

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

**CAPITULO I. NATURALEZA Y RÉGIMEN LEGAL.**

**Artículo 1. Normativa aplicable.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 59.2 en relación con el artículo 15.2, ambos del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y normas complementarias, se establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana como un tributo directo de carácter real que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 104 a 110 del Real Decreto Legislativo citado.

**CAPITULO II. HECHO IMPONIBLE.**

**Artículo 2. Hecho imponible.**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana manifestado a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre los mencionados bienes.
2. No se produce el hecho imponible en el supuesto de adjudicaciones de terrenos a que de lugar la disolución y liquidación de una comunidad de bienes, proindiviso o la extinción del condominio cuando se efectúen a favor de los partícipes que la integran en proporción a sus respectivos derechos y siempre que no medien excesos respecto del porcentaje atribuible a cada uno de ellos en la primitiva adjudicación.

No obstante, cuando la cosa común sea indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo, si se llevara a cabo la división y por ello se adjudicará a uno solo de los comuneros con la obligación de este de compensar en metálico a los demás, este exceso de adjudicación no constituirá una transmisión a efectos de este Impuesto. La indivisibilidad, en este supuesto, no debe aplicarse a cada uno de los bienes individualmente considerados, sino que debe entenderse referida al conjunto de los bienes que integren la comunidad, de forma tal que el exceso de adjudicación hubiera podido evitarse o al menos minorarse, en el sentido de que no hubiera sido posible hacer, mediante otras adjudicaciones, otros lotes proporcionales al interés de cada comunero y que hubieran evitado los excesos de adjudicación.

3. Está sujeto el 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 aquél. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana los siguientes:

El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano.

El urbanizable desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística. El suelo ya transformado, por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

4. Estará asimismo sujeto 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, siendo estos los comprendidos en los siguientes grupos:
  - Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
  - Las presas, saltos de agua y embalses, incluidos su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
  - Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
  - Los aeropuertos y puertos comerciales.

### **Artículo 3. No-sujeción.**

1. No estarán sujetos al impuesto los incrementos de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. No estarán sujetos a este Impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los siguientes actos:
  - a) Las aportaciones de bienes y derechos hechas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que se verifiquen a su favor y en su pago y las transmisiones que se hagan a los cónyuges como pago de sus haberes comunes.
  - b) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos a consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial. c) Las adjudicaciones de inmuebles de Sociedades Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

### **Artículo 4. Exenciones.**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de la constitución y transmisión de cualquier derecho de servidumbre.
2. También están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recae sobre las personas o entidades siguientes:
  - El Estado y sus organismos autónomos.
  - Las Comunidades Autónomas y sus entidades de derecho público de carácter análogo a los organismos autónomos del Estado.
  - El municipio de Móstoles, así como sus entidades de derecho público de carácter análogo a los organismos autónomos del Estado.
  - Las instituciones que tienen la calificación de benéficas o benéfico-docentes.

- 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 Seguros Privados.
  - Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
  - La Cruz Roja Española.
  - Las personas o entidades a favor de las cuales se ha reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
3. Con efectos desde el uno de enero de 2014, así como para los hechos imposables anteriores a dicha fecha no prescritos, estarán exentas las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

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

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

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

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

### **CAPITULO III. SUJETOS PASIVOS.**

#### **Artículo 5. Sujeto pasivo.**

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 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 concesión 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.
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 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o aquella a favor de la cual se constituya o transmita el derecho real de goce de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

#### **CAPITULO IV. ELEMENTOS DE CUANTIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.**

##### **Artículo 6. Base imponible.**

1. La base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos manifestado en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.
2. Para determinar el importe del incremento a que se refiere el apartado anterior, debe aplicarse sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que acto seguido se indica por el número de años a lo largo de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

PERIODO	PORCENTAJE
De uno hasta cinco años	3'7 %
Hasta diez años	3'5 %
Hasta quince años	3'2 %
Hasta veinte años	3'0 %

3. A los efectos del apartado anterior, solo se considerarán años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que puedan tomarse en consideración las fracciones de año de dicho período.
4. En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Sin embargo, 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 liquidará provisionalmente de acuerdo con éste. En estos casos, se aplicará en la liquidación definitiva el valor de los terrenos obtenido de acuerdo con los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la 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.

En el caso de que el terreno, aunque sea urbano, o integrado en un bien de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga fijado el valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento de Móstoles practicará la liquidación cuando el valor catastral sea fijado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

5. En aquellas transmisiones que se produzcan durante el ejercicio de 2016, a efectos de determinación de la base imponible de este impuesto, se tomara como valor del terreno, el

importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales una reducción del 20 por 100.

