

**ORDENANZA FISCAL NÚM. 1.5, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL
INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

ÍNDICE

CAPÍTULO I. Fundamento	2
CAPÍTULO II. Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción.....	2
CAPÍTULO III. Exenciones	5
CAPÍTULO IV. Sujetos Pasivos	8
CAPÍTULO V. Base Imponible.....	9
CAPÍTULO VI. Deuda Tributaria.....	14
CAPÍTULO VII. Devengo y Período Impositivo	17
CAPÍTULO VIII. Gestión del Impuesto	19
Disposición Transitoria1	22
Disposición Final	23

CAPÍTULO I. FUNDAMENTO

Artículo 1

El Ayuntamiento de Pinto conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a la vista del artículo 15.1 de este mismo texto legal, establece el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que se regula por lo dispuesto en los artículos 104 a 110 de dicho texto refundido y por las normas de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II. NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE. SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN

Artículo 2. NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE

1. Constituye el hecho imponible 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 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 dominicales 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.
3. Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, con independencia de que estén contemplados o no como tales en el Catastro o en el padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
4. Estará, asimismo, sujeto al 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. SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN

1. No están sujetas a este Impuesto y, por tanto, no devengan el mismo, las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana que se realicen con ocasión de:

a) Las operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 87 de la citada Ley cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

b) Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente al contenido de la Ley 10/1990, de 15 de octubre y a la normativa de desarrollo de dicha Ley.

c) Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, en los términos del art. 23.7 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

d) Las 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.

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.

Igual tratamiento se aplicará a las aportaciones, adjudicaciones y transmisiones que, en los supuestos a que se refieren los párrafos anteriores, realicen los miembros de la unión de hecho constituida conforme a lo dispuesto a la Ley 11/2002, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid.

d) Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de

reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

Las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

e) Los actos de adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

f) Los actos de retención o reserva del usufructo y los de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por transcurso del plazo para el que fue constituido.

2. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. No se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales el sujeto pasivo del impuesto acredite la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los valores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Cuando el interesado considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio debe declararse no sujeta por no existir incremento de valor, deberá aportar, junto con la declaración mencionada en el artículo 20.1 de esta Ordenanza, los títulos que documenten la transmisión y la adquisición y el resto de la documentación mencionada en el artículo 20.2 de la presente Ordenanza.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas operaciones: el que

conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

Si la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas del párrafo anterior tomando, en su caso, por el primero de los dos valores a comparar señalados anteriormente, el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble en el que haya suelo y construcción, se tomará como valor del suelo a estos efectos, el que resulte de aplicar la proporción que represente en la fecha de devengo del impuesto el valor catastral del terreno respecto del valor catastral total y esta proporción se aplicará tanto al valor de transmisión como, en su caso, al de adquisición.

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado tercero, para el cómputo del número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos, no se tendrá en cuenta el periodo anterior a su adquisición.

CAPÍTULO III. EXENCIONES

Artículo 4. EXENCIONES

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

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que, en las condiciones establecidas en la presente ordenanza, 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 y costado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles, siempre que concurren las siguientes condiciones:
 - a. Que las obras se hayan llevado a cabo a partir de la entrada en vigor de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y en los años durante los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor, previa obtención de la correspondiente licencia municipal y de conformidad con las normas reguladoras del régimen de protección de esta clase de bienes.
 - b. Que el importe total de las obras, de acuerdo con el presupuesto de ejecución presentados a efectos del otorgamiento de la licencia,

cubran como mínimo el incremento de valor (base imponible) calculado conforme a las reglas que establece el artículo 8 de la presente Ordenanza.

- c. Que las rentas brutas del inmueble para todos los conceptos y sin excepción no excedan de un porcentaje, en relación al valor catastral, igual al interés legal del dinero más un punto en el momento del devengo.

La realización de las obras deberá acreditarse presentando, junto con el presupuesto de ejecución la siguiente documentación:

- La licencia municipal de obras u orden de ejecución.
- La carta de pago de la tasa por la licencia de obras que se haya tramitado.
- La carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- El certificado final de obras visado por el colegio oficial correspondiente en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, identificándose en cada caso la licencia municipal de obras u orden de ejecución, que ampare la realización de las construcciones, instalaciones u obras.

Acreditación de las rentas brutas del inmueble para todos los conceptos y sin excepción. En el supuesto de que no se obtengan rentas del inmueble el interesado en la exención deberá presentar declaración jurada que así lo indique.

c) 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 concurren 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 unión de hecho legalmente inscrita.

Esta exención será aplicable desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imposables anteriores a dicha fecha no prescritos.

