

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Alberic

*2026/05958 Anuncio del Ayuntamiento de Alberic sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.*

#### ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Alberic el día 30/10/2025 aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre bienes inmuebles, y se expuso al público en el Tablón de Anuncios, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia n.º 217 el día 12/11/2025, y en el periódico las Provincias el día 18/12/2025, durante un plazo de 30 días contados a partir del siguiente al de la publicación.

Finalizado el período de exposición pública, no se ha presentado ninguna reclamación por lo cual la Alcaldía resuelve elevar a definitivo el acuerdo adoptado en el Pleno del Ayuntamiento de conformidad con el que dispone el artículo 17 del Real decreto legislativo 2/ 2024 del 5 de marzo por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y el artículo 49 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

La presente modificación entrará en vigor el mismo día de la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de la aprobación definitiva, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

El texto íntegro de la ordenanza es el siguiente:

VER ANEXO

Alberic, 14 de mayo de 2026.—El alcalde, Antonio Carratalá Mínguez.



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

- Aprobada por el Pleno en fecha 20 de septiembre de 1989. Publicada en el BOP N° 306 de fecha 23 de diciembre de 1989
- Modificación aprobada por el Pleno en fecha 27 de octubre de 2000. Publicada en el BOP N° 309 de fecha 29 de diciembre de 2000.
- Modificación aprobada por el Pleno en fecha 7 de marzo de 2019. Publicada en el BOP N° 102 de fecha 29 de mayo de 2019. • Modificación aprobada por el Pleno en fecha 9 de septiembre de 2021. Publicada en el BOP Núm. 229 de fecha 26 de noviembre de 2021.
- Modificación aprobada por el Pleno en fecha 9 de junio de 2022. Publicada en el BOP Núm. 182 de fecha 21 de septiembre de 2022.
- Modificación aprobada por el Pleno en fecha 25 de julio 2024. Publicada en el BOP Núm. 18-12-2024.
- Modificación aprobada por el Pleno en fecha 30/10/2025. Publicada en el BOP Núm. xxx.

### **ARTICULO 1. Fundamento legal**

Esta Entidad Local, en uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, en concordancia con el artículo 59.2, ambos del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, elaborada con arreglo a las normas generales del impuesto contempladas en los artículos 104 a 110 del citado Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

### **ARTICULO 2. Ámbito de aplicación y Naturaleza tributaria**

La presente Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será de aplicación a todo el término municipal.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo, que no tiene carácter de periódico.



### ARTICULO 3. Hecho imponible

Constituye el hecho imponible de este impuesto, el **incremento de valor** que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél.

Estará asimismo sujeto a este impuesto, el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles de características especiales (BICES) también a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Dicho incremento de valor en los terrenos de naturaleza urbana **se pondrá de manifiesto** a consecuencia de:

- La transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título.
- La constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Las transmisiones, cuyo incremento se haya puesto de manifiesto en un periodo inferior a 1 año, también se someten al gravamen de este impuesto.

Se considerará sujeto al impuesto, el incremento de valor producido por toda clase de transmisiones, cualquiera que sea la forma que revistan, comprendiéndose, entre otros actos cuya denominación pueda quedar omitida, los siguientes:

- Contratos de compraventa, donación, permuta, dación en pago, retractos convencional y legal, transacción
- Sucesión testada e intestada.
- Enajenación en subasta pública y expropiación forzosa
- Aportaciones de terrenos e inmuebles urbanos a una sociedad y las adjudicaciones al disolverse.
- Actos de constitución y transmisión de derechos reales, tales como usufructos, censos, usos y habitación, derechos de superficie.

### ARTICULO 4. Terrenos de Naturaleza Urbana

La clasificación del suelo se recoge en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A tales efectos, tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.



- b) 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.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) 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.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

#### **ARTICULO 5. Supuestos de no sujeción**

1. No está sujeto a este Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. No se producirá la sujeción al Impuesto en 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, hijas, como consecuencia del cumplimiento de Sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial**, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

Asimismo, 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.



