



– ORDENANÇA FISCAL DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES A URBANA

CAPÍTOL I. Fet imposable

ARTICLE 1.

1. El fet imposable de l'impost el constitueix l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana i que es posa de manifest a conseqüència de la transmissió de la 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 refereix l'apartat anterior podrà consistir en:

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

ARTICLE 2.

1. En virtut del dispostat en l'article anterior, estaràn subjectes a este Impost, l'increment que experimenten els terrenys que tinguen la consideració d'urbans, així com els immobles classificats com de característiques especials, a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles.

2. La consideració de béns urbans, i de característiques especials, a l'efecte de la subjecció a aquest impost, s'estableix en virtut del que es disposa en l'art. 61 del Reial decret legislatiu 2/2004 de 5 de març pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals (TRLRHL) i art. 6 i ss del Reial decret 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

ARTICLE 3. Supòsits de no subjecció

No està subjecte a aquest impost les transmissions de terrenys de naturalesa urbana detallades en l'art. 104 del TRLRHL, en especial:

- a) L'increment de valor que experimenten els terrenys que tinguen la consideració de rústics a efectes de l'impost sobre béns immobles.
- b) Les aportacions de béns i drets realitzats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que a favor seu i en recompensa d'elles es verifiquen i les transmissions que es facen als cònjuges en recompensa dels seus havers comuns; Tampoc están subjectes les transmissions de béns immobles entre cònjuges a favor dels fills, com a conseqüència del compliment de sentències en els casos de nul·litat, separació o divorci matrimonial.
- c) Les transmissions de terrenys respecte dels quals es constata la inexistència d'increment de valor per diferència entre els valors d'aquests terrenys en les dates de transmissió i adquisició.

L'interessat en acreditar la inexistència d'increment de valor deurà:

- Declarar la transmissió
- Aportar en el moment de la Declaració, els títols que documenten la transmissió i l'adquisició.

Per a constatar la inexistència d'increment de valor, com a valor de transmissió o d'adquisició del terreny es prendrà en cada cas el **major** dels següents valors, sense que a aquest efecte puguen computar-se les despeses o tributs que graven aquestes operacions:

- 1. El que conste en el títol que documente l'operació o
- 2. El comprovat, en el seu cas, per l'Ajuntament de Silla



Quan es tracte de la transmissió d'un immoble en el qual hi haja sòl i construcció, es prendrà com a valor del sòl a aquest efecte el que resulte d'aplicar la proporció que represente en la data de meritació de l'impost el valor cadastral del terreny respecte del valor cadastral total i aquesta proporció s'aplicarà tant al valor de transmissió com, en el seu cas, al d'adquisició

Si l'adquisició o la transmissió haguera sigut a títol lucratiu s'aplicaran les regles dels paràgrafs anteriors prenent, si escau, pel primer dels dos valors a comparar assenyalats anteriorment, el declarat en l'Impost sobre Successions i Donacions.

L'Ajuntament de Silla podrà comprovar tots els valors declarats a l'efecte d'establir si aquests s'ajusten a la realitat de mercat i per tant són admissibles com a prova de la minusvalidesa al·legada per l'obligat tributari.

CAPÍTOL II. Exempcions

ARTICLE 4.

1. Conforme l'art. 105 del Reial decret legislatiu 2/2004 de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Hisendes locals, estan exempts d'aquest impost els increments de valor que es manifesten a conseqüència dels següents actes:

La constitució i transmissió de qualssevol dret de servitud.

Transmissions realitzades per persones físiques en concepte de dació en pagament de l'habitatge habitual del deutor hipotecari o garant del mateix, per a la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca que recaiga sobre la vivenda, o realitzades en un procediment d'execució hipotecària judicial o notarial.

No serà aplicable l'exempció si el deutor o el seu garant transmissor, o qualsevol membre de la seua unitat familiar, disposen d'altres béns o drets suficients en quantia suficient per satisfer el deute i la realització de l'alienació de l'habitatge habitual. Es presumirà el compliment d'aquest requisit. No obstant això, si amb posterioritat es comprovara el contrari, es procedirà a girar la liquidació tributària corresponent.

A estos efectes, es considerarà habitatge habitual aquell en què el contribuent haja figurat empadronat de forma ininterrompuda durant, almenys, els dos anys anteriors a la transmissió o des del moment de l'adquisició si aquest últim termini fora inferior a dos anys.

Respecte al concepte d'unitat familiar, s'estarà al que es disposa en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Imposts de societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni. A aquest efecte, s'equipararà el matrimoni amb la parella de fet legalment inscrita.

