

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

**ORDENANZA Nº 1.5**



### **Artículo 1. Fundamento**

De conformidad con lo previsto en el artículo 59.2 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, se establece en este Municipio el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regirá por lo dispuesto en dicha Ley y en la presente ordenanza.

### **Artículo 2. Hecho imponible**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de 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 terrenos.
2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:
  - a) Transmisión "mortis causa" de bienes o derechos.
  - b) Declaración formal de herederos "ab intestato".
  - c) Negocio jurídico "inter vivo", sea de carácter oneroso o gratuito.
  - d) Enajenación en subasta pública.
  - e) Expropiación forzosa.
3. Está sujeto al Impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél.
4. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, 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. Se equiparán a terrenos urbanizables programados, aquellos que estén calificados de reserva urbana en los programas de actuación o en los planes parciales que contengan los Planes Generales aprobados conforme a la Ley del Suelo.
5. Asimismo, está sujeto al 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.

### **Artículo 3. No sujeción**

1. No está sujeto al impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
2. No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas 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.
3. 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.

### **Artículo 4. Exenciones.**

1. Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera 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 mejor o rehabilitación en dichos inmuebles.
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, la Comunidad Autónoma de Madrid, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de la Comunidad Autónoma de Madrid.
  - b) El Municipio de Getafe 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 revertibles 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.
3. Quienes invoquen una exención del apartado anterior deberán hacerlo constar así ante el Ayuntamiento, con expresa mención del supuesto en que se consideran incluidos, acompañando en su caso documentación que acredite tal exención.

#### **Artículo 5. Sujetos pasivos**

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, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno o 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, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiera el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
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 General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

**Artículo 6. 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 20 años. A efecto de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de éste artículo, y el porcentaje que corresponda en función de 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 los mismos en el momento de 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 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, referidos 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.

Cuando el terreno, aún 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 del mismo, 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 según las siguientes reglas:
  - i) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal o un derecho de superficie 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.
  - ii) 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 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.
  - iii) 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.
  - iv) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
  - v) Cuando se transmita el 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.
  - vi) 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.

- vii) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio, distintos de los enumerados en las letras a), b), c), d) y f) 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 pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta ó pensión anual.
  - Este último, si aquél fuese menor.
- 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 del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión ó, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.
- d) En los supuesto 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 que en cada caso fije el Ayuntamiento. Dicha reducción se aplicará respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.
- La reducción tendrá como límite mínimo el 40 por 100 y como límite máximo el 60 por 100, aplicándose, en todo caso, en su límite máximo en los municipios cuyos ayuntamientos no fijen reducción alguna.
- Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada uno de los cinco años de aplicación de la reducción.
- 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 aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.
- El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.
4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartado 2 y 3 anteriores, se aplicarán los siguiente porcentajes anuales, multiplicando los mismos por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor, considerándose solamente años completos sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo. En ningún caso el periodo de generación podrá ser inferior a un año:
- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,7%.
  - b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3,5%.
  - c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años: 3,2%.
  - d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años: 3%.

5. El cómputo del período al que hace referencia el apartado anterior se iniciará en el momento de la adquisición del bien o derecho, con independencia de los cambios de calificación urbanística que se hubieran producido en el terreno.

**Artículo 7. Tipo de gravamen y cuota.**

1. El tipo de gravamen aplicable se determinará en función del período de generación del incremento gravado, de acuerdo con las siguientes reglas:
  - a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años, el tipo de gravamen será del: 30%.
  - b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años, el tipo de gravamen será del 29%.
  - c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta quince años, el tipo de gravamen será del 28%.
  - d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años, el tipo de gravamen será del 27%.
2. La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar el tipo de gravamen a la base imponible.
3. La cuota líquida será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra la bonificación prevista en el artículo siguiente.

