



**1.4.- ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

<b>1*Fecha de Aprobación Provisional/Definitiva:</b>	13/11/2003
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 310 de 31/12/2003
<b>Entrada en vigor:</b>	01/01/2004
<b>2*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	07/11/2007
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 309 de 29/12/2007
<b>Entrada en vigor:</b>	01/01/2008
<b>3*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	10/09/2012
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 278 de 21/11/2012
<b>Entrada en vigor:</b>	22/11/2012
<b>4*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	01/12/2014
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 293 de 10/12/2014
<b>Entrada en vigor:</b>	11/12/2014
<b>5*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	05/10/2015
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 238 de 14/12/2015
<b>Entrada en vigor:</b>	01/01/2016



<b>6*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	26/09/2016
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 245 de 22/12/2016
<b>Entrada en vigor:</b>	01/01/2017
<b>7*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	07/03/2022
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 93 de 17/05/2022
<b>Entrada en vigor:</b>	18/05/2022
<b>8*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	13/02/2023
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 77 de 21/04/2023
<b>Entrada en vigor:</b>	22/04/2023
<b>9*Fecha de Modificación Provisional/Definitiva:</b>	03/06/2024
<b>Publicación B.O.P.:</b>	nº 164 de 26/08/2024
<b>Entrada en vigor:</b>	27/08/2024



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

### **DISPOSICIÓN PRELIMINAR**

Al amparo de lo previsto en el artículo 59.2 en relación con los artículos 15.1 y 16 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL); el Ayuntamiento Riba-roja de Túria, establece y exige el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, con arreglo a los preceptos de la citada ley y disposiciones que la desarrollan y complementan, y a las normas establecidas en la presente ordenanza.

### **CAPITULO I**

#### **Art. 1º.**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo autorizado por el artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL), que se regulará por lo dispuesto en los artículos 104 a 110 de dicha Ley y por las Normas de la presente Ordenanza.

### **CAPITULO II**

#### **Art. 2º. Hecho imponible**

1.- Constituye el hecho imponible del Impuesto el Incremento de Valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana sitos en el término municipal de Riba-roja de Túria y que se pongan de manifiesto como 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 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 unos terrenos, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis causa o inter vivos, a título oneroso o gratuito.



### **Art. 3º.**

1.- En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, están sujetos a este Impuesto el incremento que experimenten los terrenos que tengan la consideración de urbanos así como los bienes inmuebles clasificados como de características especiales, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.- La consideración de bienes urbanos, y de características especiales, a efectos de la sujeción a este impuesto, se establece en virtud de lo dispuesto en el art. 61 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales y art. 6 y ss del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

### **Art. 4º. Supuestos de no sujeción**

No están sujetas a este impuesto y por tanto no devengan el mismo las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana detalladas en el art. 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, en especial:

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

B) Los supuestos 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) 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.

El interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar en el momento de la declaración; los títulos que documenten la transmisión y la 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:

- c.1.-El que conste en el título que documente la operación o



-c.2.- El comprobado, en su caso, por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria.

A estos efectos y sin perjuicio de que el Ayuntamiento a Propuesta del Órgano liquidador; podrá comprobar todos los valores declarados a efectos de establecer si estos se ajustan a la realidad de mercado y por tanto son admisibles como prueba de la minusvalía alegada por el obligado tributario; se establece la necesidad de realizar la citada comprobación de los valores declarados en las transmisiones lucrativas, así como en las transmisiones onerosas en las que (de la documentación aportada por el interesado o que conste en poder de la Administración); se denote la existencia de vinculación entre transmitente y adquirente; tales como Mercantiles pertenecientes al mismo grupo; Mercantiles con mismo Administrador, Familiares de hasta segundo grado de afinidad o consanguinidad, así como aquellas en las que el valor declarado venga determinado o condicionado por algún contrato distinto de la mera transmisión (como las derivadas de operaciones de renting); de tal forma que se presuma que el valor declarado no responda con el valor de mercado que el bien inmueble tenga en el momento de la transmisión.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

### **CAPITULO III**

#### **Exenciones y Bonificaciones**

##### **Art. 5º. Exenciones**

Conforme el art. 105 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas locales, están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

5.1.- La constitución y transmisión de cualquier derecho de servidumbre.

