

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

**FUNDAMENTO Y REGIMEN**

Art. 1.- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo autorizado por el art. 60.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, que se regulara por lo dispuesto en los artículos 105 a 111 de dicha Ley y por las Normas de la presente Ordenanza.

**HECHO IMPONIBLE**

Art. 2.

1. Constituye el hecho imponible el incremento del valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre los referidos bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior será todo hecho, acto o contrato, cualquiera que sea su forma, que origine un cambio del sujeto titular de las facultades dominiales de disposición o aprovechamiento sobre un terreno, tenga lugar por ministerio de la Ley, por actos mortis-causa o inter-vivos, a título oneroso o gratuito.

Art. 3.- Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana, los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos.

Art. 4.- No esta sujeto a este Impuesto:

- a) El incremento del valor que experimenten los terrenos por períodos de tiempo inferiores a un año.
- b) El incremento del valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**EXENCIONES**

Art. 5.-

Están exentos de este Impuesto los incrementos del valor que se manifiesten como consecuencia de:

- a) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- b) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- c) Las 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.

Art. 6.- Están exentos de este Impuesto, asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- a) El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de Madrid y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- c) El Municipio de El Álamo y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benefico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidos conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- f) Las personas o Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidos conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

Art. 7.- Quedan suprimidos cuantos beneficios fiscales estuvieren establecidos respecto del anterior Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, tanto de forma genérica como específica, en toda clase de disposiciones distintas de las de Régimen Local, sin que su anterior vigencia pueda, por tanto, ser invocada respecto del presente Impuesto regulado por la Ley 39/1988, y por esta Ordenanza.

#### SUJETO PASIVO

Art. 8.-

Tendrán la condición de sujetos pasivos de este 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 en 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 de que se trate.

#### BASE IMPONIBLE

Art. 9.- La base imponible de este Impuesto esta 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.

Art. 10.

1. Para determinar el importe del incremento real, se aplicara sobre el valor del terreno en el momento del devengo, el porcentaje que se indica seguidamente según la duración del período impositivo.

Duración de período impositivo	Porcentaje de incremento
De 1 a 5 años	2,6 %
Hasta 10 años	2,4 %
Hasta 15 años	2,5 %
Hasta 20 años	2,6 %

2. A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento del valor, se tomaran tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la fecha en que se produzca el hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones del año.

Art. 11.- Cuando el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se consideraran tantas bases imponibles como fechas de adquisición, estableciéndose cada base en la siguiente forma:

- a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la porción o cuota adquirida en cada fecha.
- b) A cada parte proporcional se aplicara el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

VALOR DEL TERRENO

Art. 12.

1. El valor de los terrenos de naturaleza urbana en el momento del devengo será el que tengan fijados en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, prescindiendo, por tanto, del valor, en su caso, de las construcciones. Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:

- a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.
- b) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y si no lo tuviere todavía fijado, su valor se estimara proporcional a la cuota de copropiedad que tengan atribuida en el valor del inmueble y sus elementos comunes.

2. En los supuestos de expropiación forzosa, se tomara como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno.

Art. 13.- En la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, su valor vendrá determinado por un porcentaje del valor del terreno estimado según el artículo anterior, que se fijara conforme a las reglas siguientes:

- a) Los derechos de usufructo y superficie temporales se calcularan a razón del 2 por 100 por cada año de duración, sin exceder del 70 por 100.
- b) Los derechos de usufructo y superficie vitalicios se estimaran en un 70 por 100 cuando el usufructuario tuviere menos de veinte años, minorando esos porcentajes a medida que aumente la edad, a razón de un 1 por 100 menos por cada año mas, con el limite mínimo del 10 por 100.
- c) Cuando se transmita el derecho de usufructo, se tomara el mismo porcentaje atribuido a este en la fecha de su constitución.
- d) El derecho de nuda propiedad se computara por la diferencia hasta 100 del porcentaje atribuido al derecho de usufructo según las reglas precedentes.
- e) En la transmisión de la nuda propiedad, con reserva del usufructo vitalicio, se practicaran dos liquidaciones atribuyendo el porcentaje correspondiente a uno y otro derecho.
- f) Los derechos de uso y habitación se computaran al 75 por 100 del valor del derecho de usufructo.
- g) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o mas plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, se aplicara el modulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el porcentaje que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

Art. 14.- El usufructo o derecho de superficie constituido en favor de persona jurídica por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se considerara transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria, y su valor, por tanto, será igual al 100 por 100 del valor del terreno.

