



## **INFORME DE LA UNIDAD DE INGRESOS PUBLICOS**

**Expte. Núm. 1/2022/12006**

**ASUNTO: ASUNTO: JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA PARA ADAPTARLA A LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO-LEY 26/2021, DE 8 DE NOVIEMBRE, ADAPTANDO EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, DE 5 DE MARZO A LAS SENTENCIAS DICTADAS EN LA MATERIA POR EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.**

### **PRIMERO.- Antecedentes y contenido de la modificación.**

La Concejala Delegada de Hacienda y Régimen Interior acordó dictar moción por la cual se ordena la incoación del expediente de modificación de Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana para adaptarla a las modificaciones introducidas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el real decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre incorporando los documentos e informes que resulten precisos a tal fin.

De acuerdo con la Exposición de motivos del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, la Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

Posteriormente, el Alto Tribunal, en su Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019, declaró también inconstitucional el artículo 107.4 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, respecto de los casos en los que la cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente.

Y, finalmente, la reciente Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, ha venido a declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del mencionado texto refundido, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

El Tribunal Constitucional ha señalado en el fundamento jurídico 5 de esta sentencia que «el mantenimiento del actual sistema objetivo y obligatorio de determinación de la base imponible, por ser ajeno a la realidad del mercado inmobiliario y de la crisis económica, y, por tanto, al margen de la capacidad económica gravada por el impuesto y demostrada por el contribuyente, vulnera el principio de capacidad económica como criterio de imposición (artículo 31.1 CE)».

El Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, tiene por objeto adaptar el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo tiene al mandato del Alto Tribunal a las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto como consecuencia de la última de las sentencias referidas, así como integrar la doctrina contenida en las otras dos sentencias, al objeto de dar unidad a la normativa del impuesto y cumplir con el principio de capacidad económica.



Así, **en primer lugar**, con el fin de dar cumplimiento al mandato del Tribunal Constitucional contenido en su Sentencia 59/2017 de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos, se introduce un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que no se ha producido un incremento de valor.

En este sentido con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley se modifica el artículo 104 del citado TRLRHL añadiendo un nuevo **supuesto de no sujeción**, en concreto 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 ( inexistencia de incremento de valor)

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.

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.

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.

Como consecuencia de la introducción del supuesto de no sujeción para los casos de inexistencia de incremento de valor y de la regla para evitar la tributación por una plusvalía superior a la obtenida, se establece que los ayuntamientos puedan efectuar las correspondientes comprobaciones.

**En segundo lugar**, y, con la finalidad de atender al mandato expresado en las otras dos sentencias, por un lado, se mejora técnicamente la determinación de la base imponible para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario, reconociéndose la posibilidad de que los ayuntamientos corrijan a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización, y sustituyéndose los anteriormente vigentes porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, mediante norma con rango legal, teniendo en cuenta la evolución en el mercado de los precios de las compraventas realizadas. Dicha actualización podrá llevarse a cabo mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Estos coeficientes son los siguientes:



Periodo de generación	Coefficiente
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

Además, se introduce una regla de salvaguarda con la finalidad de evitar que la tributación por este impuesto pudiera en algún caso resultar contraria al principio de capacidad económica, permitiendo, a instancia del sujeto pasivo, acomodar la carga tributaria al incremento de valor efectivamente obtenido.

Así, se da cumplimiento al mandato del Tribunal Constitucional de que el método objetivo de determinación de la base imponible no sea el único método admitido legalmente, permitiendo las estimaciones directas del incremento de valor en aquellos casos en que así lo solicite el obligado tributario.

Como consecuencia de lo anterior, también van a ser gravadas las plusvalías generadas en menos de un año, es decir, aquellas que se producen cuando entre la fecha de adquisición y la de transmisión ha transcurrido menos de un año, que precisamente son las que pueden tener un carácter más especulativo, corrigiéndose así una deficiencia del sistema de determinación de la base imponible regulado en la normativa anterior.

De esta forma nos encontramos con dos formas de determinar la base imponible:

#### **A) Sistema objetivo**



Similar al existente hasta ahora, pero se sustituyen los porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno por unos coeficientes máximos, en función del número de años transcurridos desde la operación. Se establece que la **base imponible del impuesto será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los ayuntamientos**, que en ningún caso podrán exceder de los que se han indicado con anterioridad, en función del número de años transcurridos desde la adquisición del inmueble:

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán **años completos** y 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.**

Los coeficientes se actualizarán anualmente en función de la **evolución del mercado inmobiliario por norma con rango legal**, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado. Si, como consecuencia de la actualización de alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

La base imponible objetiva es de cálculo obligatorio y es la que realizará el Ayuntamiento en todas las transmisiones, salvo que el contribuyente opte por la real cuando resulte más favorable.

