



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

### PREÁMBULO

El Ayuntamiento Hoyo de Manzanares aprueba esta 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 artículos 133.2, 137 y 142, así como la legislación básica de Régimen Local, en los artículos 4.1.b y 106 de la Ley 7/1985, 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

### CAPÍTULO I: Hecho imponible

#### Artículo 1

##### Hecho Imponible

Constituye el hecho imponible de este Impuesto, el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana 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.

#### Artículo 2

##### Terrenos de naturaleza urbana

1. Está sujeto al impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos del impuesto de bienes inmuebles, de conformidad con el artículo 61 del RDleg 2/2004, Regulador de las Haciendas Locales, con independencia de que estén o no contempladas como tales en el catastro o en el padrón de aquél.
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, de conformidad con el artículo 61 del RDleg 2/2004, Reguladora de las Haciendas Locales.



## ***CAPÍTULO II: Exenciones, actos no sujetos y bonificaciones***

### **Artículo 3**

#### **Exenciones**

Están exentos de este Impuesto, de conformidad con el artículo 107 del RDleg 2/2004, reguladora de las Haciendas Locales, los siguientes:

Los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los siguientes actos:

- 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 el 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.
2. Los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas:
- 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 la Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
  - b) El municipio de Hoyo de Manzanares y las Entidades Locales integradas o en las que se integre este 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 de mutualidades de prevención 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 reversibles, 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.

#### **Artículo 4**

##### **Actos no sujetos**

No estarán sujetos a este impuesto los siguientes:

1. El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre bienes inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquel.
2. Los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizados 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.
3. 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 5**

##### **Bonificaciones**

Tendrán derecho a una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra del impuesto, la transmisión 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 descendientes y adoptados menores de edad, cónyuges, ascendientes y adoptantes. Para tener derecho a la bonificación deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. El inmueble debe ser la vivienda habitual de la unidad familiar.
2. La solicitud de bonificación debe realizarse en el momento de la presentación de la declaración del impuesto.
3. Aportación de los documentos justificativos siguientes:
  - Certificado de empadronamiento y convivencia.
  - Justificante del parentesco y de la minoría de edad, en su caso.
  - Declaración jurada del compromiso de mantener la vivienda como residencia habitual de la unidad familiar durante un mínimo de tres años a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto.

### **CAPÍTULO III: SUJETO PASIVO**

#### **Artículo 6**

##### **Sujeto pasivo.**

1. Es sujeto pasivo del Impuesto a título de contribuyente, de conformidad con el artículo 106 del RDleg 2/2004, Reguladora de las Haciendas Locales:
  - 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 art. 35 de la Ley 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 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.



2. Cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España y se trate de los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustitutivo del contribuyente la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el art. 35 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno, o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
3. Para los supuestos no contemplados en el apartado 2 anterior, los sujetos pasivos que residan en el extranjero durante más de seis meses de cada año natural, estarán obligados a designar un representante con domicilio en territorio español, a los efectos de sus relaciones con la Hacienda Municipal.
4. El régimen de exigencia de las responsabilidades solidarias y subsidiarias será el previsto en los artículos 41 y siguientes de la Ley General Tributaria.

#### **CAPÍTULO IV: BASE IMPONIBLE Y CUOTA**

##### **Artículo 7.**

##### **Base imponible.**

1. La base imponible de este Impuesto, de conformidad con el artículo 107 del RDleg 2/2004, Reguladora de las Haciendas Locales, está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, puesto de manifiesto en el momento del devengo, y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.
2. 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 cinco años: 3,7 por 100 anual.
  - Hasta diez años: 3,5 por 100 anual.
  - Hasta quince años: 3,5 por 100anual.
  - Hasta veinte años: 3.0 por 100 anual.



Para determinar los porcentajes anteriores se aplicarán las reglas siguientes:

Regla 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 período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

Regla 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 del valor.

Regla 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 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 período.

3. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo, será el que tenga fijado 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 practicará una liquidación provisional teniendo en cuenta los valores medios de las parcelas colindantes; cuando el referido valor catastral sea determinado, se practicará la liquidación definitiva refiriendo dicho valor al momento del devengo.

4. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales, contenido en el apartado 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el apartado 3 anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos, calculado mediante la aplicación de las siguientes reglas, de conformidad con la legislación reguladora del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados:

Regla 1.ª En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor.

Regla 2.ª Si el usufructo fuese vitalicio, se estimará que su valor es igual al 70 por 100 del valor del terreno cuando el usufructuario cuente menos de veinte años de edad, minorando, en la medida en que dicha edad sea superior, en un 1 por 100 por cada año en que aumente la edad, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 10 por 100 del valor del terreno.

Regla 3.ª Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica, por un plazo indefinido o superior a treinta años, se considerará como una transmisión del pleno dominio del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100 por 100 del valor del terreno usufructuado.

Regla 4.ª Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las reglas anteriores se aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión.

Regla 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 este último según las reglas anteriores.

Regla 6.ª El valor de los derechos de uso y habitación, será el que resulte de aplicar el 75 por 100 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.

Regla 7.<sup>a</sup> En la transmisión o constitución de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las reglas anteriores o en el apartado 5 de este artículo, se considerará como valor de los mismos a efectos de éste impuesto:

1. 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.
2. Este último si aquél fuese menor.

Regla 8.<sup>a</sup> En lo no previsto en las letras anteriores, se aplicará lo dispuesto en la legislación sobre Transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

5. 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 2 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del valor definido en el apartado 3, que representen, 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.
6. En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 2 de este artículo, se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado 3 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.
7. Cuando se fijen, revisen o modifiquen los valores catastrales con arreglo a lo previsto en los artículos 70 y 71 de la Ley de Hacienda Locales, se tomará, a efectos de la determinación de la base





imponible de este Impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la siguiente reducción:

- Primer año: 60 por 100
- Segundo año: 55 por 100
- Tercer año: 50 por 100
- Cuarto año: 45 por 100
- Quinto año: 40 por 100

A partir del sexto año los valores catastrales se aplicarán al 100 por 100.

Lo previsto en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes de la fijación, revisión o modificación a que se refiere el párrafo primero del mismo sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

Asimismo, el valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva

## **Artículo 8**

### **Cuota**

1. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 30 por 100, que será único para todos los períodos de generación de incremento de valor.
2. En aplicación de criterios de eficacia y economía en la gestión recaudatoria del impuesto, se declaran exentos de pago del impuesto todos aquellos bienes inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere los 6 Euros.

## ***CAPÍTULO V: DEVENGO***

### **Artículo 9**

#### **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 este artículo, 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.
  - b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
2. El sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho 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 derecho real de goce sobre el mismo, en el siguiente caso:

- Siempre que dicho acto o contrato no le hubiera producido efectos lucrativos, y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efectos lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil.

3. El sujeto pasivo no tendrá derecho a la devolución del impuesto en los siguientes casos:

- En los casos en los que 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.



- Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, 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 la liquidación del impuesto se efectuará cuando ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria, se liquidará el impuesto, y cuando la condición se cumpla, se realizará la devolución que pudiera corresponder según lo previsto en este artículo. La existencia de condición interrumpe los plazos de prescripción.

## ***CAPÍTULO VI: GESTIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR***

### **Artículo 10**

#### **Gestión.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento, la declaración-liquidación que, como mínimo, contendrá los siguientes datos:

- Sujeto pasivo obligado al pago: nombre y DNI.
- Domicilio a efecto de notificaciones.
- Cuota resultante de la autoliquidación.

Se une como anexo 1 un modelo oficial conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación procedente.

2. 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", en el plazo 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.



3. A la declaración-liquidación se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originen la imposición.
4. Simultáneamente a la presentación de la declaración-liquidación, el sujeto pasivo deberá ingresar el importe de la cuota del impuesto resultante de la misma.
5. En ningún caso se exigirá el Impuesto en régimen de autoliquidación, cuando se trate del supuesto a que se refiere el artículo 7.3 del párrafo tercero de esta Ordenanza, en cuyo caso el Ayuntamiento practicará una liquidación provisional.
6. 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 6.1.a) de esta 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 6.1.b) de esta ordenanza, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
7. Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, 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 artículo 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.

### **Artículo 11**

#### **Régimen sancionador.**

En materia de infracciones y sanciones, en relación a éste Impuesto, se estará a lo que disponen los art. 77 y siguientes de la Ley General Tributaria y su normativa complementaria y de desarrollo.

### **DISPOSICION ADICIONAL**

Para lo no contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección de los ingresos propios de derecho público de este Ayuntamiento publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 303, 21 de diciembre de 2004, y en el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Reducción del valor catastral tras la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales el 1 de enero de 2003.

De conformidad con el artículo 7, apartado 7, de la presente ordenanza, durante los años 2004 a 2007 se tomará, a efectos de la determinación de la base imponible de este impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste según proceda, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales el tipo de reducción que se indican a continuación:

	<u>Año 2004</u>	<u>Año 2005</u>	<u>Año 2006</u>	<u>Año 2007</u>
<u>Tipo de reducción..</u>	<u>55%</u>	<u>50%</u>	<u>45%</u>	<u>40%</u>



## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

A partir de la fecha de entrega de esta ordenanza quedan derogadas todas las disposiciones municipales anteriores sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día 1 de enero de 2004, siendo previa la publicación íntegra en el B.O.C.M. de su aprobación definitiva, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

**DILIGENCIA** ... La presente Ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de fecha 25 de septiembre de 2003 y publicada íntegramente en el B.O.C.M. nº 309 de fecha 29 de Diciembre de 2003. Modificada en el Pleno en sesión de fecha 30 de noviembre de 2006 y publicada en el B.O.C.M nº 308 de fecha 28 de diciembre del 2006.