



## E.3.4. Impuesto Sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

### CAPITULO I.

#### Hecho Imponible

##### ARTICULO 1.-

1. 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 su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Transmisiones " mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos " ab intestato".
- c) Negocio jurídico " inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.
- f) Expedientes de dominio o actos de notoriedad para inmatricular, reanudar el extracto de bienes inmuebles en el Registro de La Propiedad, a menos que se acredite el pago de este impuesto por el título que se alegue.
- g) Cualesquiera otras formas de transmisión de la propiedad.

**ARTICULO 2.-** Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías entradas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana

A los efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles urbanos los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro inmobiliario.

**ARTICULO 3.-** La actuación en el tiempo del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria no perjudicará a este Ayuntamiento. El art.104 del RDL 2/04 tendrá una aplicación realista sobre la situación de la finca, en el momento de la transmisión.

**ARTÍCULO 4.-** No están sujetos a este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

c) Las 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 divorcios matrimoniales.

## CAPITULO II.

### Exenciones

**ARTÍCULO 5.-** Están exentos de este impuesto, los incrementos de valor correspondientes cuando la obligación de satisfacer el impuesto recaiga por ministerio de la Ley y no por convenio o voluntad de las partes sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado, la Comunidad Autónoma, la Provincia a que este Ayuntamiento pertenece.
- b) Este Municipio, las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Órganos Autónomos de carácter administrativo.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1.984, de 2 de agosto.
- e) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja Española.

### ARTICULO 5 BIS.

En las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizados a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, se establece una bonificación del 75 por 100 de la cuota íntegra del impuesto.

**ARTICULO 5 TER.-** (AÑADIDO con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imposables anteriores a dicha fecha no prescritos, por el apartado uno del artículo 123 del R.D.-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia («B.O.E.» 5 julio). Vigencia: 5 julio 2014 Efectos / Aplicación: 1 enero 2014

- *Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.*

*Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.*

*No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.*

*A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.*



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

*La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal aportando lo siguiente:*

- Fotocopia de los DNI -NIE de los transmitentes
- Escritura de la dación (también se puede tratar de ejecuciones hipotecarias equivalentes a las daciones)
- Certificación catastral de todos los miembros de la unidad familiar
- Acreditación de ingresos de la unidad familiar de los transmitentes en el momento de la transmisión:
  - 3 últimas nóminas
  - justificante de percepción del paro, subsidio, pensión, etc.
  - Declaración de la renta (IRPF) o certificado de rentas emitidos por la Agencia Tributaria, etc. del año de la transmisión
- Declaración responsable de no poseer, el deudor o garante transmitente ni cualquier otro miembro de la unidad familiar, otros bienes muebles con los que cubrir la deuda que ha dado lugar a la transmisión de la vivienda habitual.

A los efectos de lo dispuesto en esta ordenanza se considera que conforman la unidad familiar:

- Los padres y, en su caso, el tutor o persona encargada de la guarda y protección del menor, no separados legalmente.
- Los hijos menores de edad, con excepción de los emancipados.
- Los hijos mayores de edad con discapacidad física, psíquica o sensorial o incapacitados judicialmente, sujetos a la patria potestad prorrogada o rehabilitada
- Los hijos solteros menores de veinticinco años y que convivan en el domicilio familiar a 31 de diciembre del año inmediato anterior a aquél en el que se produzca la transmisión.

### **CAPITULO III.**

#### **Sujetos Pasivos**

**ARTÍCULO 6.-** Tendrán la condición de sujeto pasivo de este impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en 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, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

## CAPITULO IV.

### Base Imponible

#### ARTICULO 7.-

1. La base imponible de este impuesto 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 a que se refiere el apartado anterior 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 hubiese generado dicho incremento.

3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado anterior por el correspondiente porcentaje anual que será:

Número de años	Porcentaje anual
a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años.....	2' 86%
b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta diez años.....	2' 75%
c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta quince años.....	2' 64%
d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo hasta veinte años.....	2' 64%

4. 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, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación tomando como valor unitario establecido en la ponencia de valores aprobada pudiéndose realizar una liquidación complementaria, si es caso, cuando el valor catastral sea fijado.

**ARTICULO 8.-** A los efectos de determinar el período en que se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior transmisión del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

#### ARTICULO 9.-

1. En las transmisiones de terrenos se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos.

2. La determinación del valor del terreno se podrá realizar tanto por la aplicación del valor unitario como la aplicación del valor de repercusión, considerando, en todo caso, las orientaciones que sobre grado de urbanización prevén las Normas Técnicas para la determinación del valor catastral de los bienes de naturaleza urbana dictadas por la Administración Tributaria del Estado (Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1982, BOE número 238, de 5 de octubre de 1982) u otra vigente en su momento. El valor unitario por calle a aplicar será el que figure en la correspondiente "ponencia de valores", a que se refiere el artículo 69 del RDL 2/2004 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.



**ARTICULO 10.-** En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

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.

B) Si el **usufructo** fuese **vitalicio**, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor.

C) 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 de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria y su valor equivaldrá al 100 por 100 del valor del terreno usufructuado.

D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión.

E) Cuando se transmita el **derecho de una 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.

F) El valor de los **derechos de uso y habitación** será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

G) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras A), B), C), D) y F) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a los efectos de este impuesto:

a) El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés legal del dinero fijado que la Ley de Presupuestos Generales del Estado de su renta o pensión anual.

b) Este último, si aquél fuese menor.