L'exempció tindrà efectes d'1 de gener de 2014 i resulta aplicable, igualment, per a transmissions realitzades en períodes anteriors a la transmissió a aquesta data que no es troben prescrits.

L'Administració es reserva el dret a sol·licitar qualsevol documentació complementària a l'efecte de que quede justificat en l'expedient municipal el compliment de tots i cadascun dels requisits exigits per a l'exempció de la transmissió, inclosos els informes tècnics pertinents sobre valoració de béns i drets a què es refereix aquesta exempció.

2. Estan exempts d'aquest impost, així mateix, els increments de valor corresponents, quan la condició de subjecte passiu recaiga sobre les persones o entitats següents:



- L'Estat i els seus organismes autònoms de caràcter administratiu.
- La Comunitat Valenciana, la província de València, així com els organismes autònoms de caràcter administratiu de totes les entitats expressades.
- El municipi de la imposició i les entitats locals integrades en el mateix o que formen part d'ell, així com els seus respectius organismes autònoms de caràcter administratiu.
- Les institucions que tinguen la qualificació de benèfiques o beneficodocents.
- Les entitats gestores de la Seguretat Social i de mutualitats i monts de pietat constituïdes d'acord amb el que preveu la Llei 33/1984, de 2 d'agost.
- Les persones o entitats que tinguen reconeguda l'exempció de tractats o convenis internacionals.
- Els titulars de concessions administratives reversibles respecte dels terrenys afectes a les mateixes.
- La Creu Roja Espanyola.

CAPÍTOL III

ARTICLE 5. Subjectes passius

1. Es subjecte passiu de l'impost a títol de contribuïent:

a) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol lucratiu, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'art. 35.4 de la Llei General Tributària, que adquirisca el terreny o al favor del qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

b) En les transmissions de terrenys o en la constitució o transmissió de drets reals de gaudi limitatius del domini a títol oneros, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'art. 35.4 de la Llei General Tributària, que transmeta el terreny, o que constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

2. En els supòsits a què es refereix la lletra b) de l'apartat anterior, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuïent, la persona física o jurídica, o l'entitat a què es refereix l'art. 35.4 de la Llei General Tributària, que adquirisca el terreny o al favor del qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte, quan el contribuïent siga una persona física no resident a Espanya.

3. En les transmissions ínter vius a títol oneros, si l'adquirent, per acord entre les parts, es compromet a assumir les conseqüències tributàries de l'operació gravada per l'impost, el trasmitente subjecte passiu no s'exonera de les seues obligacions tributàries, per la qual cosa aquests pactes o convenis entre les parts, no fan efecte enfront de l'Administració.

CAPITOL IV

ARTICLE 6. Base Imposable

1. La base imposable d'aquest impost està constituïda per l'increment real del valor dels terrenys de naturalesa urbana posat de manifest en el moment de la meritació i experimentat al llarg d'un període màxim de vint anys.

2. Per a determinar l'import d'aquest increment, sense perjuí del disposat en l'apartat 4 d'aquest article, es multiplicarà el valor del terreny en el moment de la meritació calculada conforme al que s'estableix els articles 107.2 i 107.3 del TRLHL, pel coeficient que corresponga conforme al període de generació.

3. El coeficient a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, serà per a cada període de generació, el màxim actualitzat vigent, d'acord amb l'article 107.4 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refòs de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, d'acord amb la següent taula:



Període de generació	Coefficient
Inferior a 1 any	0,14
1 any	0,13
2 anys	0,15
3 anys	0,16
4 anys	0,17
5 anys	0,17
6 anys	0,16
7 anys	0,12
8 anys	0,10
9 anys	0,09
10 anys	0,08
11 anys	0,08
12 anys	0,08
13 anys	0,08
14 anys	0,10
15 anys	0,12
16 anys	0,16
17 anys	0,20
18 anys	0,26
19 anys	0,36
Igual o superior a 20 anys	0,45

En el cas de que les Lleis de Pressupostos Generals de l'Estat, o altra norma dictada a l'efecte, procedisquen a la seua actualització, s'entendrà automàticament modificats, facultant-se a l'Alcalde de la corporació per a que, mitjançant resolució, es done publicitat als coeficients que resulten aplicables.

4. Quan, a instàncies del subjecte passiu, es constata que l'import de l'increment de valor obtingut (per diferència entre valor de transmissió i valor d'adquisició) és inferior a l'import de la base imposable determinada conforme al que es disposa en els apartats anteriors d'aquest article, es prendrà com a base imposable l'import d'aquest increment de valor.

