

**A Y U N T A M I E N T O D E**

**CASARRUBUELOS**

**(MADRID)**

AÑO 2022

**ORDENANZA** Núm.4

v

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

Aprobada el 28 de septiembre de 1989  
Modificada el 15 de noviembre de 2003  
Modificada el 11 de diciembre de 2020  
Modificada el 4 de abril de 2022

Consta de 11 folios



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

### **FUNDAMENTO Y RÉGIMEN**

#### **Artículo 1**

Este Ayuntamiento conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 60.2 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 105 a 111 de la Ley 39/88 citada.

### **HECHO IMPONIBLE**

#### **Artículo 2**

1. Constituye el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el incremento de valor que experimentan dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre los referidos terrenos.

2. No estarán sujetos al Impuesto, los incrementos de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En consecuencia, estará sujeto al incremento de 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 dicho Impuesto. También estarán sujetos a este Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. No estarán sujetas al Impuesto las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

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

4. 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, en los términos del art. 104.5 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

Legislativo 2/2004, de 5 de marzo 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

### Artículo 3

Tendrán a efectos de este impuesto la consideración de inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

### DEVENGO

### Artículo 4

1. Se devenga el Impuesto y nace la obligación de contribuir:
  - a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
  - b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

A los efectos anteriores se considerará como fecha de la transmisión:

- En los actos o contratos «inter vivos» la del otorgamiento del documento público, y cuando fuera de naturaleza privada, la de su incorporación o inscripción en un registro público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
- En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

### Artículo 5

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 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.

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



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

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 suspendida no se liquidará el Impuesto hasta que éste 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 lo dispuesto en el apartado anterior.

### SUJETOS PASIVOS

#### Artículo 6

Es sujeto pasivo del Impuesto:

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real en cuestión. Cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de goce.

### RESPONSABLES

#### Artículo 7

1. Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en esta Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de una infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarios de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.
2. Los copartícipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.
3. Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia, para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas, consintieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.

4. Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fé no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

### BASE IMPONIBLE

#### Artículo 8

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

Para determinar el importe de la base imponible habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

2. Valor del terreno en el momento del devengo:

a) Transmisión de terrenos:

El valor del terreno 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 ponencia, se podrá liquidar previamente el Impuesto con arreglo al mismo; en estos casos en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referida a la fecha del devengo. Cuando la fecha del devengo no coincida con la efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, no tenga en el momento del devengo determinado el valor catastral, el Ayuntamiento practicará la liquidación cuando quede determinado dicho valor, refiriéndolo al momento del devengo.

b) Constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos de dominio:

El valor base estará constituido por el del terreno calculado en base a lo dispuesto en el apartado a) anterior, aplicándose para el cálculo del usufructo y nuda propiedad las normas fijadas al respecto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

c) Constitución y transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o el derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie:



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

Al valor del terreno conforme a lo dispuesto en el apartado a) anterior se le aplicará el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión, o en su defecto el que resulte de establecer la proporcionalidad entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez constituidas dichas plantas.

d) Expropiación forzosa:

La base vendrá determinada por la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado a) 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 éste que corresponda conforme a las reglas anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción que en su caso tenga aprobada este Ayuntamiento, la cual se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción aplicable que no podrá ser inferior al 40 por 100 ni superior al 60 por 100 será la siguiente:

- Durante el primer año de efectividad de los nuevos valores catastrales 40 por 100
- Durante el segundo año de efectividad de los nuevos valores catastrales 40 por 100
- Durante el tercer año de efectividad de los nuevos valores catastrales 40 por 100
- Durante el cuarto año de efectividad de los nuevos valores catastrales 40 por 100
- Durante el quinto año de efectividad de los nuevos valores catastrales 40 por 100

El valor catastral reducido no podrá en ningún caso ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

4. Coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno:

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
17 años	0,20
18 años	0,26



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

5. Reglas para aplicar los Coeficientes del anterior apartado 4:

- 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.
- Los coeficientes fijados en el apartado 4 serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

6. Determinación del incremento del valor:

- Sistema Objetivo, mediante la aplicación de los coeficientes del apartado 4 del presente artículo que correspondan en función del número de años transcurridos desde la operación.
- Plusvalía Real, los contribuyentes tendrán 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. Para ello, el interesado en acreditar esta disminución de la base imponible deberá aportar los títulos que documenten la misma.

El contribuyente podrá optar entre los dos sistemas de tributación a instancia de parte.

