



## ORDENANZA FISCAL Nº 4

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

Artículo 1. FUNDAMENTO Y NATURALEZA.....	2
Artículo 2. HECHO IMPONIBLE .....	2
Artículo 3. TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.....	2
Artículo 4. SUPUESTOS DE NO SUJECION .....	2
Artículo 5. EXENCIONES.....	4
Artículo 6. BONIFICACIONES.....	6
Artículo 7. SUJETOS PASIVOS.....	7
Artículo 8. DESCALIFICACION VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.....	7
Artículo 9. BASE IMPONIBLE .....	7
Artículo 10. VALOR DEL TERRENO .....	9
Artículo 11. PORCENTAJE DE INCREMENTO EN LOS DERECHOS REALES DE GOCE .....	9
Artículo 12. DERECHO DE VUELO O SUBSUELO .....	10
Artículo 13. EXPROPIACION FORZOSA.....	10
Artículo 14. CUOTA TRIBUTARIA .....	10
Artículo 15. DEVENGO DEL IMPUESTO.....	10
Artículo 16. SUPUESTOS ESPECIALES.....	10
Artículo 17. OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES.....	11
Artículo 18. INGRESO DE LA CUOTA .....	12
Artículo 19. OBLIGACIONES FORMALES .....	12
Artículo 20. OBLIGACIONES DEL NOTARIO .....	12
Artículo 21. GESTIÓN, RECAUDACIÓN E INSPECCIÓN .....	13
Artículo 22. INFRACCIONES Y SANCIONES .....	13
DISPOSICIÓN TRANSITORIA .....	13
DISPOSICIONES FINALES.....	13



Ayuntamiento de  
Las Rozas de Madrid

## ORDENANZA FISCAL Nº 4

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

#### Artículo 1. FUNDAMENTO Y NATURALEZA

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo autorizado por el artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y regulado en los artículos 104 a 110 de la citada disposición.

#### Artículo 2. HECHO IMPONIBLE

1. Constituye el hecho imponible del impuesto, el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que 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) Negocio jurídico 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.

A efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo el incremento del valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

#### Artículo 3. TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Tendrán la consideración de naturaleza urbana: el suelo urbano, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas 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; los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos.

#### Artículo 4. SUPUESTOS DE NO SUJECION

1. No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas



directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

2. Asimismo no están sujetos al impuesto y no devengan el mismo los actos siguientes:

a. Los de adjudicación de terrenos a que da lugar la reparcelación, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente Unidad de Ejecución y en proporción de sus respectivos derechos, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de urbanismo.

b. Los de transformación de sociedades colectivas, comanditarias o de responsabilidad limitada en sociedades anónimas por imperativo del Real Decreto 1564/1989, de 22 de diciembre, regulador del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

c. Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las cooperativas de viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

3. Tampoco está sujeto al impuesto el incremento del 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 del valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos 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 aquél.

4. No están sujetos al impuesto 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 los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

5. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

6. Asimismo, no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevará a cabo por las mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa del referido fallecimiento.

7. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.



Ayuntamiento de  
Las Rozas de Madrid

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 7.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

En los supuestos de transmisión conjunta de varios inmuebles en los que el valor de adquisición o de transmisión no se encuentre individualizado en el título que documente la operación, el valor correspondiente a cada uno de los inmuebles será el resultado de aplicar al valor total de la adquisición o de la transmisión la proporción que represente, en la fecha de devengo del impuesto, el valor catastral total de cada inmueble respecto del valor catastral total del conjunto de los inmuebles transmitidos.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas de los párrafos anteriores tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

## **Artículo 5. EXENCIONES**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de:
  - a) La constitución y transformación 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 la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles.
2. Están exentos de este impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:
  - a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
  - b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
  - c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.



d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

e) Los titulares de concesiones administrativas reversibles 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.

3. Quedan suprimidos cuantos beneficios fiscales estuviesen establecidos respecto del anterior arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, tanto de forma genérica como específica, en toda clase de disposiciones distintas de las de Régimen Local, sin que su anterior vigencia pueda, por tanto, ser invocada respecto del presente impuesto regulado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y por esta Ordenanza.

4. Con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imposables anteriores a dicha fecha no prescritos, estarán exentas 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 las 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 concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

El contribuyente aportará, junto con la solicitud de exención, documento original o copia auténtica del documento justificativo de la transmisión, salvo que ya conste en el Ayuntamiento.

Para la aplicación de esta exención habrá de cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que el inmueble transmitido sea la vivienda habitual del transmitente.

