

ORDENANZA N° 7.

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

Artículo 1.

La presente Ordenanza regula el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana exigido por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 2. Naturaleza y hecho imponible .Supuestos de no sujeción

1. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

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 aquél. 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.

4. No se devengará el Impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores, a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. No obstante, los terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 de dicha Ley estarán sujetos al Impuesto cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

En la posterior transmisión de los mencionados terrenos se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de la transmisión producida mediante las citadas operaciones.

5. No se devengará el Impuesto con ocasión de las adjudicaciones a los socios de inmuebles de naturaleza urbana, derivadas de la disolución y liquidación de sociedades a las que resulte de aplicación el régimen fiscal previsto en la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. En la posterior transmisión de los mencionados inmuebles se entenderá que éstos fueron adquiridos en la fecha en que lo fueron por la sociedad que se extinga.

6. La extinción del usufructo no está sujeta al Impuesto. Dicha extinción no producirá la interrupción del periodo impositivo, y se tomará como fecha inicial en la siguiente transmisión la de adquisición de la nuda propiedad.

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.

c) Las transmisiones de terrenos, o la constitución o transmisión de derechos de goce limitativos del dominio, realizadas con ocasión de los donativos, donaciones y aportaciones a favor de entidades beneficiarias del mecenazgo, en los términos y con los requisitos recogidos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, por la que se regula el régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, y en el Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para su aplicación.

2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél 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 Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y 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 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.
- h) Las entidades sin fines lucrativos, en los términos y con los requisitos recogidos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, por la que se regula el régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, y en el Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para su aplicación.

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.

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 se considerará como valor de los mismos en el momento del devengo de este impuesto 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 al mismo. 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:

- 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.

- 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 del terreno, minorando esta cantidad en un 1 % por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 % del expresado valor.

- Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100 % del valor del terreno usufructuado.

- 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 este último según las reglas anteriores.

- El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 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 los casos.

- En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en los apartados anteriores y en la letra siguiente se considerará como valor de los mismos el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o éste, si aquél fuere menor.

c) 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, 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 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.

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. Como consecuencia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general llevada a cabo en el municipio con efectos 2008, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales una reducción del 60 %.

Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que los nuevos valores catastrales sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el siguiente porcentaje anual:

a) Período de uno hasta cinco años: 3,0 %.

b) Período de hasta 10 años: 2,7 %.

c) Período de hasta 15 años: 2,5 %

d) Para período de hasta 20 años: 2,3 %

5. Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1ª. El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual establecido en el apartado 2 anterior para el periodo que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2ª. 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 del valor.

3ª. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1ª y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2ª, sólo se considerarán los 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 periodo.

Artículo 6. Tipo de gravamen. Cuota íntegra y cuota líquida.

El tipo de gravamen del Impuesto es el 14 %.

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 la bonificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 7. Bonificaciones

Tendrán una bonificación del 10 % en la cuota íntegra del Impuesto las transmisiones de terrenos y 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.

Dicha bonificación tiene carácter rogado, debiendo el sujeto pasivo aportar la correspondiente documentación acreditativa en el momento de presentación de la autoliquidación o declaración a que se refiere el artículo 9.2 de esta Ordenanza.

Artículo 8. 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 constitución o transmisión:

a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público , cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción n un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de u oficio, o fallecimiento de una de las partes contratantes.

b) En las constituciones o transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento el causante.

3. 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 deben efectuar 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.

4. 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.

5. 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.

Artículo 9. Gestión.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo correspondiente, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente, así como la realización de la misma. De forma simultánea a la presentación de la declaración-liquidación, el sujeto pasivo ingresará el importe de la cuota del impuesto resultante de la misma.

2. No obstante, no se exigirá la autoliquidación, aunque sí la declaración, en el supuesto a que se refiere el párrafo tercero del artículo 5.2. a) de esta Ordenanza.

3. Dicha declaración-liquidación 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 seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

4. A la declaración-liquidación se acompañará los documentos en que consten los actos contratos que originan la imposición. Asimismo, deberá acompañarse, en su caso, el impreso de cambio de titularidad en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

5. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, 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 artículo 4.1.a) 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 el artículo 4.1.b) de la presente Ordenanza, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

6. 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.

En la relación o índice que remitan los Notarios al Ayuntamiento, éstos 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.

Disposición final

La presente Ordenanza fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 21 de diciembre de 2007, y entrará en vigor el día 1 de enero de 2008, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

1. Compré una vivienda el 7 de septiembre de 1.971, la he vendido el 5 de mayo de 2007. He oído que como han pasado más de veinte años desde que la compré, estoy exento del impuesto por haber pasado más de veinte años. ¿Es cierto?

No, no existe exención por esa causa. El periodo máximo de cómputo del Impuesto, es de 20 años, pero esto no quiere decir que la transmisión esté exenta, sino que solo se

tiene en cuenta a efecto del cálculo de la cuota el incremento de valor producido en el plazo de 20 años.

2. He vendido mi vivienda el 05/05/2007 por xxxxxxxx € ¿Cuánto tengo que pagar por el impuesto de plus valía ?

Para el cálculo del impuesto no se tiene en cuenta el valor de la venta, su cálculo se realiza en función del valor catastral del suelo del inmueble y del número de años transcurridos desde la adquisición hasta la transmisión del mismo.

3 He comprado un piso al 50% con otra persona, ahora él se ha quedado, con la totalidad. ¿Debo pagar el impuesto por mi 50%?

¿Cómo se ha redactado la escritura? ¿Cómo compraventa o como extinción de proindiviso?

Si se calificó la transmisión de compraventa deberá pagar el Impuesto por la transmisión de su 50%. Si posteriormente, fuese vendido, el periodo impositivo del Impuesto, sería de un 50% desde la fecha en que se compró por ambas partes, y del otro 50% desde que la otra persona adquirió la totalidad de inmueble, hasta la fecha en que se escribire la venta.

Si la transmisión fue calificada como extinción de proindiviso, no está sujeta al impuesto, pero en cualquier caso se debe presentar copia de la escritura para que figure como titular catastral por el 100% del inmueble la persona que se ha quedado con el piso. Si posteriormente, fuese vendido, el periodo impositivo del Impuesto, abarcaría desde la fecha en que se compró por ambas partes, hasta la fecha en que se escribire la venta.

4. Ha fallecido un familiar y mis hermanos y yo hemos heredado un piso en este municipio. ¿Qué documentación debemos presentar para liquidar el impuesto?

-Fotocopia de la escritura de adjudicación de herencia de la persona fallecida.

¿Y si no hacemos escritura de adjudicación?

-Entonces deben obtener un N.I.F. de herencia yacente

El trámite de su obtención es sencillo, deben acudir a Hacienda y cumplimentar el impreso 036, aportando fotocopia del certificado emitido por el Registro General de Actos de Última Voluntad, fotocopia del testamento, fotocopias de los DNI de los herederos y un escrito firmado por todos los herederos indicando que no se ha aceptado la herencia.

Una vez hecho esto, para proceder a la autoliquidación del Impuesto deberán presentar copias del impreso 036 (donde consta el NIF de la herencia yacente), del certificado de defunción y de la escritura de adquisición por el causante del inmueble que se está transmitiendo.