En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

3. No se devengará el impuesto con ocasión de las **aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.** regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las **aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad** en al menos el 50% del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las **aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios**, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las **aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos**, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

4. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales **se constate la inexistencia de incremento de valor** por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

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



entidades a que se refiere el artículo 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

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: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, se presentará ante el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- *Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura o título acreditativo de la adquisición, transmisión, adjudicación...de la propiedad)*
- *Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al último ejercicio.*
- *En caso de transmisiones lucrativas, recibo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.*

La presentación de la declaración por parte del interesado acreditando la inexistencia de incremento de valor deberá ser presentada en el mismo plazo establecido en el artículo 15 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

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.

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.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 de esta cláusula o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.



## ARTICULO 6. Exenciones Objetivas

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los actos siguientes:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera 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<sup>[1]</sup> que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.
- c) Las transmisiones realizadas 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.

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.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos se circunscribe y se acreditará por el transmitente ante esta corporación conforme a lo previsto en el artículo 105.1 c) del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.



## **ARTICULO 7. Exenciones subjetivas**

Asimismo, están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer dicho Impuesto recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Las Instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- d) 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.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.

## **ARTICLE 8. Sujetos pasivos**

1. Tendrán la condición de sujetos pasivos, en concepto 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 herencia yacente, comunidad de bienes y demás entidad que, carente de personalidad jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, 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 herencia yacente, comunidad de bienes y demás entidad que, carente de personalidad jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.



En estos supuestos, cuando el sujeto pasivo sea una persona física no residente en España, será sujeto pasivo sustituto la persona física o jurídica, o la herencia yacente, comunidad de bienes y demás entidad que, carente de personalidad jurídica, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **ARTICULO 9. Base Imponible**

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.

#### **ARTICULO 10. Cálculo de la base imponible**

1. La base imponible de este impuesto será el resultado de multiplicar el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a los coeficientes previstos en el 107.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Para determinar el valor del terreno, en las operaciones que grava el impuesto, se atenderá a las siguientes reglas:

**a. En las transmisiones de terrenos, aun siendo de naturaleza urbana o integrados en un bien inmueble de características especiales:**

El valor del terreno en el momento del devengo será el que tenga determinado a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Cuando el valor del terreno en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de dicha ponencia, se liquidará provisionalmente con el valor establecido en ese momento y posteriormente se hará una liquidación definitiva con el valor del terreno obtenido tras el procedimiento de valoración colectiva instruido, referido a la fecha de devengo.

Cuando el terreno no tenga determinado valor catastral en el momento del devengo, esta Entidad podrá liquidar el impuesto cuando el valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

**b. En las transmisiones de inmuebles en las que haya suelo y construcción:**

El valor del terreno en el momento del devengo será el valor del suelo que resulte de aplicar la proporción que represente sobre el valor catastral total.



**c. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio:**

El valor del terreno en el momento del devengo será el que represente el valor de los derechos, calculado mediante las normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sobre el valor del terreno a efectos de transmisiones de terrenos, es decir, sobre el valor que tenga determinado a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

**d. En la constitución o transmisión del derecho a elevar plantas sobre un edificio o terreno, o el derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie:**

El valor del terreno en el momento del devengo será el que represente la proporcionalidad fijada en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre superficie de plantas o subsuelo y la totalidad de la superficie una vez construida, sobre el valor del terreno a efectos de transmisiones de terrenos, es decir, sobre el valor que tenga determinado a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

**e. En expropiaciones forzosas:**

El valor del terreno en el momento del devengo será el menor, entre el que corresponda al porcentaje de terreno sobre el importe del justiprecio y el valor del terreno a efectos de transmisiones de terrenos, es decir, sobre el valor que tenga determinado a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

3. Determinado el valor del terreno, se aplicará sobre el mismo el coeficiente que corresponda al periodo de generación.

El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se hayan puesto de manifiesto dicho incremento, las que se generen en un periodo superior a 20 años se entenderán generadas, en todo caso, a los 20 años.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos 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.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.



El artículo 107.4 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo establece unos coeficientes máximos aplicables por periodo de generación.