Art. 15.- En el censo enfiteútico, su valor se fijara 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.

Art. 16.

1. Si el derecho de usufructo vitalicio se constituye simultanea y sucesivamente en favor de dos o mas usufructuarios, el porcentaje se calculara teniendo en cuenta únicamente el usufructuario de menor edad.

2. 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.

### TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTA TRIBUTARIA

Art. 17.- La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el siguiente tipo: 26%.

### BONIFICACIONES

Art. 18.

1. Cuando así lo acuerde el Ayuntamiento gozaran de una bonificación de hasta el 99% las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de Empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre.

2. El expediente de concesión de la bonificación se iniciará a petición de las Empresas interesadas en la fusión o escisión, indicando el nombre y domicilio de una persona autorizada para recibir las notificaciones y comunicaciones a que de lugar el expediente, cuya petición se dirigirá al Alcalde Presidente, acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria comprensiva de los siguientes extremos:

Relación de las Empresas o Sociedades que se fusionen o escindan, especificando con suficiente detalle sus características técnicas, jurídicas, económicas y financieras.

Planteamiento general de la operación, forma en que ha de realizarse y beneficios que, a juicio de los interesados, se deriven para la economía nacional y, en particular, para la economía del Municipio.

Relación de Bienes Inmuebles, descripción de los mismos y títulos de propiedad que habrán de ser objeto de la bonificación solicitada.

Balances de situación de cada una de las Empresas que se fusionen o escindan, cerrados al día anterior a la fecha de los acuerdos de fusión o escisión y certificado oficialmente por profesional competente.

b) Justificación suficiente del ejercicio efectivo e ininterrumpidamente de las actividades de cada una de las Empresas o Sociedades que se fusionen o escindan durante los tres años anteriores a la fecha del acuerdo de fusión o escisión.

c) Copias autorizadas o testimonios notariales de las escrituras públicas en las que se recojan los estatutos de las Sociedades interesadas y certificación del Registro Mercantil acreditativa de la vigencia de los mismos.

d) En el supuesto de creación de una nueva Sociedad, texto de los estatutos por los que ha de regirse. En los demás casos, texto de las modificaciones a introducir como consecuencia de las operaciones de fusión o escisión, en los estatutos de las Sociedades afectadas.

e) Copias autorizadas de las escrituras publicas de constitución o fusión de las Sociedades que se concentren o escindan o, en su caso, el proyecto de las escrituras a otorgar.

3.El Ayuntamiento acordara el porcentaje de la bonificación que, en cada caso, se reconozca o la denegación de la bonificación solicitada.

La aplicación de la bonificación, en su caso, será efectiva cuando tengan lugar las transmisiones que ultimen las operaciones de fusión o escisión en las condiciones y plazos fijados en la Ley 76/1980.

4.Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento, ello sin perjuicio del pago del Impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Tal obligación recaerá sobre la persona o Entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

## DEVENGO

Art. 19.

1.El Impuesto se devenga:

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno ya sea a titulo 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 considerara como fecha de la transmisión:

- a) En los actos o contratos entre vivos, la del otorgamiento del documento publico y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante la Administración Tributaria Municipal, salvo que concurra alguna de las circunstancias a que se refiere el artículo 1.227 del Coligo Civil.
- b) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomara excepcionalmente la 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 publico.
- c) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación y pago.

d) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.

e) En el caso de adjudicación de solares que se efectúen por entidades urbanísticas a favor de titulares de derechos o unidades de aprovechamiento distintos de los propietarios originariamente aportantes de los terrenos, la de protocolización del acta de reparcelación.

#### Art. 20.

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 hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedo 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.

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el Impuesto hasta que esta 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 1 anterior.