### CUOTA TRIBUTARIA

#### Artículo 9

La cuota resultante, será el resultado de aplicar a la base imponible los siguientes tipos impositivos:

PERIODO DE OBTENCION DEL INCREMENTO DEL VALOR	PORCENTAJE O TIPO APLICABLE
— Período de uno hasta cinco años .....	30 por ciento
— Período hasta diez años .....	30 por ciento
— Período hasta quince años .....	30 por ciento
— Período hasta veinte años .....	30 por ciento

Los períodos de tiempo se computarán por años completos, despreciándose las fracciones de año.

### CUOTA INTEGRAL

#### Artículo 10



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

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

### EXENCIONES, SANCIONES Y DEMAS BENEFICIOS LEGALMENTE APLICABLES

#### Artículo 11

1. Estarán exentos de este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los Actos siguientes:

- a) La constitución y transmisión de 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 junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos

inmuebles. Para gozar de estas exenciones habrá de solicitarse por los interesados dentro de los plazos establecidos para la declaración del impuesto con la aportación de los siguientes medios de prueba:

Documento acreditativo de haber obtenido la licencia de urbanísticas.

2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél 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.





## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

### BONIFICACIONES

#### Artículo 12

En las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativas del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes o adoptantes, se establece una bonificación del 60 por ciento de la cuota íntegra del impuesto.

1.- Si se trata de la vivienda habitual del fallecido, el adquirente debe haber convivido con el causante los dos años anteriores al fallecimiento y continuar empadronado en dicha vivienda.

2.- Si no se trata de la vivienda habitual, no habrá ningún tipo de bonificación en el impuesto.

3.- Para tener derecho a la bonificación, será preciso que el sucesor mantenga la adquisición durante los tres años siguientes al fallecimiento, salvo que falleciese dentro de ese plazo. De no cumplirse el citado requisito de permanencia, el sujeto pasivo deberá satisfacer la parte del impuesto que hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación y los intereses de demora, en el plazo de un mes a partir de la transmisión de la vivienda, presentando a dicho efecto la oportuna autoliquidación.

### GESTION Y RECAUDACION

#### Artículo 13

1. Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar en el Registro General del Ayuntamiento, la declaración correspondiente, según modelo oficial que se facilitará a su requerimiento, y en donde se facilitarán los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

2. Dicha declaración deberá ser presentada en los plazos siguientes a contar de la fecha del devengo del Impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter vivos: Treinta días hábiles.
- b) Cuando se refiera a actos por causa de muerte: Seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo, efectuada dentro de los referidos primeros seis meses.

3. A la declaración se acompañarán los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición.

#### Artículo 14



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno, se podrá establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante dentro de los plazos previstos en el artículo anterior, a practicar en el modelo oficial que se facilitará a los interesados. Las autoliquidaciones serán comprobadas con posterioridad para examinar la aplicación correcta de las normas reguladora de este Impuesto.

En ningún caso se exigirá el Impuesto en régimen de autoliquidación cuando se trate del supuesto previsto en el segundo párrafo de la letra a) del apartado 2 del artículo 8 de esta Ordenanza.

### Artículo 15

Cuando no esté establecido el sistema de autoliquidación se observará lo siguiente:

1. Las liquidaciones del Impuesto se notificarán a los sujetos pasivos, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.
2. La recaudación se llevará a cabo en la forma, plazos y condiciones que se establecen en el Reglamento General de Recaudación, demás legislación General Tributaria del Estado y en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, lo que también se aplicará en lo referente a las diferencias resultantes de la comprobación de las autoliquidaciones.

### Artículo 16

Estarán asimismo obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos señalados para los sujetos pasivos en el artículo 13 de esta Ordenanza.

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo por negocio jurídico entre vivos: el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso: el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real correspondiente.

### Artículo 17

Los notarios quedan obligados a remitir al Ayuntamiento dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos autorizados por ellos 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. Así mismo 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



## Ayuntamiento de Casarrubuelos

---

sido presentadas para conocimiento o legitimación de firmas. Y todo ello sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

### INFRACCIONES Y SANCIONES TRIBUTARIAS

#### Artículo 18

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y sanciones, además de lo previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria y demás normativa aplicable.

### DISPOSICION FINAL

Una vez se efectúe la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» entrará en vigor, con efecto de uno de enero de dos cuatros continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

NOTA ADICIONAL: Esta Ordenanza fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2003.

La modificación de la presente ordenanza fiscal queda definitivamente aprobada en fecha 11 de diciembre de 2020, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid y regirá hasta su modificación o derogación expresa.

La modificación de la presente ordenanza fiscal queda definitivamente aprobada en fecha 04 de abril de 2022, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y regirá hasta su modificación o derogación expresa.