Artículo 5. EXENCIONES SUBJETIVAS

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.
- b) La Comunidad Autónoma de Madrid y sus entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos Autónomos del Estado.
- c) El municipio de Pinto 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.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión social reguladas en la Ley 20/2015, de 14 julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras o normas que la complementen o sustituyan.
- f) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- g) La Cruz Roja Española.
- h) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.
- i) Las entidades sin fines lucrativos y aquellas otras entidades también recogidas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin finalidades lucrativas y de los incentivos fiscales al mecenazgo, en los supuestos y

con los requisitos que establecen la citada ley y el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las mencionadas entidades aprobado por Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre.

Con respecto a aquellas entidades, a que se refiere el presente apartado, que tengan la obligación de efectuar la comunicación del ejercicio de la opción del régimen fiscal especial previsto en el título II de la citada Ley 49/2002, de 23 de diciembre, para poder disfrutar de la exención, deberán dirigir la mencionada comunicación a este Ayuntamiento en el plazo en que existe la obligación de presentar declaración y que se indica en los apartados a) y b) del artículo 20.3 de la presente ordenanza.

Igualmente, en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la referida comunicación podrá efectuarse en el plazo en que existe la obligación de presentar declaración, y que se indica en los apartados a) y b) del artículo 20.3 de la presente ordenanza.

La comunicación al Ayuntamiento deberá indicar, expresamente, el ejercicio de la opción por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, y deberá ir acompañada de la acreditación de haber presentado la declaración censal en la correspondiente Administración tributaria.

CAPÍTULO IV. SUJETO PASIVO

Artículo 6. 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, 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 refiere 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.

CAPÍTULO V. BASE IMPONIBLE

Sección 1ª. Base imponible

Artículo 7

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 período máximo de veinte años.

La determinación de la base imponible del impuesto se realizará por uno de los siguientes métodos:

- Según el método de estimación objetivo.
- Según el incremento real experimentado por el terreno.

No obstante, únicamente se determinará la base imponible según el incremento real experimentado por el terreno, a instancia del sujeto pasivo y en el caso de que conforme al procedimiento establecido en el artículo 3.3 de la presente Ordenanza, se constatare que el importe del incremento de valor real es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo al método de estimación objetivo.

Artículo 8. MÉTODO DE ESTIMACIÓN OBJETIVO

1. Para determinar por este método la base imponible del impuesto, se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo establecido la Sección Segunda de este Capítulo (artículos 11 al 14), por el coeficiente que corresponda al periodo de generación del incremento de valor, conforme al siguiente cuadro:

PERÍODO 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
19 años	0,36
20 años o más	0,45

2. El coeficiente a aplicar será el fijado en esta Ordenanza salvo si alguno de los coeficientes señalados en esta norma es superior al fijado mediante otra con rango legal, en cuyo caso, se aplicará directamente el máximo legal hasta que entre en vigor la modificación ordenanza fiscal que corrija el exceso.

3. Para determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho período, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho periodo.

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.

Art. 9. INCREMENTO REAL

Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 3.3 (diferencia positiva entre el precio de transmisión y el de adquisición), se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

Artículo 10

En los casos en los que el incremento de valor se calcule conforme lo previsto en el artículo 8 (método de estimación objetivo), si el terreno hubiere sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán 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 aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al período respectivo de generación del incremento de valor.

Sección 2ª. Valor del Terreno

Artículo 11. VALOR DEL TERRENO

1. El valor de los terrenos de naturaleza urbana en el momento del devengo será el que tengan determinado 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 en cuenta:

- 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 y locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere determinado en el Impuesto sobre Bienes inmuebles.
- c) Que, 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 a aquel. 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, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de 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.
- d) Que, cuando el terreno aun 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, o, si lo tuviere, no concuerde

con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones de sus características no reflejadas en el Catastro o en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deban conllevar la asignación de valor catastral conforme a las mismas, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

2. En los supuestos de expropiación forzosa, se tomará como valor la parte del justiprecio correspondiente al terreno, salvo que el valor definido en el apartado anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 12. VALOR DEL TERRENO – DERECHOS REALES DE GOCE LIMITATIVOS DEL DOMINIO

En la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, su valor vendrá determinado por aplicación, sobre el valor definido en el artículo anterior, de un porcentaje calculado conforme a las reglas siguientes:

a) El usufructo temporal, a razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

Para el cómputo del valor del usufructo temporal no se tendrán en cuenta las fracciones de tiempo inferiores al año, si bien, el usufructo por tiempo inferior a un año se computará en el 2 por 100 del valor de los bienes.

b) Los usufructos vitalicios, al 70 por 100 cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumente la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

c) El usufructo constituido a favor de una persona jurídica, si se estableciera por plazo superior a 30 años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria, por tanto, al 100 por 100 del valor del terreno.

d) En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

e) La nuda propiedad se computará por diferencia entre el 100 por 100 correspondiente al pleno dominio y el porcentaje que corresponda al usufructo según las reglas precedentes.

f) Los derechos reales de uso y habitación, al 75 por 100 de los porcentajes que correspondieren a los usufructos temporales o vitalicios, según las reglas precedentes.

g) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés legal del dinero de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor. En ningún caso el valor así imputado será superior al definido en el artículo 11 y, cuando resulte factible, quedará automáticamente limitado al producto de multiplicar este último por una fracción cuyo numerador sería el valor imputado al derecho, y el denominador el valor atribuido a la finca en la escritura de constitución del mismo.