5.2.- Las transmisiones de bienes situados dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural, conforme a lo dispuesto en la ley 16/1985, siempre que sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten haber realizado a su cargo en dichos inmuebles obras de conservación, mejora o rehabilitación.

A tal efecto, sus propietarios o titulares de derechos reales acreditarán que han realizado a su cargo y costado 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:

- a) La Licencia urbanística de obras u orden de ejecución.
- b) La carta de pago de la tasa por el otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana.
- c) La carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- d) 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 el artículo 7 de la presente Ordenanza, sin que la mera incardinación de un inmueble en el Conjunto histórico - artístico, implique la congelación económica de su valor.

5.3.- 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 de 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 equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La exención deberá ser solicitada mediante la presentación del oportuno recurso de reposición por el interesado en el plazo señalado en el art. 14.2 del TRLHL, es decir en el plazo de 1 mes desde la notificación de la liquidación del IIVTNU, sin perjuicio de que la misma pueda ser alegada en el plazo establecido en el art. 110 TRLHL. En dicha solicitud se deberá acreditar por el sujeto pasivo la concurrencia de los requisitos previstos anteriormente mediante la aportación de la siguiente documentación:

5.3.1.- A efecto de acreditar la condición de vivienda habitual: Certificado de empadronamiento del contribuyente y restantes miembros de la unidad familiar, en la fecha de devengo, en el que conste, el empadronamiento de forma ininterrumpida durante los dos años anteriores a la transmisión o desde la fecha de adquisición del inmueble.

5.3.2.- A efectos de acreditar la unidad familiar:

Libro de Familia o documento que acredite la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho, en su caso.

\*Se equiparan las parejas de hecho a los matrimonios, y se entenderán incluidos en esta unidad familiar: Los Descendientes menores de 25 años que convivan con el contribuyente y que no tengan rentas superiores a 8.000 €, así como los ascendientes mayores de 65 años o con discapacidad y sin rentas superiores a 8.000 €.

La Administración se reserva el derecho a solicitar cualquier documentación complementaria a efectos de que quede justificado en el expediente municipal el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos para la exención de la transmisión, incluidos los informes técnicos pertinentes sobre valoración de bienes y derechos a que se refiere esta exención.

La Administración podrá conceder a instancia del interesado un mayor plazo para la presentación de la documentación anteriormente relacionada, debiendo en



todo caso dicha prórroga ser concedida de forma expresa previa solicitud del interesado, y siempre dentro del plazo al efecto concedido para la solicitud.

Si la solicitud de exención a que se refiere el art. 5.3 de la presente ordenanza, se presenta fuera del plazo a efectos establecido, dará lugar a la desestimación de la solicitud.

A efectos de facilitar la solicitud de esta exención, el Ayuntamiento facilitará modelo normalizado en el que se señalaran todos y cada uno de los requisitos que se inicio el solicitante de la exención debe aportar para formular su solicitud.

5.4.- 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 o sus Organismos Autónomos.
- b) La Comunidad Autónoma Valenciana y las entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- c) El municipio de Riba-roja de Túria 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.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, y las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/1995 de 8 de noviembre, de Ordenación y supervisión de los Seguros Privados.
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz roja Española.

5.5.- Asimismo y en virtud de lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 49/2002 de 28 de diciembre, están exentos del Impuesto sobre Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, los incrementos correspondientes cuando la obligación legal de satisfacer dicho impuesto recaiga sobre una entidad sin fines lucrativo.

En el supuesto de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención en el referido impuesto estará condicionada a que tales terrenos cumplan los requisitos establecidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La aplicación de la mencionada exención estará condicionada a que la citada Entidad comunique al Ayuntamiento de Riba-roja de Túria que se ha acogido al régimen fiscal especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002 de 28 de





diciembre, y que asimismo ha cumplido los requisitos y supuestos relativos al régimen fiscal especial que se regulan en el citado Título.