Sobre la base de dichos coeficientes máximos este ayuntamiento dispone aplicar los siguientes coeficientes establecidos en la normativa estatal para cada período de generación:

<b>PERIODO DE GENERACIÓN</b>	<b>COEFICIENTE MÁXIMO ART.24</b>
Inferior a 1 any	0,15
1 any	0,15
2 anys	0,14
3 anys	0,14
4 anys	0,16
5 anys	0,18
6 anys	0,19
7 anys	0,20
8 anys	0,19
9 anys	0,15
10 anys	0,12
11 anys	0,10
12 anys	0,09
13 anys	0,09
14 anys	0,09
15 anys	0,09
16 anys	0,10
17 anys	0,13
18 anys	0,17
19 anys	0,23
Igual o superior a 20 anys	0,40



*\*Coeficientes establecidos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Real decreto ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el cual se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.*

No obstante, lo anterior, dado que los coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, si como consecuencia de dicha actualización, alguno de los coeficientes aprobados en la presente ordenanza fiscal resultara superior al nuevo máximo legal, se aplicará este directamente (el nuevo máximo legal) hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

5. Cuando el interesado constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo al método objetivo, **deberá solicitar a esta administración** la aplicación del cálculo de la base imponible **sobre datos reales**.

Para constatar dichos hechos, se utilizarán las reglas de valoración recogidas en el artículo 104.5 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo debiendo aportar en este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- *Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura o título acreditativo de la adquisición, transmisión, adjudicación,...de la propiedad)*
- *Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al último ejercicio.*
- *En caso de transmisiones lucrativas, recibo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.*

El valor del terreno, en ambas fechas, será el **mayor** de:

- El que conste en el **título que documente la operación**;
  - En transmisiones onerosas, será el que conste en las escrituras públicas.
  - En transmisiones lucrativas, será el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- El **comprobado**, en su caso, por la Administración tributaria.

En el valor del terreno no deberá tenerse en cuenta los gastos o tributos que graven dichas operaciones.

El requerimiento del contribuyente al ayuntamiento solicitando el cálculo de la base imponible sobre datos reales deberá efectuarse aportando la documentación



señalada y al tiempo de presentar la declaración o, en todo caso, antes de notificarse la liquidación por el ayuntamiento.

### **ARTICULO 11. Tipo de Gravamen. Cuota Íntegra y Cuota Líquida**

El tipo de gravamen del impuesto será 28%.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones a que se refiere el artículo 12 de la presente Ordenanza.

### **ARTICULO 12. Bonificaciones**

Se establece una bonificación de 95% de la cuota íntegra del Impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de Derechos Reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Cuando el sujeto pasivo considere que tiene derecho a esta bonificación de la cuota, presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal, dentro de los plazos señalados en el artículo 15, que deberá cumplir los requisitos y acompañar la documentación reseñada en el artículo 15, además de la pertinente en la que funde su pretensión, así como la preceptiva declaración de alteración catastral.

### **ARTICULO 13. Devengo del impuesto**

El Impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, ínter vivos o mortis causa, 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.

A los efectos de lo dispuesto se considerará como **fecha de transmisión**:

- a) *En los actos o contratos ínter vivos, la del otorgamiento del documento público.*
- b) *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.*
- c) *En las transmisiones mortis causa, la fecha del fallecimiento del causante.*



*d) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará la fecha del Auto o Providencia aprobando su remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.*

*e) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación de los terrenos y/o pago.*

*f) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por Entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la protocolización del Acta de reparcelación..*

#### **ARTICULO 14. Devoluciones**

##### Quando sea nulidad del contrato de origen

Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por Resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del Derecho Real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del Impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la Resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del Impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.

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.

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 esta 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 anterior.

#### **ARTICULO 15. Gestión del impuesto**

Dejarán de liquidarse, se anularán de oficio o serán baja, según la situación de su respectivo proceso de gestión, las cuotas de importe inferior a 10,00 euros,



considerando que esta cantidad resulta antieconómica para la Hacienda Local per exceder del importe de los gastos de gestión. En todo caso los sujetos pasivos deberán presentar igualmente la documentación requeridos en los plazos legales.

