

ORDENANZA FISCAL nº 18 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama aprueba ésta Ordenanza y establece el Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, en ejercicio de la autonomía tributaria que le reconoce la Constitución en los art. 133.2, 137 y 142, así como la legislación básica de Régimen Local, art.4.1.b y 106 L.B. 7/1985.

CAPÍTULO I: HECHO IMPONIBLE

ARTÍCULO 1. HECHO IMPONIBLE.

1. Constituye el hecho imponible de este Impuesto el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

El título anteriormente referido 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 (transmisiones por donación, compra venta o permuta). En este último caso, si se permutan 2 terrenos, se entenderá que se han producido dos hechos imponibles diferentes.
 - d) Enajenación en subasta pública, judicial o administrativa.
 - e) Expropiación forzosa.
 - f) Cualquier otro título o modo admitido en Derecho para la transmisión o adquisición de la propiedad, o de derechos reales de goce limitativos del dominio, ya sean de naturaleza originaria o derivada, relativos a terrenos sujetos al impuesto.
2. 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. En consecuencia con ello, está sujeto el

incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquel. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. 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, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

ARTÍCULO 2. TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

A efectos de este Impuesto, tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana y bienes de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

CAPÍTULO II: EXENCIONES Y BONIFICACIONES.

ARTÍCULO 3. EXENCIONES.

1. Estarán exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:
 - a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
 - b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos

efectos, la ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.

2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquel 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 de benéfico-docentes.
 - d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.
 - e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
 - f) La Cruz Roja Española.
 - g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

CAPÍTULO III: SUJETO PASIVO

ARTÍCULO 4. SUJETO PASIVO.

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:
 - a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título

lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

- b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. En los supuestos a que se refiere el párrafo b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

CAPÍTULO IV: BASE IMPONIBLE Y CUOTA

ARTÍCULO 5. BASE IMPONIBLE.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:
- a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de 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.

- b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las siguientes normas:
 - 1.^a En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2% del valor del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor.
 - 2.^a Si el usufructo fuese vitalicio, se estimará que su valor es igual al 70% del valor del terreno cuando el usufructuario cuente menos de 20 años de edad, minorando, en la medida en que dicha edad sea superior, en un 1% por cada año en que aumente la edad, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 10% del valor del terreno.

- 3.^a Si el usufructo se establece a su favor de una persona jurídica, por un plazo indefinido o superior a 30 años, se considerará como una transmisión del pleno dominio del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor del terreno usufructuado.
- 4.^a Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las normas 1.^a, 2.^a y 3.^a anteriores, se aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- 5.^a Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad, su valor será igual a la diferencia entre el valor del terreno y el valor del usufructo, calculado éste último según las reglas anteriores.
- 6.^a El valor de los derechos de uso y habitación, será el que resulte de aplicar el 75% del valor de los terrenos sobre los que se constituyen tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según el caso.
- 7.^a En la transmisión o constitución de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las normas anteriores (1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a y 6.^a) o en el apartado c) de éste artículo, se considerará como valor de los mismos a efectos de éste impuesto:
- El capital, precio o valor pactados 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 aquel fuese menor.
- 8.^a En lo no previsto en las normas anteriores, se aplicará lo dispuesto en la legislación sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la

construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

- d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

- 3. Determinados nuevos valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana para el ejercicio 2.009 mediante procedimiento de valoración colectiva, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 107 del RD 2/2004 de 5 de marzo, para los ejercicios 2.009 a 2.013, ambos inclusive, se tomará a efectos de la determinación de la base imponible de este impuesto, como valor del terreno, el importe que resulte de aplicar sobre el nuevo valor catastral una reducción del 40 por cien.

Esta reducción no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquel se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes. En ningún caso, el valor catastral reducido podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

- 4. Para determinar el importe del incremento real, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se pone de manifiesto el incremento de valor, según el siguiente cuadro:
 - Hasta 5 años: 3,1% anual
 - Hasta 10 años: 2,8% anual
 - Hasta 15 años: 2,7% anual
 - Hasta 20 años: 2,7% anual

Para determinar el porcentaje a que se refiere este punto, se aplicarán las reglas siguientes:

- 1.^a El incremento de valor de cada operación gravada por el Impuesto, se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento para el periodo que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.
- 2.^a El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto, por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor.
- 3.^a Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1.^a y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.^a, sólo se considerarán años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

ARTÍCULO 6. TIPO DE GRAVAMEN. CUOTA INTEGRAL Y CUOTA LIQUIDA.

1. La cuota íntegra de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 15,60%, que será único para todos los periodos de generación de incremento de valor.
2. La cuota líquida de este impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación siguiente.
3. Cuando el incremento de valor se manifieste, por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante, y anejos inseparables de dicha vivienda y locales afectos a la actividad económica ejercida por éste, o de la constitución o transmisión de derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos bienes, a favor de los descendientes, ascendientes, por naturaleza o adopción y del cónyuge, la cuota del impuesto se verá bonificada un 80 por cien.

No obstante a lo dispuesto en el anterior párrafo, en la constitución del usufructo vitalicio a favor del cónyuge sobreviviente, la bonificación será del 95%.