6. En la constitución y transmisión de derechos reales limitativos del dominio, para determinar el importe del incremento de valor que corresponde según los apartados 2 y 3 del presente artículo, es necesario tomar la parte del valor del terreno proporcional a dichos derechos, calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en particular, de los preceptos siguientes:

**A) USUFRUCTO**

Los derechos de usufructo y superficie temporales se calcularán a razón del 2 % por cada año de duración, sin exceder del 70 %.

Los derechos de usufructo y superficie vitalicios se estimarán en un 70 % cuando el usufructuario tuviere menos de 20 años, minorando ese porcentaje a medida que aumente la edad, a razón de un 1 % menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 %.

Cuando se transmita el derecho de usufructo se tomará el mismo porcentaje atribuido a éste en la fecha de su constitución.

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

Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultánea y sucesivamente a favor de dos o más usufructuarios, el porcentaje se calculará teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

**B) NUDA PROPIEDAD**

El valor del derecho de la nuda propiedad debe fijarse de acuerdo con la diferencia entre el valor del usufructo, uso o habitación y el valor total del terreno.

En la transmisión de la nuda propiedad, con reserva de usufructo vitalicio, se practicarán dos liquidaciones atribuyendo el porcentaje correspondiente a uno y otro derecho.

**C) USO Y HABITACIÓN**

Los derechos de uso y habitación se computarán al 75 % del valor del derecho de usufructo, ya sea temporal o vitalicio.

**D) CENSO ENFITÉUTICO**

En el censo enfitéutico 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.

**E) SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA**

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.

7. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o un terreno o del derecho a construir bajo el suelo, sin que eso presuponga la existencia de un derecho real de superficie, hay que aplicar el porcentaje correspondiente sobre la parte del valor catastral que representa, con respecto a este valor, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, si no hay, el que resulte de establecer la proporción correspondiente entre la superficie o volumen de las plantas que se han de construir en el suelo o el subsuelo y la totalidad de superficie o volumen edificados una vez construidas dichas plantas. En caso de que no se especifique el número de nuevas plantas, habrá que atenerse, con el fin de establecer su proporcionalidad, al volumen máximo edificable según el planeamiento vigente.
8. En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente debe aplicarse sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, a menos que el valor catastral asignado a dicho terreno sea inferior, en cuyo caso, prevalecerá éste último sobre el justiprecio.

**Artículo 7. Cuota íntegra.**

La cuota íntegra será el resultado de aplicar el tipo impositivo a la base imponible.

**Artículo 8. Tipo impositivo.**

El tipo impositivo es del 30 %.

**Artículo 9. Cuota líquida.**

La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el artículo siguiente.

**CAPITULO V. BONIFICACIONES Y DEMÁS BENEFICIOS FISCALES.**

**Artículo 10. Bonificaciones potestativas.**

1. En las transmisiones mortis causa referentes a la vivienda habitual del causante, cuando los adquirentes sean el cónyuge, los descendientes por naturaleza o adopción y los ascendientes y adoptantes, se podrá disfrutar de las siguientes bonificaciones en la cuota:

Valor catastral del suelo vivienda habitual	% Bonificación
Hasta 70.000 €	95
De 70.000,01 hasta 100.000 €	70
De más de 100.000 €	60

Para disfrutar de las anteriores bonificaciones deberán concurrir las siguientes circunstancias:

Que no se transmita la propiedad ni se transmita o constituya cualquier derecho real de goce limitativo del dominio durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciese el adquirente dentro de ese plazo.

A los efectos del disfrute de la bonificación, se equipará al cónyuge a quien hubiere convivido con el causante con análoga relación de afectividad y acredite en tal sentido, en virtud de certificado expedido al efecto, su inscripción en algún Registro de Uniones de Hecho. El parentesco se acreditará mediante la aportación del libro de familia.

Para la determinación del concepto fiscal de vivienda habitual será de aplicación el artículo 41 bis del Reglamento del I.R.P.F. aprobado por R.D. 439/2007, de 30 de marzo, es decir, con carácter general la que constituya su vivienda habitual durante al menos 3 años.

Excepcionalmente, se entenderá cumplido el requisito de vivienda habitual en los siguientes supuestos:

- 1º. 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.
  - 2º. 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.
  - 3º. Cuando el transmitente estuviera empadronado en el domicilio de la persona de cuyos cuidados depende, en el caso de personas en situación de dependencia severa o gran dependencia definidas de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.
2. El obligado tributario deberá solicitar la bonificación y practicar la autoliquidación con aplicación provisional de la bonificación, dentro del plazo establecido para la presentación de la autoliquidación (seis meses prorrogables por otros seis, contados desde la fecha del

devengo del impuesto), aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para su concesión.