#### **A) LIQUIDACIÓN**

1. Los sujetos vendrán obligados a presentar ante el ayuntamiento la correspondiente declaración,

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 el párrafo a) del artículo 106 de esta ley, 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 el párrafo b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

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

A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición. A estos efectos, se presentará la siguiente documentación:

- *Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura o título acreditativo de la adquisición, transmisión, adjudicación,...de la propiedad)*
- *Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (antigua Contribución Urbana) correspondiente al último ejercicio.*
- *En caso de transmisiones lucrativas, recibo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.*

Presentada la declaración, las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

En el caso de revocaciones el órgano competente será la Junta de Gobierno Local.



#### **ARTICULO 16. Información notarial**

Los notarios remitirán 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.

Así mismo y dentro del mismo plazo, remitirán 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.

En la relación o índice que remitan los notarios al ayuntamiento, estos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones

#### **ARTICULO 17. Comprobaciones**

Este ayuntamiento, como administración tributaria, podrá, por cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria comprobar el valor de los elementos del hecho imponible.

Respecto a la comprobación de los datos aportados por el interesado en el supuesto de no sujeción por inexistencia de incremento de valor, así como en el supuesto de solicitud del cálculo de la base imponible mediante datos reales, el ayuntamiento se pronunciará expresamente sobre la admisión o inadmisión de dichos requerimientos incoando, en su caso, en ese momento, el correspondiente procedimiento de comprobación de valores, a los efectos de determinar si procede la no sujeción o, en su caso, si resulta más favorable para el contribuyente calcular la base imponible sobre datos reales.

El procedimiento se articulará en los términos del artículo 134 de la Ley General Tributaria para la comprobación de valores.

#### **ARTICULO 18. Inspección**

La inspección se realizará según lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en las disposiciones dictadas para su desarrollo.



## **ARTICULO 19. Infracciones**

En los casos de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza fiscal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se aplicará el régimen de infracciones y sanciones regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, así como las normas vigentes en materia de Régimen Local y de Recaudación.

### **Infracciones.**

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

A tal efecto, constituirán:

#### 2.1 Infracciones leves:

a) La incorrecta declaración de las transmisiones o la falta de documentación en la misma que dificulte la liquidación del impuesto.

b) Realizar la declaración fuera de los plazos, por el sujeto pasivo, previstos en esta Ordenanza:

- Cuando se trate de actos inter vivos, transcurrido el plazo de 30 días.
- Cuando se trate de actos mortis causa, transcurrido el plazo de 6 meses o de un año en el caso de solicitud de prórroga.

La infracción tributaria será leve cuando la base de la sanción sea inferior o igual a 3000€, o siendo superior, no exista ocultación, salvo en los casos en los que se considera grave.

#### 2.2 Infracciones graves:

a) La incorrecta declaración de las transmisiones o la falta de documentación en la misma que impida la liquidación del impuesto

b) En los supuestos de transmisiones mortis causa, la no determinación de los herederos o la presentación de la documentación que identifique la herencia yacente que por ley se está obligado a constituir, en los plazos previstos en la Ley con el fin de evadir el pago de este impuesto, no pudiendo identificar a los herederos. (si existe recurso legal por falta de acuerdo en la adjudicación no se considera evasión)

Por lo que se considerará que no se ha cumplido el plazo, si transcurren 12 meses sin indicar al Ayuntamiento a quién tiene que liquidar. La infracción se entenderá cometida por todos los herederos legales. Por lo que se liquidará la sanción prorrateada entre ellos.



Se calculan 12 meses por los 6 meses + 6 meses de prórroga, que marca la Ley para liquidar el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La infracción será grave, cualquiera que sea la base de la sanción cuando no se haya ingresado, o se haya ingresado un importe inferior al 50% del importe de la liquidación/autoliquidación que correspondiese.