#### PERIODO IMPOSITIVO

Art. 21.- El período de imposición es el tiempo durante el cual el terreno pertenece a un mismo propietario o el tiempo durante el cual una persona es titular de un derecho real de goce limitativo de dominio, y se computará a partir de la transmisión inmediata anterior del terreno o del derecho real de goce o desde la fecha de la constitución de este último, cualquiera que sea esa fecha, siempre que haya tenido lugar dentro de los últimos veinte años. Si dicha fecha fuere remota, el período de imposición se limitará a veinte años.

Art. 22.- En el supuesto de transmisión de terrenos que hayan sido adjudicados en una reparcelación, se tomará como fecha inicial del período impositivo la de la adquisición de los terrenos aportados a la reparcelación.

Art. 23.- En las adquisiciones de Inmuebles en el ejercicio del derecho de retracto legal, se considerará como fecha de iniciación del período impositivo la que se tomó o hubo de tomarse como tal en la transmisión verificada a favor del retraído.

Art.24.- En la primera transmisión del terreno posterior a la consolidación o liberación del dominio por extinción del usufructo, se tomara como fecha inicial la de adquisición del dominio por el nudo propietario.

## GESTIÓN DEL IMPUESTO

Art. 25.

1.Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento de El Álamo la declaración que determina esta Ordenanza, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindible para practicar la liquidación correspondiente.

2.La declaración se efectuara en el impreso que a tal efecto facilitara la Administración Municipal, deberá ser suscrita por el sujeto pasivo o por su representante legal, y a ella habrá de acompañarse copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto o contrato que origine la imposición, fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del sujeto pasivo, así como del ultimo recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Art. 26.- La 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 inter-vivos, el plazo será de 30 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.

Art. 27.- Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada, debe declararse exenta o no sujeta, presentara declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en el Artículo 26, según el caso, acompañada del documento en que conste el acto o contrato originador de la transmisión y aquel en que funda su derecho. Si la Administración Municipal considera improcedente la exención alegada, practicara liquidación que notificara al interesado.

Art. 28.- Las liquidaciones del Impuesto efectuadas por la Administración Tributaria Municipal se notificaran íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

Art. 29.- Con independencia a lo dispuesto en el apartado 1 del Artículo 25, 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 8 de esta 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.



Art. 30.- La comunicación contendrá como mínimo los datos siguientes:

Lugar y Notario autorizante de la escritura; número de protocolo de esta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente, D.N.I. o N.I.F. de este, y su domicilio; nombre, apellidos y domicilio del representante, en su caso, situación del inmueble, participación adquirida y cuota de copropiedad si se trata de finca en régimen de división horizontal.

Art. 31.- Asimismo los Notarios estarán obligados a remitir a este 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 probados 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.

Art. 32.- Las relaciones o índices citados, contendrán como mínimo los datos señalados en el Artículo 30 y, además, el nombre y apellidos del adquirente, su D.N.I. o N.I.F. y su domicilio.

Art. 33.- La Administración Municipal podrá requerir a los sujetos pasivos para que aporten en el plazo de treinta días, prorrogables por otros quince, a petición del interesado, otros documentos que estime necesarios para llevar a efecto la liquidación definitiva del Impuesto, incurriendo quienes no atiendan los requerimientos formulados dentro de tales plazos, en la infracción tributaria prevista en el Artículo 35 de esta Ordenanza en cuanto dichos documentos fueren necesarios para comprobar la declaración y establecer dicha liquidación.

Art. 34.- 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 reguladoras de este impuesto.

#### INFRACCIONES Y SANCIONES

<sup>35,</sup> Art. 34.- 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.

#### DISPOSICIÓN 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, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

DILIGENCIA DE SECRETARIA GENERAL.- Para hacer constar que el texto de la presente Ordenanza recoge las modificaciones aprobadas con carácter definitivo por acuerdo plenario de 17 de Junio de 1.996, siendo el texto de la misma publicado en B.O.C.M. de 27 de Agosto de 1996.

El Alamo, 30 de Agosto de 1.996

LA SECRETARIA.

A circular stamp from the Ayuntamiento de Alamo is visible, partially overlapping the signature. The stamp contains the text 'AYUNTAMIENTO DE ALAMO' around the perimeter. A large, cursive handwritten signature is written over the stamp and the text 'LA SECRETARIA'.