ARTICLE 7.

A l'efecte 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 limitatiu del domini sobre el mateix i la producció del fet imposable d'aquest impost, sense que es tinguen en consideració les fraccions d'any, excepte per al supòsit en què el període de generació siga inferior a un any, i en aquest cas es prorratejarà el coeficient anual establert com a "inferior a un any" segons el nombre de mesos complets, és a dir, sense tindre en compte les fraccions de mes.

ARTICLE 8.

En les transmissions de terrenys de naturalesa urbana es considerarà com a valor dels terrenys, per tal de meritar aquest impost, el que tinguen fixats en aquest moment a l'efecte de l'impost sobre béns immobles.

ARTICLE 9.

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 calculats segons les regles següents:



- a) Si es constitueix un dret d'usdefruit temporal, el seu valor equivaldrà a un 2 per cent del valor cadastral del terreny per cada any de duració del mateix, sense que pugui excedir el 70 per cent d'aquest valor cadastral.
- b) Si l'usdefruit fóra vitalici, el seu valor, en el cas que l'usufructuari tinguera menys de vint anys, serà equivalent al 70 per cent del valor cadastral del terreny, minorant-se aquesta quantitat en un 1 per cent per cada any que excedisca d'aquesta edat, fins al límit mínim del 10 per cent de l'expressat valor cadastral.
- c) Si l'usdefruit s'estableix 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 subjecte a condició resolutòria, i el seu valor equivaldrà al 100 per 100 del valor cadastral del terreny usufructuat.
- 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 a l'hora de la transmissió.
- e) Quan es transmeta el dret de nova propietat el seu valor serà igual a la diferència entre el valor cadastral del terreny i el valor de l'usdefruit, calculat aquest últim segons les regles anteriors.
- f) El valor dels drets d'ús i habitació serà el que resulte d'aplicar el 75 per cent del valor cadastral dels terrenys sobre els quals es constitueixen aquests drets, les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis segons els casos.
- g) En la constitució o transmissió de qualsevol altres drets reals de gaudi limitadors del domini diferents dels enumerats en les lletres a), b), c) d) i f) d'aquest article i en el següent es considerarà com a valor dels mateixos, als efectes d'aquest impost:
- El capital, preu o valor pactat en constituir-los, si fóra igual o major que el resultat de la capitalització a l'interès bàsic del Banc d'Espanya de la seua renda o pensió anual.
 - Aquest últim, si aquell fóra menor.

ARTICLE 10.

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 sota el 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 o si no n'hi ha, el que resulte d'establir la proporció entre la superfície o el volum de les plantes a construir en vol o en subsòl i la total superfície o volum edificats una vegada construïdes aquelles.

ARTICLE 11.

En els supòsits d'expropiació forçosa el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la part del justipreu que corresponga al valor del terreny, excepte que el valor cadastral fora inferior. En aquest últim cas, prevaldrà este últim sobre el justipreu.

CAPÍTOL V. Deute tributari

Secció 1a: Quota tributària

ARTICLE 12.

La quota d'aquest impost serà la resultant d'aplicar a la base imposable el tipus impositiu de 28,87%

Secció 2a: Bonificacions en la quota

ARTICLE 13.

13.1 No gaudiran de bonificació de les quotes que es meriten en les transmissions que es realitzen amb ocasió de les operacions de fusió o escissió d'empreses a què es refereix la Llei 76/1980, de 26 de desembre.

13.2. Tindran una bonificació de 95% de la quota íntegra de l'impost, en les transmissions de terrenys i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitadors de domini, realitzades a títol lucratiu per causa de mort a favor dels descendents i adoptats, els cònjuges i els ascendents i adoptants,



CAPÍTOL VI. Meritació

ARTICLE 14.

1. L'impost es merita:

- a) Quan es transmeta la propietat del terreny, ja siga a títol onerós 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 es tinga lloc la constitució o transmissió.

2. A l'efecte 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 lliurament a un funcionari públic per raó del seu ofici.
- b) En les transmissions per causa de mort, la de la defunció del causant.

ARTICLE 15.

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 constitució o transmissió del dret real de gaudi sobre el mateix, el subjecte passiu tindrà dret a la devolució de l'impost satisfet, sempre que tal 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 refereix l'article 1.295 del Codi Civil. Encara que l'acte o contracte no haja produït efectes lucratius, si la rescissió o resolució es declarara 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 mutu acord s'estimarà l'avenença en acte de conciliació i el simple aplanament a la demanda.