#### **Art. 6º. Bonificaciones**

**6.1.-** Tendrán derecho a una bonificación de la cuota del impuesto en los términos regulados en el presente artículo, que como máximo alcanzara hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del mismo; las transmisiones de terrenos que constituyan la vivienda habitual del causante o la vayan a constituir del adquirente; o la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio que recaigan asimismo sobre los terrenos donde se ubique la vivienda habitual del causante o del adquirente; siempre que la citada transmisión se realice a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes, adoptados, los cónyuges, ascendientes y adoptantes, y siempre para el caso de que la vivienda vaya a destinarse a vivienda habitual del adquirente, que este destino se mantenga un mínimo de 4 años, desde el devengo del impuesto.

En el caso de que sean varios los adquirentes de la propiedad o derechos reales de la vivienda habitual, solo se aplicará la bonificación al adquirente o adquirentes que justifiquen de acuerdo con lo dispuesto en este precepto, el destino de la misma como vivienda habitual.

**6.2.-Bonificación aplicable:** La bonificación dependerá del valor catastral del suelo que corresponda a la vivienda habitual según la siguiente escala:

6.2.1.- Bonificación del 95% de la cuota del impuesto, para valores catastrales del suelo, inferiores o iguales a 12.000,00.-Euros.

6.2.2.- Asimismo tendrán derecho a una bonificación del 95% de la cuota del impuesto, con independencia del valor catastral del suelo; cuando el adquirente de los terrenos que se transmitan o sobre los que se constituya el derecho real de goce limitativo del dominio, forme parte de una unidad familiar que tenga la condición de familia numerosa según la normativa vigente, siempre que todos y cada uno de los miembros que la integren, estén asimismo empadronados en la citada vivienda y vaya a constituir su vivienda habitual.

La condición de familia numerosa se deberá ostentar a la fecha del devengo del impuesto, siendo asimismo requisito indispensable para tener derecho a la bonificación regulada en este apartado.

Para el supuesto de que el inmueble objeto de transmisión, fuera vivienda habitual del causante, y a la vez el adquirente sea integrante de una familia numerosa que no vaya a residir en el citado inmueble; se le aplicará el porcentaje de bonificación que corresponda de acuerdo con el art. 6.2 de esta ordenanza, por lo que no tendrá derecho a la bonificación máxima del 95%, salvo en el supuesto de que el valor catastral del suelo, sea inferior o igual a 12.000,00.-Euros.



6.2.3.- Bonificación del 70 % de la cuota del impuesto, para valores catastrales del suelo, superiores a 12.000,00-Euros pero inferiores o iguales a 24.000,00.-Euros

6.2.4.- Bonificación del 50 % de la cuota del impuesto, para valores catastrales del suelo, superiores a 24.000,00-Euros pero inferiores o iguales a 36.000,00.-Euros.

6.2.5.- Bonificación del 25% de la cuota del impuesto, para valores catastrales del suelo, superiores a 36.000,00.-Euros.

### **6.3.-Requisitos de la bonificación:**

a) Solicitud debidamente formalizada, ésta podrá realizarse bien mediante el recurso de reposición interpuesto en el plazo de 1 mes desde la notificación de la liquidación del IIVTNU, o sin perjuicio de esta posibilidad, la solicitud se podrá realizar de forma previa en el plazo establecido en el art. 110 TRLHL (es decir en el plazo de seis meses que tiene el sujeto pasivo a efectos de formular la declaración del IIVTNU); y a la que se acompañara todos y cada uno de los documentos que justifican los siguientes condicionantes.

El ayuntamiento podrá conceder a instancia del interesado un mayor plazo para la presentación de la documentación necesaria, debiendo en todo caso dicha prórroga ser concedida de forma expresa previa solicitud del interesado, y siempre dentro del plazo al efecto concedido para la solicitud.