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 fuera inferior a los dos años.

b) Que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda. Dicho requisito se presumirá, bastando la aportación de la declaración responsable del contribuyente y cada uno de los demás miembros de la unidad familiar, acreditativa de su cumplimiento, junto a la solicitud de la exención.

A efectos de la comprobación posterior legalmente establecida, cada una de las personas que compongan la unidad familiar deberá aportar, junto con la solicitud de la exención, certificación obtenida a través del Punto de Información Catastral, respecto de los inmuebles en los que conste la titularidad de las personas indicadas y su valor catastral.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita. El contribuyente aportará a la solicitud de la exención, documento original o copia auténtica del libro de familia o del documento acreditativo de la inscripción de la pareja de hecho.

En las solicitudes de devolución de ingresos o con ocasión de la presentación de la autoliquidación deberá acreditarse la concurrencia de los requisitos previstos anteriormente.



Ayuntamiento de  
Las Rozas de Madrid

## **Artículo 6. BONIFICACIONES**

Cuando el incremento de valor se manifieste, por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual del causante, y anejos inseparables de dicha vivienda, así como de los locales afectos a la actividad económica ejercida por éste, o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos bienes a favor de los descendientes o ascendientes en primer grado por naturaleza o adopción y del cónyuge, la cuota del impuesto se verá bonificada en un 95 por 100.

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

En todo caso, para tener derecho a la bonificación regulada en este artículo, será imprescindible el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Tratándose de locales afectos al ejercicio de la actividad de la empresa individual o familiar o negocio profesional de la persona fallecida, será preciso que el sucesor mantenga la propiedad del inmueble adquirido y el ejercicio de la actividad económica durante los cinco años siguientes, salvo que falleciese dentro de ese plazo.

b) Tratándose de la transmisión de la propiedad de la vivienda habitual, tendrá este carácter aquella que lo haya sido para el causante hasta la fecha de devengo del impuesto y, al menos, durante los dos últimos años, lo que se acreditará a través del padrón municipal de habitantes. Excepcionalmente, se entenderá cumplido este requisito en los siguientes supuestos:

Cuando el transmitente estuviera empadronado en una residencia de personas mayores o centro de atención residencial en el momento del fallecimiento, siempre y cuando el inmueble transmitido hubiera sido su última vivienda habitual previa al ingreso en el centro residencial.

Cuando el transmitente estuviera empadronado en la vivienda habitual de cualquiera de sus hijos por causa de dependencia en el momento del fallecimiento, siempre y cuando el inmueble transmitido hubiera sido su última vivienda habitual previa al empadronamiento en la vivienda habitual del hijo.

Cada beneficiario de la bonificación deberá mantener la adquisición durante los cinco años siguientes, salvo que falleciesen dentro de ese plazo.

c) De no cumplirse el requisito de permanencia, el sujeto pasivo deberá satisfacer la parte del impuesto que hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora, en el plazo de un mes a partir de la transmisión, presentando a dicho efecto la oportuna autoliquidación.

d) La bonificación aquí establecida tiene carácter rogado, y debe ser solicitada por el contribuyente o su representante al presentar la declaración del impuesto dentro del plazo establecido en el artículo 17 de la presente ordenanza y deberá acompañarse los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos a que hace referencia este precepto.

e) Es condición indispensable para tener derecho a las bonificaciones reguladas en la presente Ordenanza Fiscal que los titulares en quienes recaiga la condición de sujeto pasivo del impuesto no tengan deudas pendientes de pago en período ejecutivo con la Hacienda Municipal en el momento de su concesión.

En el caso de que las bonificaciones se hubieran concedido para más de un ejercicio, es condición indispensable para su disfrute que los beneficiarios de las mismas no tengan deudas pendientes de pago en período ejecutivo con la Hacienda Municipal a 1 de enero del ejercicio siguiente al del devengo del impuesto. Si los beneficiarios de las bonificaciones tuvieran deudas pendientes de pago en período ejecutivo en la fecha indicada, perderán el derecho a su aplicación para el ejercicio para el que hubieran



sido concedidas y, en su caso, para los ejercicios siguientes a los que hubieran sido de aplicación, y tendrán la obligación de abonar la parte de las cuotas que se hubiesen dejado de ingresar como consecuencia de las bonificaciones practicadas junto con los intereses de demora correspondientes.