Además, se reconoce la posibilidad de que los Ayuntamientos, a los solos efectos de este impuesto, corrijan hasta un 15% a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización.

## **B) Plusvalía real**

Los contribuyentes tienen la opción de tributar por la plusvalía real del suelo (diferencia entre el precio de venta y de adquisición) si esta es inferior a la base imponible que arroje el sistema objetivo, al establecer el apartado 5 del artículo 107 del TRLRHL que “*Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5 (supuesto de no sujeción para los casos de inexistencia de incremento de valor), 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*”.

Además de estos aspectos, la modificación de la ordenanza contempla la inclusión de otro supuesto de no sujeción al impuesto, concretamente la que se refiere a 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 que ya se viene aplicando pero que conviene transcribir en la ordenanza y otros aspectos aclaratorios puntuales en relación con la constitución / transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio.

## **SEGUNDO.- Incidencia en la recaudación.**



El nuevo sistema de cálculo del impuesto, reduce claramente el potencial recaudatorio del impuesto dado que no sólo excluye las transmisiones que impliquen una pérdida sino que fija unos incrementos de valor inferiores a los del sistema anterior para ponderar el incremento de valor de los terrenos al valor de mercado excepto en las transmisiones inferiores a 6 años, además de incluir un doble método para la determinación de la base imponible a elección del contribuyente debiendo el Ayuntamiento practicar la liquidación que resulte más ventajosa.

Por tanto, de acuerdo con los cálculos realizados, esta nueva regulación supondrá una disminución del importe total a liquidar por parte del Ayuntamiento.

En este sentido y teniendo en cuenta la necesidad de mantener la recaudación expresada en la moción de inicio a pesar de la reducción expresada, se propone aprobar los coeficientes de generación de incremento tal y como están contemplados en el RD Legislativo en sus cuantías máximas y mantener el tipo único de gravamen en un 25% para todos los períodos de incremento sin perjuicio de que a la vista del resultado en este ejercicio puedan ir introduciéndose nuevas modificaciones tanto en relación con los coeficientes de incremento como en el tipo de gravamen e incluso en la posibilidad de aplicar la reducción prevista del valor catastral del suelo hasta un 15%.

### **TERCERO.- Exclusión del trámite de consulta previa.**

La presente propuesta de modificación respeta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, a que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Principios, todos ellos, de buena regulación.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La propuesta que nos ocupa persigue introducir modificaciones en la norma que se adecuan a un objetivo de interés general toda vez que incorpora modificaciones que vienen determinadas por la adecuación de la norma al mandato del Tribunal Constitucional en relación con la inclusión del supuesto de no sujeción y en la determinación de la base imponible y en otros aspectos porque contribuyen a una mejor y más eficaz gestión del tributo.

Íntimamente ligado con los principios anteriores tenemos el principio de eficiencia, principio en virtud del cual la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias que dificulten o entorpezcan la gestión pública. En este sentido, el proyecto de modificación de la ordenanza no está estableciendo cargas administrativas añadidas y finalmente en relación al principio de proporcionalidad, esto es, necesidad de que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo buscado y sin que existan otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones, debe indicarse que la modificación que se propone no supone la asunción de nuevas cargas u obligaciones administrativas para los contribuyentes.

La presente propuesta, asimismo, respetará plenamente el principio de transparencia, en los términos dispuestos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y se seguirá con el procedimiento de aprobación establecido en el artículo 17 de RD Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas Locales.

Finalmente, se respeta el principio de seguridad jurídica, en la medida en que la iniciativa normativa se ha ejercido de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico.



El art. 133.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -LPACAP-, **sobre participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos** determina que :

*" 4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.*

*Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella."*

La modificación de la citada ordenanza se refiere a un aspecto parcial de la materia en base a las modificaciones introducidas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre sobradamente citado.

