

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alcàsser

2025/11902 *Anuncio del Ayuntamiento de Alcàsser sobre la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto del incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.*

ANUNCIO

Sometido a información pública el expediente de aprobación de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por plazo de 30 días, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia núm. 129, de fecha 9-7-2025.

Visto que no se han presentado alegaciones durante el plazo de exposición pública, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario provisional, publicándose íntegramente el texto de la ordenanza para general conocimiento y en cumplimiento de lo que se dispone en el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

[VER ANEXO](#)

Alcàsser, 30 de septiembre de 2025.—El alcalde-presidente, Alberto Miguel Primo Llácer.





Ajuntament d'Alcàsser

ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza, tal como se expone en la Memoria de impacto normativo, cumple los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CAPITULO I

Hecho imponible

Artículo primero

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga 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 segundo

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de





Ajuntament d'Alcàsser

agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Artículo tercero

-No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimentan los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

-Conforme al art. 104.5 del TRLRHL 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, siempre que sea el mismo elemento constructivo.

El presente supuesto de no sujeción será aplicable a instancia del interesado, mediante la presentación de la correspondiente declaración conforme al artículo 17 de la presente ordenanza.

-No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevará a cabo por las mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa del referido fallecimiento.

CAPITULO II





Ajuntament
d'Alcàsser

Ajuntament d'Alcàsser

Exenciones

Artículo cuarto

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

- a) *Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.*
- b) *La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.*
- c) *Las 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.*

Artículo quinto

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 y sus organismos autónomos de carácter administrativo.*
- b) *La Comunidad Autónoma de Valencia, la Provincia de Valencia, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo de todas las entidades expresadas.*
- c) *El municipio de la imposición y las entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.*
- d) *Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.*
- e) *Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades y montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.*
- f) *Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención de tratados o convenios internacionales.*
- g) *Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.*
- h) *La Cruz Roja Española.*





Ajuntament d'Alcàsser

CAPITULO III

Sujetos pasivos

Artículo sexto

Tendrán la consideración de sujetos pasivos de este impuesto:

- a) *En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en 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, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.*

CAPITULO IV

Base imponible

Artículo séptimo

1. *La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.*

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.*

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.

3. *El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será, para cada periodo de generación, el máximo actualizado vigente, de acuerdo con el artículo 107.4 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. 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.*

4. *Cuando, a instancia del sujeto pasivo conforme al procedimiento establecido en el 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.*

Artículo octavo





Ajuntament
d'Alcàsser

Ajuntament d'Alcàsser

Para el cómputo del periodo de tiempo en que se genere el incremento de valor, 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.

Artículo noveno

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo décimo

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 anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

- a) *En el caso de construirse 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.*
- 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 año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% 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% 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.*





Ajuntament d'Alcàsser

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.

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 undécimo

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, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral 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 vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

Artículo duodécimo

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

CAPITULO V

Deuda tributaria

Sección Primera

Cuota tributaria

Artículo décimo tercero

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 27%.





Ajuntament
d'Alcàsser

Ajuntament d'Alcàsser

Sección Segunda

Bonificaciones en la cuota

Artículo décimo cuarto

Se bonificará en un 95% la cuota del impuesto en las transmisiones de las viviendas, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes, adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, todos ellos en primer grado.

Para obtener tal bonificación será requisito que las viviendas transmitidas estén ocupadas por los beneficiarios o causantes en el momento del fallecimiento.

Será prueba suficiente y única de cumplimiento de tal requisito de empadronamiento en la fecha del fallecimiento.

CAPITULO VI

Devengo

Artículo décimo quinto

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 décimo sexto

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*

Cód. Validación: F5E1DPE5EHK2MSPTLQLJLRWG
Verificación: <https://alcasser.es/verificacion> | Página 8 de 12
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | CSV: BOPV-2025/11902





Ajuntament d'Alcàsser

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 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.

CAPITULO VII

Gestión del impuesto

Sección Primera

Obligaciones materiales y formales

Artículo décimo séptimo

1. 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 practicar la liquidación procedente.

Para la gestión del impuesto, será necesaria la presentación del título actual de transmisión y el anterior de adquisición.

2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

Cuando se trate de actos “inter vivos”, el plazo será de treinta días hábiles.

Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3. A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición.





Ajuntament d'Alcàsser

4. *Estará obligado a presentar la declaración, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor por no sujeción, debiendo declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.*

Artículo décimo octavo

1-En los supuestos de transmisiones lucrativas, y en el resto de supuestos de transmisiones onerosas, distintos a los de compraventa, tras la declaración del sujeto pasivo prevista en el artículo artículo décimo séptimo de la presente ordenanza, el Ayuntamiento notificará íntegramente las liquidaciones tributarias a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

2-En los supuestos de transmisiones onerosas por compraventa, los sujetos pasivos, deberán presentar la declaración prevista en los plazos señalados en el apartado 2º del artículo décimo séptimo, la autoliquidación correspondiente junto con la validación bancaria justificativa de la realización del ingreso, así como los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición.

3-Estará obligado a presentar la autoliquidación sin ingreso, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor por no sujeción, debiendo declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

4- No serán objeto de autoliquidación los supuestos a que se refiere el artículo 107.2.a), párrafo tercero 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.

5-Si por comprobación administrativa, resultase una liquidación diferente de la autoliquidación presentada por el sujeto pasivo, se efectuará una liquidación complementaria, exigiéndole o reintegrándole al sujeto pasivo, la cantidad que corresponda.

Artículo décimo noveno

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.*





Ajuntament d'Alcàsser

Artículo vigésimo

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.

Sección Segunda

Inspección y recaudación

Artículo vigésimo primero

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.

Sección Tercera

Infracciones y sanciones

Artículo vigésimo segundo

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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

La aplicación del nuevo porcentaje de bonificación previsto en el artículo décimo cuarto, tendrá lugar, en aquellas transmisiones de viviendas mortis causa que se produzcan a partir del 1 de enero de 2026.





Ajuntament d'Alcàsser

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

La gestión del impuesto en el supuesto de transmisiones onerosas por compraventa en los términos establecidos en el artículo décimo octavo apartados 2 y 3 entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2026, para aquellas transmisiones que se produzcan a partir de esa fecha”

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia”, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

