



**INFORME DE INTERVENCIÓN N° 1/2022 de 24 de enero de 2022
Expte.1/2022/12006**

ASUNTO: INICIO DEL EXPEDIENTE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Eva M^a Roldán Torres, Interventora accidental, del Ayuntamiento de Arganda del Rey, con nombramiento mediante Resolución de 11 de enero de 2022 por la Dirección General de Reequilibrio Territorial, de la Consejería de Administración Local y Digitalización de la Comunidad de Madrid, de conformidad a lo establecido en el artículo 213 y siguientes 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, Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, RD 128/2018 de 16 de marzo, se emite el presente

INFORME:

PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- 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.
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Real Decreto-ley 8/2013 de 28 de junio, de medidas urgentes... y apoyo a E.L.
- Orden HAP/419/2014, de 14 de marzo, por la que se modifica la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.
- RD 128/2018 de 16 de marzo.
- RD 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.
- Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana



SEGUNDO.- CONTENIDO DEL EXPEDIENTE.

Se presenta solicitud de informe el 20 de enero de 2022, al expediente electrónico remitido por MYTAO, Genérico de Ingresos Públicos Nº 1/2022/12006 con INFORME DE LA JEFA DE LA UNIDAD DE INGRESOS PUBLICOS y MOCION DE INICIO DE LA CONCEJALA, entre otros documentos.

Se propone la aprobación provisional de la modificación de la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE 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.

TERCERO.- REGULACION ESPECÍFICA.

Como señala en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su art.4.1 señala que en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponde en todo caso a los Municipios la potestad reglamentaria.

Asimismo, 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, en los artículos 12 y 15.3, señala que las entidades locales ejercerán la potestad reglamentaria a que se refiere el apartado 2 del artículo 12 de esta ley, bien en las ordenanzas fiscales reguladoras de los distintos tributos locales, bien mediante la aprobación de ordenanzas fiscales específicamente reguladoras de la gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales.

Las entidades locales podrán adaptar la normativa señalada al régimen de organización y funcionamiento interno propio de cada una de ellas a través de sus ordenanzas fiscales, sin que tal adaptación pueda contravenir el contenido material de dicha normativa.

De igual manera, el artículo 55 del Texto Refundido 781/86, de 18 de abril determina que en la esfera de su competencia, las Entidades locales podrán aprobar ordenanzas y reglamentos que en ningún caso contendrán preceptos opuestos a las leyes.

Visto el informe de la unidad de ingresos públicos de fecha 20 de enero de 2022, por el que se justifica 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.



En primer lugar, se trata 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, por el que 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).

En estos casos, el interesado para acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición.

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	Coficiente
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



Periodo de generación	Coficiente
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.

El informe de la unidad de ingresos públicos de fecha 20 de enero de 2022, su apartado segundo hace referencia a la incidencia en la recaudación, haciendo constar que 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 periodos 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%.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO Y ORGANO COMPETENTE

El procedimiento para la modificación de esta ordenanza, se regula en 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 las 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.

El órgano competente, según la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, es el Pleno de la Corporación, y el Artículo 47.1 del mismo texto, señala el quórum exigible para su aprobación que será el voto favorable por mayoría simple de los miembros presentes.

De conformidad al informe técnico emitido, y dado el objeto de modificación de esta ordenanza, no resultarían precisos, salvo mejor opinión, los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en el artículo 133.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



**Ayuntamiento
de Arganda del Rey**

Por ello, se emite el presente informe de fiscalización, para el inicio del expediente 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.

No obstante, el Órgano competente, adoptará el acuerdo que estime más oportuno.

En Arganda del Rey, a 24 de enero de 2022

LA INTERVENTORA ACCIDENTAL