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

En todo caso, para tener derecho a la bonificación, tratándose de locales afectos al ejercicio de la actividad de la empresa individual o familiar o negocio profesional de la persona fallecida, será preciso que el sucesor mantenga la adquisición y el ejercicio de la actividad económica durante los cinco años siguientes, salvo que falleciese dentro de este plazo. De no cumplirse el requisito de permanencia, el sujeto pasivo deberá satisfacer la parte del impuesto que hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora, en el plazo de un mes a partir de la transmisión del local o del cese de la actividad, presentando a dicho efecto la oportuna declaración-liquidación.

Las bonificaciones aquí establecidas tienen carácter rogado, y deberán ser solicitadas por el contribuyente o su representante al presentar la declaración-liquidación del impuesto, siendo de aplicación únicamente para las declaraciones-liquidaciones presentadas en los plazos legales establecidos en esta ordenanza.

CAPÍTULO V: DEVENGO

ARTÍCULO 7. 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.

A los efectos de lo dispuesto en éste punto, se considerará como fecha de transmisión:

- a) En los actos o contratos "inter vivos", la del otorgamiento del documento público, y cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público, la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio, o muerte de una de las partes contratantes.
 - b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
2. 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 aquél, 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 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.
 3. 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.
 4. 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 anterior.

CAPÍTULO VI: GESTIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

ARTÍCULO 8. GESTIÓN.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados con carácter general a presentar declaración-autoliquidación ante este Ayuntamiento, según el modelo normalizado, que contiene los elementos imprescindibles de la relación tributaria. La exención o cuota cero no exime de la presentación de los documentos.
2. La declaración o declaración-autoliquidación 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 “intervivos”, el plazo será de treinta días hábiles.
 - b) Cuando se trata de actos “mortis causa”, el plazo será de seis meses a contar desde la fecha del fallecimiento del causante, prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado. La prórroga se entenderá tácitamente concedida por el tiempo solicitado.
3. A aquélla se acompañarán los documentos en que consten los actos o contratos que originen la imposición.
4. Una vez comprobada la declaración o declaración-autoliquidación, se practicará liquidación provisional del impuesto, que podrá modificar la autoliquidación presentada, en cuyo caso, se notificará al sujeto pasivo con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos precedentes.
5. Si el obligado tributario considera que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos podrá instar la rectificación de la misma conforme al procedimiento establecido por los artículos 126 a 129 del Real Decreto 1065/2007 de 27 de julio.

La rectificación de la autoliquidación podrá dar lugar a una devolución derivada de la normativa del tributo o a un ingreso indebido, debiendo abonar intereses de demora en los términos de los artículos 30 y 31, de la Ley General Tributaria, respectivamente.

6. Los obligados tributarios podrán presentar autoliquidaciones complementarias, o declaraciones o comunicaciones complementarias o sustitutivas, dentro del plazo establecido para su presentación o con posterioridad a la finalización de dicho plazo siempre que no haya prescrito el derecho de la Administración para determinar la cuota.

Las autoliquidaciones complementarias se podrán presentar cuando de ellas resulte un importe a ingresar superior al de la autoliquidación anterior o una cantidad a devolver o compensar inferior a la anteriormente liquidada.

7. Cuando la finca urbana no tenga determinado el valor catastral a efectos del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, o, si lo tuviere, no corresponda, a consecuencia de una variación física, jurídica o económica o de los cambios de naturaleza o aprovechamiento a que se refiere el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con el de la finca realmente transmitida, el sujeto pasivo vendrá obligado a presentar declaración tributaria, en los plazos señalados en el apartado 2, para que, previa cuantificación de la deuda, por la Administración Municipal se gire la liquidación o liquidaciones que correspondan, en su caso.
8. En el caso de las transmisiones “mortis causa”, la bonificación regulada en el artículo 6.3 de la presente ordenanza deberá solicitarse en el mismo plazo de seis meses prorrogables por otros seis a que se refiere el apartado 2.b anterior. Dicha solicitud se entenderá, no obstante, realizada y provisionalmente concedida sin perjuicio de su comprobación y la práctica de la liquidación definitiva que proceda, cuando, dentro de dichos plazos el sujeto pasivo practique la autoliquidación.
9. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, está 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 artículo 4 párrafo a) de esta Ordenanza, siempre que se haya 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.

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 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, legitimación de firmas. Lo contenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

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.

ARTÍCULO 9. REGIMEN SANCIONADOR.

En materia de infracciones y sanciones, en relación a éste Impuesto, se estará a lo dispuesto en Título IV de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

DISPOSICIÓN FINAL.

- 1. La presente Ordenanza, entrara en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el día 01 de enero de 2.009 y tendrá vigencia hasta su modificación o derogación expresa. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán en vigor.*
- 2. La Alcaldía-Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e Instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta ordenanza.*
- 3. La Junta de Gobierno Local queda facultada para la aprobación de los impresos normalizados que sean necesarios para la aplicación de esta ordenanza.*

Fuente el Saz de Jarama, a 30 de Julio de 2.013