Si la solicitud de bonificación se presenta fuera de los plazos anteriormente establecidos, dará lugar a la desestimación de la misma.

b) Que los terrenos que se transmitan o sobre los que se constituya el derecho real de goce limitativo del dominio, constituyan la vivienda habitual del causante o la vayan a constituir del adquirente. A tales efectos el Ayuntamiento comprobará dichos extremos de oficio.

Para el supuesto de que el adquirente vaya a destinar el inmueble a vivienda habitual, se le concederá un plazo máximo e improrrogable de 1 año, desde el devengo del impuesto, a efecto de que proceda a ocupar la vivienda y a tales efectos empadronarse en la misma; hecho que deberá ser comunicado al Ayuntamiento. Trascurrido este plazo sin haberse producido el hecho del empadronamiento y ocupación del inmueble como vivienda habitual, el Ayuntamiento procederá a la liquidación el impuesto sin aplicar bonificación alguna.

Para el caso de bonificación por familia numerosa, la ocupación del inmueble y el empadronamiento, debe ser de la totalidad de los miembros de la unidad familiar, sin perjuicio de ello y para el caso de que alguno de los miembros no resida en el citado inmueble, el solicitante deberá aportar declaración jurada sobre los motivos que justifican esa falta de residencia.



Para tener derecho a la bonificación, el inmueble debe destinarse a vivienda habitual al menos durante 4 años desde la fecha del devengo del impuesto, sin perjuicio de que dicha ocupación se produzca en un momento posterior de conformidad con lo dispuesto anteriormente; debiendo de comunicar al Ayuntamiento, el cese de destino de la vivienda como vivienda habitual; a efectos de que el Ayuntamiento pueda, en su caso, liquidar la parte bonificada.

En caso de fallecimiento del adquirente de la vivienda con anterioridad del cumplimiento del plazo de 4 años; se exonera a sus herederos de la obligación de concluir el plazo de destino de vivienda habitual; no obstante ello si la presente bonificación está vigente, para que los nuevos adquirentes puedan ser beneficiarios de la bonificación, deberán en su caso cumplir nuevamente los requisitos en la misma establecidos.

#### **CAPITULO IV**

##### **Art. 7º. 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 art. 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 art. 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 art. 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 trasmiteante sujeto pasivo no se exonera de sus obligaciones tributarias, por lo que dichos pactos o convenios entre las partes, no surten efectos frente a la Administración.



## CAPITULO V

### Art. 8º. Base Imponible

1.- 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.

2.- Para determinar el importe de dicho incremento a que se refiere el apartado anterior, y de acuerdo con el **sistema objetivo** regulado en el TRLHL; se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en los artículos 107.2 y 107.3 del TRLHL, por el coeficiente que corresponda conforme al periodo de generación.

3.- El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será el que corresponda según el periodo de generación del incremento de valor, de acuerdo con los coeficientes vigentes para cada ejercicio económico en virtud de las actualizaciones que por Leyes de Presupuestos del Estado se puedan aprobar.

4.- 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 corresponderá en el 100% al valor del suelo.

5.- Cuando, a instancia del sujeto pasivo, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor, de acuerdo con el **sistema de plusvalía real** regulado en el TRLHL.

A tales efectos el sujeto pasivo deberá aportar la documental que acredite los valores de adquisición y transmisión, ya que en caso contrario la Administración procederá a calcular la Base Imponible por aplicación de los apartados anteriores en base al sistema objetivo establecido en los mismos.

6.- En virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del art. 107 del TRLHL en su nueva redacción dada por el RDL 6/2012 de 9 de marzo, el Ayuntamiento de Ribarroja de Túria establece como porcentaje de reducción potestativo a aplicar cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, el del 40%.



#### **Art. 9º.**

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año, salvo para el supuesto en que el periodo de generación sea inferior a un año, en cuyo caso se prorrateará el coeficiente anual establecido como "inferior a un año" según el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

#### **Art. 10º.**

En las transmisiones de terrenos, el valor al tiempo del devengo coincide con el valor catastral. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones del Planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a la valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de la efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos 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.