La solicitud de bonificación 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 los plazos establecidos, el sujeto pasivo practique la autoliquidación aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos.

En ningún caso se aplicará la bonificación en las declaraciones efectuadas fuera de los plazos establecidos para la presentación de la autoliquidación.

3. En el caso de incumplimiento del requisito de permanencia el obligado tributario tendrá que satisfacer la parte de la cuota que hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada, más los intereses de demora. El ingreso deberá realizarse en el plazo de un mes a partir de la transmisión de la vivienda, mediante la correspondiente autoliquidación.

## **CAPITULO VI. DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO.**

### **Artículo 11. Devengo.**

1. El impuesto se devenga:

Cuando se transmite la propiedad del terreno, sea a título oneroso o gratuito, inter vivos o mortis causa, en la fecha de la transmisión.

Cuando se constituye o se transmite cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio, en la fecha de la constitución o de la transmisión.

2. A efectos de lo que dispone el apartado anterior, se considera fecha de la transmisión:  
En los actos o en los contratos inter vivos, la del otorgamiento del documento público y, si se trata de documentos privados, la de la incorporación o inscripción en un registro público o la de la entrega a un funcionario público en razón de su oficio. En las transmisiones mortis causa, la de la defunción del causante.
3. En caso de que se declare o se reconozca judicial o administrativamente que ha tenido lugar la nulidad, la rescisión o la resolución del acto o del contrato que determina la transmisión del derecho real de disfrute sobre ese contrato, el sujeto pasivo tiene derecho a la devolución del impuesto pagado siempre que dicho acto o contrato no le haya reportado ningún efecto lucrativo y que reclame la devolución en el plazo legalmente establecido desde que la resolución fue firme. Aunque el acto o el contrato no hayan producido efectos lucrativos, si la rescisión o la resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto, no le corresponderá ninguna devolución.
4. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procede la devolución del impuesto pagado, y será preciso considerarlo como un acto nuevo sometido a tributación. En esta calidad de mutuo acuerdo tiene que considerarse la avenencia en acto de conciliación y asentimiento de la demanda.
5. La calificación de los actos o contratos entre los cuales se ha establecido alguna condición debe realizarse de acuerdo con las prescripciones del Código Civil. En caso de que sea suspensiva el impuesto no tiene que liquidarse hasta que ésta no se cumpla. Si la condición



es resolutoria, el impuesto se exige, salvo en el caso de que, cuando la condición se cumpla, se realice la oportuna devolución, según la regla del apartado 3 anterior. Se considera que la condición suspensiva se ha cumplido cuando el adquirente ha entrado en posesión del terreno.

## **CAPITULO VII. GESTIÓN TRIBUTARIA Y RECAUDACIÓN.**

### **Artículo 12. Gestión del impuesto.**

1. Los sujetos pasivos estarán obligados a presentar en el Registro General del Ayuntamiento la autoliquidación 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 autoliquidación deberá ser presentada en los plazos siguientes a contar desde la fecha del devengo del impuesto: Cuando se trate de actos ínter vivos: treinta días hábiles.  
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 seis primeros meses.
3. A la autoliquidación se acompañarán los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición, así como fotocopia del último recibo satisfecho por la finca por el concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles.
4. El presente impuesto se satisfará por el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, excepto en el supuesto previsto en el tercer párrafo del apartado 4 del artículo 6 de la presente Ordenanza, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante dentro de los plazos previstos en el presente artículo, 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 reguladoras de este Impuesto.
5. Cuando no proceda autoliquidación, las liquidaciones del Impuesto se notificarán a los sujetos pasivos, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

La recaudación se llevará a cabo en la forma, los plazos y condiciones que se establezcan en el Reglamento General de Recaudación, demás legislación General Tributaria del Estado y 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.

6. Estarán asimismo obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

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.

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.

7. 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.

Asimismo, 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.

## **CAPITULO VIII. INFRACCIONES Y SANCIONES TRIBUTARIAS.**

### **Artículo 13. Infracciones y sanciones tributarias**

En lo relativo a infracciones tributarias y sus distintas calificaciones, así como a las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se aplicará lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en la Ordenanza Fiscal General.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

Las modificaciones producidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado o cualquier otra norma de rango legal que afecten a cualquier elemento del presente impuesto serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL.**

Una vez efectuada la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid entrará en vigor, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.