A tales efectos, no se considerarán deudas pendientes de pago aquéllas que se encuentren aplazadas, fraccionadas o respecto de las cuales se haya declarado su suspensión.

f) Con la presentación de la solicitud de concesión de beneficios fiscales, los interesados autorizan al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid a realizar las consultas de datos a otras Administraciones Públicas que se consideren necesarias para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión.

g) Sin perjuicio de lo regulado en la presente Ordenanza Fiscal, la concesión de beneficios fiscales no tendrá efectos retroactivos.

h) Los servicios dependientes del Órgano de Gestión Tributaria podrán efectuar las comprobaciones que estimen pertinentes para la acreditación de todos y cada uno de los requisitos exigidos para disfrutar de los beneficios fiscales del impuesto. El incumplimiento de cualquiera de los mismos determinará la pérdida del derecho a su aplicación desde que dicho incumplimiento se produzca y para los ejercicios que resten hasta el límite concedido, así como la obligación de abonar la parte de las cuotas que se hubiesen dejado de ingresar como consecuencia de los beneficios fiscales erróneamente practicados, con los intereses de demora correspondientes.

#### **Artículo 7. SUJETOS PASIVOS**

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 domicilio, a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 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 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 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 la letra 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 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 Empadronado en España.

#### **Artículo 8. DESCALIFICACION VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL**

Los expedientes de descalificación de viviendas de protección oficial que gozaron de la bonificación del 90% en el impuesto, tendrán que abonar además del mismo, los intereses legales vigentes, de conformidad con lo establecido en el art. 66 de la Ley General Tributaria.

#### **Artículo 9. BASE IMPONIBLE**

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

2. Para determinar el incremento del valor al que se refiere el apartado anterior, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo establecido en los artículos 10, 11, 12 y 13 de



Ayuntamiento de  
Las Rozas de Madrid

la presente Ordenanza Fiscal, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

3. Los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo establecido en los artículos 10, 11, 12 y 13 de la presente Ordenanza Fiscal, son los siguientes:

<b>Periodo de generación</b>	<b>Coeficiente</b>
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

4. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

5. Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponible como fechas de adquisición, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

a. Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.

b. A cada parte proporcional se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al periodo respectivo de generación del incremento del valor.

6. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 4.7, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.



## **Artículo 10. VALOR DEL TERRENO**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos, prescindiendo del valor de las construcciones en el devengo de este Impuesto, el que tengan fijado en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:

- a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.
- b) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviere fijado su valor se estimará proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.
- c) Cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de presupuestos generales del Estado.

## **Artículo 11. PORCENTAJE DE INCREMENTO EN LOS DERECHOS REALES DE GOCE**

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 o superficie temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.
  - a) 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 catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.
  - b) 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% del valor catastral del terreno.
  - c) 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 catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
  - d) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad con reserva del usufructo vitalicio su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
  - e) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral 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.
  - f) 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, el capital, precio o valor pactado al constituirlos,



Ayuntamiento de  
Las Rozas de Madrid

si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual.

#### **Artículo 12. DERECHO DE VUELO O SUBSUELO**

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar una construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral 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 edificadas una vez construidas aquellas.

#### **Artículo 13. EXPROPIACION FORZOSA**

En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor catastral asignado a dicho terreno fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

#### **Artículo 14. CUOTA TRIBUTARIA**

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 27%.

#### **Artículo 15. DEVENGO DEL IMPUESTO**

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 cualquiera 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 transmisión:
  - a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento público y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante la Administración Tributaria Municipal.
  - b) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate si en ellos queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.
  - c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.
  - d) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
3. El período de imposición comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana y se computará desde el devengo inmediato anterior del impuesto, con el límite máximo de 20 años.

En las adquisiciones de inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del periodo impositivo la que se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

En la primera transmisión del terreno, posterior a la consolidación o liberación del dominio por extinción del usufructo, se tomará como fecha inicial la de adquisición del dominio por el nudo propietario.

#### **Artículo 16. SUPUESTOS ESPECIALES**



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 sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiese producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no habrá lugar a devolución alguna.
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 de la demanda.
3. 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 17. OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante éste Ayuntamiento la declaración según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente así como la realización de la misma.
2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del Impuesto:
  - a) En las transmisiones inter-vivos y en la constitución de derechos reales de goce, así como en las donaciones, dentro de los 30 días hábiles siguientes a aquél en que haya tenido lugar el hecho imponible.
  - b) En las transmisiones mortis-causa, dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha de fallecimiento o, en su caso, dentro de la prórroga a que hace referencia el siguiente párrafo.

Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo, podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido por el tiempo concreto solicitado.

La solicitud de concesión de la bonificación regulada en el artículo 6 de la presente Ordenanza Fiscal deberá presentarse en el mismo plazo de seis meses prorrogables por otros seis a que se refiere la letra b) del apartado anterior. Dicha solicitud se entenderá, no obstante, realizada y provisionalmente concedida, sin perjuicio de su comprobación y la práctica de la liquidación definitiva que proceda, cuando, dentro de dichos plazos, para los supuestos del apartado siguiente, el sujeto pasivo presente la correspondiente declaración tributaria.

3. A la declaración tributaria se acompañará, con carácter general:

- Documento original o copia auténtica del D.N.I, N.I.E. o N.I.F. del sujeto pasivo y, en caso de representación, documento original o copia auténtica del D.N.I, N.I.E. o N.I.F. del representante y acreditación documental de la representación.
- Documento original o copia auténtica del documento notarial, judicial o administrativo en el que conste el acto, hecho o contrato que origine la imposición.
- En el caso establecido en el artículo 4.7, para acreditar la inexistencia de incremento de valor, se deberán aportar documento original o copia auténtica de los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

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 el valor catastral a efectos del



Ayuntamiento de  
Las Rozas de Madrid

Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si lo tuviere, no se corresponda con el del terreno transmitido a consecuencia de una variación física, jurídica o económica, el sujeto pasivo vendrá obligado a presentar declaración tributaria en las Oficinas Municipales, acompañando la misma documentación que se menciona en el apartado anterior, para que previa cuantificación de la deuda por el Ayuntamiento, se gire la liquidación o liquidaciones que correspondan.

5. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce, debe declararse exenta, prescrita o no sujeta, presentará declaración en las Oficinas Municipales dentro de los plazos señalados en el apartado segundo de este artículo, con los requisitos y documentación establecidos en los apartados anteriores, además de la pertinente en que fundamente su pretensión. Si la Administración Municipal considera improcedente lo alegado, practicará las liquidaciones definitivas que correspondan.

#### **Artículo 18. INGRESO DE LA CUOTA**

1. Las liquidaciones del impuesto se notificaran íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección en vigor.

2. La Administración Municipal podrá requerir a los sujetos pasivos para que aporten en el plazo de treinta días prorrogables por otros quince, a petición del interesado, otros documentos necesarios para establecer la liquidación definitiva del impuesto, constituyendo infracción simple el incumplimiento de los requerimientos en los plazos señalados, cuando no opere como elemento de graduación de la sanción grave, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección.

#### **Artículo 19. OBLIGACIONES FORMALES**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 17, 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 7 de la presente Ordenanza Fiscal, 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 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.

La comunicación contendrá, como mínimo, los siguientes datos: lugar y notario autorizante de la escritura, número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social, D.N.I. o N.I.F., y domicilio del transmitente, y en su caso del representante; situación del bien inmueble y referencia catastral que a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles tiene asignada, participación adquirida y cuota de propiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal, o en su caso, documento original o copia auténtica del documento que acredite la transmisión.

#### **Artículo 20. OBLIGACIONES DEL NOTARIO**

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.

Las relaciones o índices citados contendrán como mínimo los datos señalados en el último párrafo del



artículo anterior y, además, el nombre y apellidos del adquirente, D.N.I. y su domicilio.

### **Artículo 21. GESTIÓN, RECAUDACIÓN E INSPECCIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid podrá suscribirse a los correspondientes convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 104.5 y 107.5 de dicha norma.

### **Artículo 22. INFRACCIONES Y SANCIONES**

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas corresponda se aplicará la Ley General Tributaria, las disposiciones que la complementen y desarrollen, y la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Los beneficios fiscales del impuesto que se hubieran concedido con anterioridad a la entrada en vigor de las modificaciones de la presente Ordenanza Fiscal se adecuarán para dar cumplimiento a la nueva regulación desde su fecha de entrada en vigor.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.** Para todo lo no expresamente regulado en la presente Ordenanza Fiscal, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la Ley General Tributaria y demás disposiciones de general aplicación, así como a las normas contenidas en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

**Segunda.** La presente Ordenanza Fiscal ha sido modificada en su articulado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de octubre de 2022 y publicada en el B.O.C.M. de fecha 21 de diciembre de 2022 (B.O.C.M. nº 402), comenzará a regir con efectos desde el día siguiente a su publicación, resultando de aplicación a partir del 1 de enero de 2023, y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación.