habitual se acreditará con el certificado de empadronamiento correspondiente

### **Artículo 15.- 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 transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

## Artículo 16

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 la recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del Impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

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

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

## Artículo 17. Gestión del Impuesto.



En virtud del artículo 110 de la LRHL, se establece por el órgano gestor el sistema de declaración.

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el organismo gestor la declaración en el impuesto, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

La declaración deberá contener todos los elementos de la relación tributaria que sean imprescindibles para practicar la liquidación procedente

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, acompañado de los elementos de prueba donde conste el valor de aquél en el momento de su transmisión y adquisición.

### **Artículo 18**

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

### **Artículo 19**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 17 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a. En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b. En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

### **Artículo 20.- Inspección y recaudación**

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



## Artículo 21.- Infracciones y sanciones

En todo lo relativo a infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas corresponda a cada caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 58/2003 General Tributaria en las disposiciones que la complementen y desarrollen, así como en la Ordenanza General de Gestión Recaudación e Inspección aprobada por Suma Gestión Tributaria. Diputación de Alicante

En particular, se considerará infracción tributaria simple, de acuerdo con lo previsto en el art. 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 FINAL

**PRIMERA.** En lo no previsto en la presente Ordenanza, serán de aplicación subsidiariamente lo previsto en la vigente Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección aprobada por Suma Gestión Tributaria. Diputación de Alicante, el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año, la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y cuantas normas se dicten para su aplicación.

**SEGUNDA.** Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente a su publicación y tendrá aplicación desde entonces y seguirá en vigor mientras no se acuerde su modificación o derogación expresa.

### TERCERA.-

1ª. Esta Ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 1989.

2ª. Esta ordenanza fiscal fue modificada por acuerdo plenario de fecha 29 de mayo de 2014 para modificar el artículo 6 e incluir el artículo 14.bis siendo de aplicación dicha



modificación y entrando en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa salvo por cuanto se refiere a la introducción del artículo 14 bis que estará en vigor y será aplicable hasta que transcurran 3 años desde el día de dicha publicación salvo modificación o derogación expresa previa.

3ª. Esta ordenanza fiscal fue modificada por acuerdo plenario de fecha 25 de junio de 2018 para incluir el artículo 14.bis siendo de aplicación dicha modificación y entrando en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

4ª. Esta ordenanza fiscal fue modificada parcialmente por acuerdo plenario de fecha 3 de marzo de 2022, siendo de aplicación dicha modificación y entrando en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Agost, a 25 de abril de 2022.

EL ALCALDE

Fdo. Juan José Castelló Molina