Cabe recordar que el impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de naturaleza Urbana nunca ha desaparecido, sino que tan solo se declara inconstitucional la forma de calcularlo, concretamente, la forma de determinación de la base imponible, sin perjuicio de los efectos que tiene la sentencia del TC con relación a las situaciones que son, por este motivo, susceptibles de ser revisadas y que se recogen en su fundamento jurídico 6, y del vacío normativo que impide liquidar entre el 27 de octubre y el 8 de noviembre, por tanto los demás elementos configuradores del tributo, siguen vigentes tal y como se recogen en el TRLRHL y en la ordenanza fiscal que lo regula.

El Informe de la DGT de 10 de enero de 2018, relativo al impacto de la LPACAP en el procedimiento de aprobación de Ordenanzas fiscales, concluye que el precepto es aplicable cuando se trata de la **aprobación** de Ordenanzas fiscales, pero **el trámite de consulta pública no es aplicable en el caso de modificación de Ordenanzas fiscales, en este caso**, cuando se trata de una **regulación parcial** de la materia.

En conclusión, sólo resultaría exigible el trámite previsto en el art. 133 LPACAP además de las respectivas normas locales cuando se trate de la aprobación *ex novo* de ordenanzas fiscales o no fiscales.

#### **CUARTO.- Procedimiento de aprobación.**

El artículo 17 del TRLRHL determina que los acuerdos provisionales adoptados por las corporaciones locales para el establecimiento y ordenación de los tributos y para la fijación de los elementos necesarios en orden a la determinación de las respectivas cuotas tributarias se expondrán en el tablón de anuncios de la Entidad durante treinta días, como mínimo, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. Asimismo se publicarán los anuncios de exposición pública en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y finalizado el plazo de exposición pública se adoptarán los acuerdos definitivos que procedan, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado y aprobando la redacción definitiva de la ordenanza a que se refiera el acuerdo provisional o, en el caso de que no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá





definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional, sin necesidad de acuerdo plenario.

Los acuerdos definitivos incluyendo los provisionales elevados automáticamente a tal categoría, y el texto íntegro de la modificación de la ordenanza, habrán de ser publicados en el B.O.C.M , sin que entren en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación.

A tales efectos la disposición final señalará la fecha de aprobación de la modificación así como la de su entrada en vigor. En este caso , se propone que la modificación de esta ordenanza entre en vigor y comience a aplicarse el día de su publicación en el BOCM en los términos previstos en el art. 17 del TRLRHL:

Respecto al quórum exigible para su aprobación bastará el voto favorable por mayoría simple de los miembros presentes. Existe mayoría simple cuando los votos afirmativos son más que los negativos. (Artículo 47.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local)

Se procede, por tanto, a proponer la modificación de la ordenanza fiscal en los términos que se recogen en el aparato siguiente.

**QUINTO.- Contenido de la propuesta de modificación del texto de la ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.**

"" **PRIMERO:** Se añaden los apartados 4 y 5 al artículo 2 y se modifican y se reorganiza la numeración y redacción de los artículos 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 con la redacción que se señala a continuación y se suprimen por quedar sin contenido los artículos 15 a 21 y la Disposición Adicional. La Disposición Final determinará la fecha de entrada en vigor y aplicación.

**a) Se modifica el artículo 2 para añadir los apartados 4 y 5 con la siguiente redacción:**

**SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN**

4. 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.



## Ayuntamiento de Arganda del Rey

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.

5. 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.

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 6.

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.

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.

**b) Se modifica el artículo 7 que quedará redactado de la siguiente manera:**

### **BASE IMPONIBLE**

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en sus apartados 2 y 3, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 4.





2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo 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.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y que se concretan en las siguientes reglas:

b.1 ) En el caso de constituirse un derecho de usufructo 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.

b.2) 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.3) 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 usufructuado.

b.4) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras b.1), b.2) y b.3) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión

b.5) Cuando se transmita un derecho de nuda propiedad 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.

b.6) 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.



b.7) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras anteriores 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 que las partes hubiesen pactado 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, o éste si aquél fuese menor.

b.8) El usufructo o derecho de superficie constituido a favor de persona jurídica por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria y su valor, por tanto, será igual al 100 por ciento del valor del terreno.

b.9) En el censo enfiteútico, su valor se fijará por diferencia entre el valor del terreno y el resultado de capitalizar una anualidad de pensión al tipo pactado en la escritura o, en su defecto, al interés básico del Banco de España.

b.10) En las sustituciones fideicomisarias, al fallecer el fideicomitente, la determinación del valor atribuible al heredero fiduciario se hará por las normas del usufructo vitalicio, de la misma manera se procederá al entrar en posesión de los bienes, en su caso, cada uno de los sucesivos fiduciarios y solamente se liquidará la transmisión de la plena propiedad cuando la sucesión tenga lugar a favor del heredero fideicomisario.

b.11) En el caso de dos o más usufructos vitalicios, cada uno de ellos se valorará teniendo en cuenta la edad del respectivo usufructuario.