#### **Art. 11º.**

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

#### **Art. 12º.**

En la constitución y transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo el suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, se toma como valor la parte del valor catastral del terreno que represente, respecto del mismo, 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 el vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

**Art. 13º.**

En la constitución y transmisión 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 9º que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor catastral.

b) Si el usufructo fuese vitalicio su valor, en el caso de que la edad del usufructuario fuese igual o inferior a 19 años, será equivalente al 70 por 100 del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor catastral.

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 por 100 del valor catastral del terreno usufructuado.

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.

e) Cuando se transmita el 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.

f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 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 casos.

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:

- 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.



- Este último, si aquél fuese menor.

## **CAPITULO VI**

### **Art. 14º. Deuda tributaria**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que corresponda de entre los siguientes:

- a) Si el periodo de generación de incremento de valor es de hasta 5 años: 29%.
- b) Si el periodo de generación de incremento de valor es de 6 hasta 10 años: 27%.
- c) Si el periodo de generación de incremento de valor es de 11 hasta 15 años: 27%.
- d) Si el periodo de generación de incremento de valor es de 16 hasta 20 años: 24%.

## **CAPITULO VII**

### **Art. 15º. 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.

### **Art. 16º.**

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 cuatro años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo que se derivasen del acto o contrato que se resuelve o rescinde, 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 sujetos a condición, una vez calificada la condición de acuerdo con el art. 113 del CC, si la condición es suspensiva, el impuesto no se liquidará hasta que ésta se cumpla, si la condición es resolutoria, se exigirá el impuesto, a reserva de que cumplida la condición, su importe sea devuelto al sujeto pasivo. En este caso, no se necesita una resolución judicial, sino que basta con que se demuestre ante el Ayuntamiento que la condición resolutoria se ha cumplido.

## **CAPITULO VIII**

### **Art. 17º. Gestión del Impuesto**

1.- Se establece el régimen de Liquidación; a tal efectos los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento, declaración según el modelo determinado por el mismo conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para que la Administración pueda proceder a practicar la liquidación procedente.

2.-Dicha declaración 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 "inter-vivos", el plazo será de 30 días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de 6 meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo.

La solicitud de prórroga se deberá formalizar en el plazo de 6 meses desde el devengo del impuesto; ya que en caso contrario la misma se desestimará al haberse devengado los recargos extemporáneos del art. 27 LGT.

3.- A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, aportando para ello los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.





En caso de que el obligado tributario no disponga de alguno de los títulos válidos que documenten la transmisión y/o la adquisición, podrá aportar como documentación sustitutiva informe pericial suscrito por Técnico Competente y Visado por el Colegio Oficial correspondiente, a efectos de constatar el valor de dicha transmisión/adquisición.

#### **Art. 18º.**

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

El Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, a efectos de practicar la correspondiente liquidación, podrá:

- 1.- Utilizar los datos consignados por el obligado tributario en su declaración o cualquier otro que obre en su poder.
- 2.- Requerir al obligado para que aclare los datos consignados en su declaración o presente justificante de los mismos.
- 3.- Realizar actuaciones de comprobación de valores.

Realizadas las actuaciones de calificación y cuantificación oportunas, el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria notificará, sin más trámite, la liquidación que proceda, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Cuando se hayan realizado actuaciones de comprobación de valores y los datos o valores tenidos en cuenta por el Ayuntamiento no se correspondan con los consignados por el obligado en su declaración, deberá hacerse mención expresa de esta circunstancia en la propuesta de liquidación provisional, que deberá notificarse, con una referencia sucinta a los hechos y fundamentos de derecho que la motiven, para que el obligado tributario alegue lo que convenga a su derecho en el plazo máximo de 10 días hábiles.

Transcurrido dicho plazo sin que el obligado tributario manifieste alegación alguna, la propuesta de liquidación provisional se elevará a liquidación provisional.

#### **Art. 19º.**

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 6º, 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.

#### **Art. 20º.**

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 o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

#### **Art. 21º.**

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.

#### **Art. 22º.**

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 y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

### **DISPOSICION DEROGATORIA**

La presente Ordenanza deroga a la anterior en todos sus términos.

### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.