3. En els actes o contractes en què hi haja 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 aquesta es complisca. Si la condició fóra resolutòria s'exigirà l'impostat des de després, a reserva, quan la condició es complisca, es fa l'oportuna devolució segons la regla de l'apartat 1 anterior.

CAPÍTOL VII. Gestió de l'impost

ARTICLE 16.

1. S'establix el règim de Liquidació; a tal efecte, els subjectes passius estaran obligats a presentar davant d'aquest Ajuntament declaració segons el model predeterminat que haurà de contenir els elements de la relació tributària imprescindibles per a practicar la liquidació procedent.

2. Aquesta declaració haurà de ser presentada en els terminis següents, comptadors a partir de la data en què es produïska la meritació de l'impost:

- a) Quan es tracte d'actes intervius, el termini serà de trenta dies hàbils.
- b) Quan es tracte d'actes per causa de mort, el termini serà de sis mesos prorrogables fins a un any a sol·licitud del subjecte passiu.



La sol·licitud de prorroga s'haurà de formalitzar en el termini de 6 mesos des de la meritació de l'impost; ja que en cas contrari la mateixa es desestimarà en haver-se meritat els recàrrecs extemporanis de l'art. 27 LGT.

3. A la declaració s'acompanyaran els documents en el qual consten els actes o contractes que originen la imposició, aportant per a això els títols que documenten la transmissió i l'adquisició.

4. En cas que l'obligat tributari no dispose d'alguns dels títols vàlids que documenten la transmissió i/o l'adquisició, podrà aportar com a documentació substitutiva informe pericial subscrit per Tècnic Competent i Visat pel Col·legi Oficial corresponent, a l'efecte de constatar el valor d'aquesta transmissió/adquisició.

ARTICLE 17.

Les liquidacions de l'impost es notificaran íntegrament als subjectes passius amb indicació del termini d'ingrés i expressió dels recursos procedents.

L'Ajuntament de Silla, a l'efecte de practicar la corresponent liquidació, podrà:

- 1.- Utilitzar les dades consignades per l'obligat tributari en la seua declaració o qualsevol altre que obre en el seu poder.
- 2.- Requerir a l'obligat perquè aclarisca les dades consignades en la seua declaració o present justificant d'aquests.
- 3.- Realitzar actuacions de comprovació de valors.

Quan s'hagen realitzat actuacions de comprovació de valors i les dades o valors tinguts en compte per l'Ajuntament no es corresponguen amb els consignats per l'obligat en la seua declaració, haurà de fer-se esment exprés d'aquesta circumstància en la proposta de liquidació provisional, que haurà de notificar-se, amb una referència succinta als fets i fonaments de dret que la motiven, perquè l'obligat tributari al·legue el que convinga al seu dret en el termini màxim de 10 dies hàbils.

Transcorregut aquest termini sense que l'obligat tributari manifeste cap al·legació, la proposta de liquidació provisional s'eleva a liquidació definitiva.

ARTICLE 18.

Amb independència del que disposa l'apartat primer de l'article 16 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 5 d'aquesta 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) de l'article 5, l'adquirent o la persona al favor de la qual es constituïska o transmeta el dret real de què es tracte.

ARTICLE 19.

Així mateix, els notaris estaran obligats a remetre a l'Ajuntament, dins de la primera quinzena de cada trimestre, relació o índex comprensiu de tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en què es continguen fets, actes o negocis jurídics que posen de manifest la realització del fet imposable d'aquest 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 d'aquest apartat s'entén sense perjudici del deure general de col·laboració establert en la Llei general tributària.



ARTICLE 20. Inspecció i recaptació

La inspecció i recaptació de l'impost es realitzarà d'acord amb el que preveu la Llei general tributària i en les altres lleis de l'Estat reguladores de la matèria, així com en l'Ordenança fiscal general de l'Ajuntament de Silla, especialment quant a ajornaments i fraccionaments de pagament dels deutes tributaris.

ARTICLE 21. Infraccions i sancions

Quant a la qualificació de les infraccions tributàries, així com 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 la despleguen, així com en l'Ordenança fiscal general.

Disposició final

Aquesta ordenança fiscal, modificada pel Ple de la corporació en sessió celebrada el 22 de febrer de 2022, entrarà en vigor el dia de la seua publicació en el Butlletí Oficial de la Província, començarà aplicar-se a partir del dia de la publicació en Bop i romandrà en vigor fins a la seua modificació o derogació expresses.