**Artículo 8. Bonificaciones.**

1. Se establece una bonificación de la cuota íntegra correspondiente a la transmisión mortis causa de la vivienda habitual del causante, o de derechos reales sobre la misma, a favor de quien tuviera la condición de descendiente o adoptado, cónyuge o ascendiente o adoptante, de acuerdo con las siguientes reglas:
  - a. Bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra, si el valor catastral del suelo de la vivienda habitual del causante es inferior o igual a 30.000 euros.
  - b. Bonificación del 75 por 100 de la cuota íntegra, si el valor catastral del suelo de la vivienda habitual del causante es superior a 30.000 euros e inferior o igual a 50.000 euros.
  - c. Bonificación del 50 por 100 de la cuota íntegra, si el valor catastral del suelo de la vivienda habitual del causante es superior a 50.000 euros e inferior o igual a 70.000 euros.
  - d. Bonificación del 15 por 100 de la cuota íntegra, si el valor catastral del suelo de la vivienda habitual del causante es superior a 70.000 euros.
2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se asimilarán a cónyuges los miembros de las uniones de hecho inscritos en el Registro de Uniones de Hecho del Ayuntamiento de Getafe.

**Artículo 9. 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.
  - b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento de causante.

**Artículo 10. Nulidad de contratos traslativos de la propiedad.**

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 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.
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 ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutive 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.

**Artículo 11. Gestión del Impuesto**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración o declaración-liquidación, según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria necesarios para la cuantificación de la obligación tributaria.
2. El impuesto se liquidará por la Administración, previa declaración del sujeto pasivo, en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando el hecho imponible se hubiera producido como consecuencia de una transmisión mortis causa.
  - b. Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo, no tenga fijado valor catastral en ese momento.
  - c. Cuando el sujeto pasivo hubiera incumplido su deber de autoliquidar o hubiera presentado una autoliquidación inexacta.
3. Los propios sujetos pasivos están obligados a presentar la autoliquidación del impuesto en todos los supuestos de realización del hecho imponible distintos de los mencionados en el apartado anterior
4. Los sujetos pasivos están obligados a presentar con la declaración o autoliquidación todos los documentos en los que consten los actos o contratos que originan la imposición.
5. El plazo de presentación de la declaración o autoliquidación, computado a partir de la fecha del devengo, será el siguiente:

- a) Cuando se trate de actos ínter vivos, treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

#### **Artículo 12. Pago.**

1. En los supuestos de liquidación administrativa, la Administración será notificada al sujeto pasivo con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.
2. En los supuestos de autoliquidación por el sujeto pasivo, el pago deberá realizarse en el momento de su presentación.

#### **Artículo 13. Deberes de colaboración**

1. Junto a los deberes establecidos en el artículo anterior para los sujetos pasivos, se establecen los siguientes deberes de colaboración:
  - a) El donante o la persona que constituya o transmita el derecho real que integra el hecho imponible gravado tiene el deber de comunicar al Ayuntamiento, en los 30 días siguientes a la formalización del contrato, la realización del mismo.
  - b) El adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real que integra el hecho imponible gravado tiene el deber de comunicar al Ayuntamiento, en los 30 días siguientes a la formalización del contrato, la realización del mismo.
2. Asimismo, 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.
3. El incumplimiento de los deberes de colaboración previstos en este precepto determinará la responsabilidad solidaria o subsidiaria del incumplidor, en los términos previstos en los artículos 42 y 43 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

#### **Artículo 14. Infracciones y sanciones**

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, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y será de aplicación a partir del día 1 de enero de 1.990, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas. Ha sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 24 de noviembre de 1.989, modificada el 30 de noviembre de 1.990, el 17 de diciembre de 1.992, el 20 de diciembre de 1.996, el 22 de diciembre de 1.997, el 22 de diciembre de 1.998, el 23 de diciembre de 1.999, el 14 de diciembre de 2001, el 20 de diciembre de 2002, el 28 de marzo de 2003, el 23 de diciembre de 2003, el 23 de diciembre de 2004, el 26 de diciembre de 2005, el 26 de diciembre de 2006 y el 26 de diciembre de 2007 para el año 2008.

