

**ORDENANZA Nº 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.

3. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de Marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el

inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.

#### 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. 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 %

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

a) 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.

b) 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.

c) 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 14,86 %.

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 derecho a una bonificación del 90 % 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. A los efectos del disfrute de la bonificación, se equipara al cónyuge a quien hubiere convivido con el causante con análoga relación de afectividad siempre que acredite su inscripción en el Registro de Uniones de Hecho del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes o de la Comunidad de Madrid a través de Certificado, expedido al efecto.

Esta bonificación se disfrutará únicamente por un inmueble que en todo caso fuera el de residencia habitual tanto del causante como del adquirente, acreditado a través de certificados de empadronamiento. En ambos casos, dicho empadronamiento deberá tener una antigüedad mínima de 2 años al momento del fallecimiento, salvo que se trate de un inmueble de reciente adquisición, en cuyo caso, bastará con que la antigüedad date de dos meses desde la fecha de adquisición.

Asimismo, para poder aplicar la bonificación será necesario que por parte del adquirente se mantenga el derecho adquirido así como el empadronamiento durante los tres años siguientes a la transmisión, salvo que falleciese dentro de ese plazo. En caso de no cumplirse este requisito de permanencia, el sujeto pasivo deberá satisfacer la parte del impuesto que hubiere dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación de la bonificación así como los intereses de demora, en el plazo de un mes desde la transmisión o cambio de domicilio, presentando a dicho efecto la oportuna autoliquidación.

No podrá aplicarse la bonificación cuando la regularización del impuesto se lleve a cabo por la Inspección de Tributos, como consecuencia de la falta de presentación de la correspondiente autoliquidación, siempre que el sujeto pasivo estuviere obligado.

#### 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 en 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 modificación a la presente Ordenanza fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 22 de Diciembre de 2016, y entrará en vigor el día 1 de enero de 2017, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

---

Ordenanza aprobada por acuerdo plenario de 25 de octubre de 2007 y publicada en el suplemento al Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 304 (Fascículo I), de 21 de diciembre, páginas 92 a 95, ambas inclusive.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 16 de octubre de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 302, de 19 de diciembre de 2008, página 88.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 15 de octubre de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 298 (Fascículo I), de 16 de diciembre de 2009, página 75.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 21 de octubre de 2010 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 306, de 23 de diciembre de 2010, página 277.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 20 de octubre de 2011 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 304, de 23 de diciembre de 2011, página 222.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 307, de 26 de diciembre de 2012, página 182.

**ORDENANZA Nº 7. REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 10 de diciembre de 2013 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 304 de 23 de diciembre de 2013, página 202.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 17 de diciembre de 2015 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 303 de 22 de diciembre de 2015, página 154.

Ordenanza modificada por acuerdo plenario de 20 de Octubre de 2016 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid num. 307 de 22 de Diciembre de 2016, página 236.