### 2.3 Infracciones muy graves:

a) La falta de declaración de la transmisión y como consecuencia de la misma se produzca la prescripción del impuesto y por lo tanto imposibilite la función recaudadora de la administración, considerándose en este caso que se han utilizado medios fraudulentos al realizar la ocultación de la información/escritura. El inicio del cómputo de la prescripción de la infracción tendrá lugar desde que se conozca por la Administración la transmisión.

3. Las infracciones de esta ordenanza prescribirán:

- a) A los seis meses las leves.
- b) A los dos años las graves.
- c) A los tres años las muy graves.

## **ARTÍCULO 20.- Sanciones**

1. Las infracciones reguladas en esta ordenanza darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

La base de la sanción será la cuantía no ingresada en la autoliquidación/liquidación como consecuencia de la infracción (art.191 LGT).

- a) Por la comisión de **infracciones leves**: el 50% del importe de la liquidación que correspondiera por el impuesto.
- b) Por la comisión de **infracciones graves**: hasta el 50% del importe de la liquidación que correspondiera por el impuesto.

En este caso, por comisión de un perjuicio económico para la Hacienda Pública, la sanción mínima se podrá incrementar en los porcentajes establecidos en el art.187.1.b) de la LGT. También se incrementará conforme el criterio de comisión repetida de infracciones tributarias del artículo 187.1.a) de la LGT.

- c) Por la comisión de **infracciones muy graves**: multa pecuniaria proporcional del 100 al 150 por ciento.

Cuando por falta de presentación de la documentación, se produzca la prescripción del derecho a liquidar el impuesto, por comisión de un perjuicio económico para la Hacienda Pública, la sanción mínima se podrá incrementar en los porcentajes



establecidos en el art.187.1.b) de la LGT. También se incrementará conforme el criterio de comisión repetida de infracciones tributarias del artículo 187.1.a) de la LGT.

2. Las sanciones se graduarán considerándose los siguientes criterios:

- a) La existencia de reiteración o intencionalidad.
- b) La naturaleza de los perjuicios causados.
- c) La reincidencia por la comisión de una infracción de la misma naturaleza, en un periodo de un año, pudiendo dar lugar a la revocación de la licencia de un vado.

### **Reducción**

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 188.1.b) LGT, las sanciones previstas en la presente ordenanza, podrán hacerse efectivas antes de que se dicte resolución del expediente sancionador, **por conformidad hasta un 30%** sobre la cuantía propuesta en el acuerdo de iniciación o en la propuesta del instructor del expediente.

Esta reducción es compatible con la siguiente reducción:

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 188.3 LGT, el importe de la sanción que deba ingresarse por la comisión de cualquier infracción, una vez aplicada, en su caso, la reducción por conformidad indicada, **se reducirá en el 40% si** concurren las siguientes circunstancias (las 2):

- a. Que se realice el ingreso total del importe restante de dicha sanción en el plazo del apartado 2 del artículo 62
- b. Que no se interponga recurso o reclamación contra la liquidación o sanción.

### **Compatibilidad sanción con la liquidación del impuesto**

La imposición de sanciones no impedirá, en ningún caso, la liquidación y cobro del impuesto no prescrito.

### **Prescripción de infracciones y sanciones**

La prescripción es el período de tiempo después del cual ya no se puede iniciar un procedimiento sancionador ni imponer sanciones por dichas infracciones, y empieza a contar desde que la Administración tienen conocimiento de la infracción. Todo ello sin perjuicio de que pueda ordenar el cese de la actuación que da lugar a la infracción.

La prescripción se puede interrumpir por las siguientes causas:

1. **Notificación del inicio del procedimiento:** la prescripción se interrumpe cuando se notifica al infractor el inicio del procedimiento sancionador.



2. **Actuaciones con conocimiento del infractor:** cualquier actuación administrativa con conocimiento formal del infractor que tienda a la comprobación o persecución de la infracción interrumpe el plazo de prescripción.
3. **Suspensión del procedimiento:** la suspensión del procedimiento a petición del infractor o por causas justificadas interrumpe la prescripción.

Una vez interrumpida, el plazo de prescripción comenzará a contarse de nuevo desde el momento en que se produzca la interrupción.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de octubre de 2025, entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