Si la normativa que regula el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados modificara los porcentajes de valoración de los derechos indicados en este punto b) se aplicarán directamente los nuevos modificados en la norma con rango de ley.

c) 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 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, 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 suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3. Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará como valor del terreno, o de la parte de este que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 40 % durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:

a) La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.



## Ayuntamiento de Arganda del Rey

b) La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquel se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

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

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, salvo que por ley se indique otra cosa, 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.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda según el periodo de generación del incremento de valor, según el cuadro siguiente:

Periodo de generación	Coeficiente
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



Periodo de generación	Coefficiente
17 años.	0,20
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45

Si una norma con rango legal, actualiza a la baja alguno de los coeficientes expresados en el cuadro anterior, se aplicará directamente el nuevo coeficiente establecido en la ley hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

5. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 2.5 de esta ordenanza, se constata 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.

**c) Se modifica el artículo 8 que quedará redactado de la siguiente manera:**

#### **TIPO DE GRAVAMEN, CUOTA INTEGRAL Y CUOTA LIQUIDA.**

a) La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

b) El tipo de gravamen será el 25%. Este tipo se aplicará a todos los periodos de generación del incremento del valor indicados en el artículo 7.4 de esta ordenanza.

c) La cuota líquida será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que procedan.

**d) Se modifica el artículo 9 que quedará redactado de la siguiente manera:**

#### **DEVENGO**

1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de la 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 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 de causante.



c) En las subasta judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente las fecha del auto o providencia, aprobando el remate si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso se estará a la fecha del documento público.

e) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

3. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados 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.

4. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

5. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado anterior.

**e) Se modifica el artículo 10 que quedará redactado de la siguiente manera:**

#### **GESTION**

1. Se establece el sistema de gestión del impuesto de declaración-liquidación. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración tributaria según el modelo determinado por el mismo que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

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 ínter vivos, el plazo será 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. La mera solicitud de dicha prórroga implicará su concesión automática.

3. A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición. Además dicha declaración se practicará en impreso que a tal efecto facilitará la Administración Municipal y será suscrito por el sujeto pasivo o su representante legal, debiendo acompañarse con ella fotocopia del DNI o NIF. Tarjeta de Residencia, Pasaporte o CIF del sujeto pasivo y tratándose de transmisiones por causa de muerte, además, duplicado o fotocopia del escrito dirigido al liquidador del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o justificante acreditativo de haber practicado autoliquidación del mismo.



## Ayuntamiento de Arganda del Rey

En el caso de que el obligado al pago pretenda que este Ayuntamiento calcule la base imponible real basada en la comparación de valores de adquisición y venta, deberá presentar junto con el documento que recoja la transmisión, el documento que recoja la adquisición del inmueble.

### **f) Se modifica el artículo 11 que quedará redactado de la siguiente manera:**

A la vista de la declaración a que se refiere el artículo anterior, el órgano municipal de gestión realizará la oportuna liquidación que será notificada individualmente al sujeto pasivo, o en su caso al sustituto del contribuyente para su ingreso en los plazos establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria.

### **g) Se modifica el artículo 12 que quedará redactado de la siguiente manera:**

Con independencia de lo expuesto en el apartado primero del artículo 10, 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 6.1 de la presente Ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico entre vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En los supuestos contemplados en 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.

Los requisitos de esta presentación serán los mismos que los señalados en el punto 3 del artículo 10 de esta ordenanza.

### **h) Se modifica el artículo 13 que quedará redactado de la siguiente manera:**

Así mismo los Notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

En la relación o índice que remitan los notarios al Ayuntamiento, éstos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, y asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de las declaraciones.

### **i) Se modifica el artículo 14 que quedará redactado de la siguiente manera:**

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.





## Ayuntamiento de Arganda del Rey

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.

### **DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal, modificada en sesión de Pleno de fecha ..... entrará en vigor el día de su publicación definitiva en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas. ""

De lo que informo a los efectos oportunos.

Arganda del Rey, a 20 de enero de 2022