**ARTICULO 11.-** 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, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor 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 subsuelo y la total superficie y volumen edificados una vez construidas aquellas

**ARTICULO 12.-** En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

## **CAPITULO V.-**

### **Cuota Tributaria**

**ARTICULO 13.-** La cuota de este impuesto será el resultante de aplicar a la base imponible el tipo del: 20% (VEINTE %). Cuando la cuota resultante sea inferior a 32,98 €, la cantidad a abonar será de 32,98 €

## **CAPITULO VI.-**

### **Devengo**

#### **ARTICULO 14.-**

1. El impuesto se devenga:

- a) En la fecha de la transmisión cualquiera que sea la forma modo o título por el que se realice.
- 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 la 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 o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En otro caso, se tomará la fecha del documento público.

#### **ARTICULO 15.-**

1. 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 contribuyente 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 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.

2. 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.



3. En los actos o contratos en que se 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 1 anterior.

## CAPITULO VII.-

### Gestión Del Impuesto. Obligaciones materiales y formales

#### ARTICULO 16.-

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración según el modelo determinado por el mismo contenido los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente. En el momento de la presentación de la citada declaración, el sujeto pasivo podrá solicitar la realización de la autoliquidación correspondiente.

2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos " inter-vivos", el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trata 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 se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que originan la imposición, copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de la Contribución Territorial y cuantos documentos, croquis o certificados que sean necesarios para la identificación de los terrenos.

4. En el supuesto de que los sujetos pasivos no cumplan con su obligación de practicar la correspondiente declaración del impuesto, serán requeridos por la Administración Municipal en orden a la presentación de la citada documentación con independencia de las sanciones que pudieran imponerse.

**ARTICULO 17.-** Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente al sujeto pasivo, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes. Las autoliquidaciones serán comprobadas con posterioridad para examinar la aplicación correcta de las normas de este impuesto.

**ARTICULO 18.-** Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16 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 la letra a) del artículo 6 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido negocio jurídico inter-vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

**ARTICULO 19.-** 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 establecida en la Ley Tributaria.

### **Garantías**

**ARTICULO 20.-** Los bienes y derechos transmitidos quedarán a la responsabilidad del pago de las cantidades liquidadas.

**ARTICULO 21.-** Se utiliza como garantía del pago de este impuesto el contenido del artículo 54 de la Ley Hipotecaria (redacción dada por Decreto de 8 de febrero de 1946), en tal sentido se pondrá en conocimiento del señor Registrador de la Propiedad esta imposición y ordenación con el contenido del presente artículo.

**ARTICULO 22.-** Tanto el transmitente como el adquirente serán responsables solidarios del pago de la deuda tributaria liquidada; al tratarse de una obligación "de paso" es compatible con las exenciones señaladas en el artículo 5.

El Ayuntamiento facilitará al que, de acuerdo con lo anterior pague por cuenta de otro, cuantos datos, documentos y antecedentes sean solicitados para que repercuta sobre el sujeto pasivo del impuesto.

### **Inspección y Recaudación**

**ARTICULO 23.-** La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### **Infracciones y Sanciones**

**ARTICULO 24.-** En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

El incumplimiento de los plazos para la presentación de la correspondiente declaración será sancionado mediante la imposición de multa fija de \_\_\_\_\_ euros<sup>1</sup>, previa instrucción del correspondiente expediente por infracción tributaria simple y sin perjuicio de la imposición del recargo de prórroga y del interés de demora que corresponda sobre la cuota resultante de la práctica de la liquidación.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.** Reducción de la base imponible por revisión catastral. Desde el 1 de enero de 2005, fecha de efectos de la revisión general catastral, y durante los cinco primeros

---

<sup>1</sup> Artículo 181 y siguientes de la Ley General Tributaria.





años de efectividad de los nuevos valores, al amparo del artículo 107.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se establece una reducción de la base imponible del impuesto del 40 por 100. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva. La reducción anterior no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva correspondiente sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

### Aprobación

La presente Ordenanza fue aprobada con carácter definitivo el 17 de Noviembre de 1989 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 310, con fecha 30 de Diciembre de 1989.

La presente Ordenanza fue modificada:

- Año 1998: en el Pleno de 28 de noviembre de 1997 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, número 289, con fecha 05 de diciembre de 1997.
- Año 1999: en el Pleno de 30 de octubre de 1998 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 269, con fecha 12 de noviembre de 1998.
- Año 2002: en el Pleno de 08 de octubre de 2002 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 247, con fecha 17 de octubre de 2002.
- Año 2003: en el Pleno de 27 de octubre de 2003 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 264, con fecha 05 de noviembre de 2003.
- Año 2004: en el Pleno de 25 de octubre de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 274, con fecha 17 de noviembre de 2004.
- Año 2005: en el Pleno de 31 de octubre de 2005 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 265, con fecha 07 de noviembre de 2005.
- Año 2006: en el Pleno de 30 de octubre de 2006 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 276, con fecha 20 de noviembre de 2006.
- Año 2007: en el Pleno de 05 de noviembre de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 269, con fecha 12 de noviembre de 2007.
- Año 2008: en el Pleno de 29 de octubre de 2008 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 263, con fecha 4 de noviembre de 2008.
- Año 2010: en el Pleno de 12 de noviembre de 2010 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 280, con fecha 23 de noviembre de 2010.
- Año 2012: en el Pleno de 29 de octubre de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 271, con fecha 13 de noviembre de 2012. Aprobación definitiva por Decreto 566/2012, con fecha 26 de diciembre de 2012.
- Año 2014: En el Pleno de 27 de octubre de 2014 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 259, con fecha 31 de octubre de 2014.

- Año 2015: En el Pleno de 27 de octubre de 2015 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 258, con fecha 30 de octubre de 2015.

### **Vigencia**

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el BOCM y permanecerá vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.