Artículo 13. VALOR DEL TERRENO. ELEAR UNA O MÁS PLANTAS

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más 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, los coeficientes anuales (o mensuales) contenidos en el artículo 8 de esta Ordenanza, se aplicarán sobre la parte del valor definido en el artículo 11 que represente, respecto de aquél, el módulo 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

Artículo 14. VALOR DEL TERRENO – DERECHOS REALES DE GOCE LIMITATIVOS DEL DOMINIO. REGLAS DE APLICACIÓN

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

2. En el caso de dos o más usufructos vitalicios sucesivos, el porcentaje aplicable a cada uno de ellos se estimará teniendo en cuenta la edad del respectivo usufructuario; correspondiendo aplicar en estos casos, a la nuda propiedad cuando proceda, el porcentaje residual de menor valor.

3. En las sustituciones fideicomisarias se exigirá el Impuesto en la institución y en cada sustitución, aplicando en cada caso el porcentaje estimado según la regla anterior, salvo

que el adquirente tuviera facultad de disposición de los bienes, en cuyo caso se liquidará el Impuesto por la plena propiedad.

CAPÍTULO VI. DEUDA TRIBUTARIA

Sección 1ª. Tipo de gravamen, cuota tributaria y bonificaciones

Artículo 15. TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTA TRIBUTARIA

1. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles, el siguiente tipo de gravamen:

- a) Para periodos de generación del incremento de valor menores a 14 años: 30%.
- b) Para periodos de generación del incremento de valor de 14 a menores de 18 años: 29%.
- c) Para periodos de generación del incremento de valor de 18 o más años: 28%

2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones a que se refieren los apartados siguientes.

Artículo 16. BONIFICACIONES

1. Se aplicará la bonificación que se establece en el apartado tercero de este artículo, cuando el incremento de valor se manifieste, por causa de muerte, respecto de la transmisión de la propiedad de los inmuebles que en el apartado segundo se indican o de la constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo de dominio sobre los referidos bienes, a favor de los ascendentes, descendientes, por naturaleza o adopción y del cónyuge.

2. Únicamente, en el caso de que concurran los requisitos establecidos en este artículo y con los límites que, igualmente, en él se fijan, el beneficio fiscal se aplicará en las liquidaciones del Impuesto respecto a:

- a) La vivienda habitual y, en su caso, una plaza de garaje y un trastero de las que fuera titular el causante mismo.
- b) Local afecto a la actividad económica ejercida por el causante y mantenida por el/los beneficiario/os de la bonificación.

3. *La cuota del impuesto se bonificará en función del valor catastral del suelo del bien inmueble o derechos reales transmitidos, sujetos al Impuesto, con independencia del valor atribuido al derecho, mediante la aplicación de los siguientes porcentajes:*

- a) El 95 por ciento para la vivienda habitual, un garaje y un trastero para el cónyuge superviviente del transmitente (por naturaleza o adopción).
- b) El 90 por ciento para la vivienda habitual, un garaje y un trastero si el valor catastral del suelo de dicha vivienda es inferior a 30.600,00.-€, para ascendientes y descendientes del transmitente (por naturaleza o adopción).
- c) El 80 por ciento para la vivienda habitual, un garaje y un trastero si el valor catastral del suelo de dicha vivienda se encuentra entre 30.600,00.-€ y 45.900,00.-€, ambos valores incluidos, para ascendientes o descendientes del transmitente (por naturaleza o adopción).
- d) El 70 por ciento para la vivienda habitual, un garaje y un trastero si el valor catastral del suelo de dicha vivienda es superior a 45.900,00.-€, para ascendientes o descendientes del transmitente (por naturaleza o adopción).
- e) El 50 por ciento para el local afecto a la actividad económica del causante si el valor catastral del suelo de dicho inmueble es inferior a 42.000,00.-€.
- f) El 40 por ciento para el local afecto a la actividad económica del causante si el valor catastral del suelo de dicho inmueble se encuentra entre 42.000,00.-€ y 63.000,00.-€, ambos valores incluidos.
- g) El 30 por ciento para el local afecto a la actividad económica del causante si el valor catastral del suelo de dicho inmueble es superior a 63.000,00.-€.

4. En los casos contemplados en las letras a), b), c) y d) del precedente apartado tercero, si se adquiere la propiedad o derechos reales limitativos del dominio de más de un garaje y/o trastero, sitos en Pinto, la bonificación se aplicará al garaje y/o trastero que elija el sujeto pasivo. En el caso de que el sujeto pasivo no señale el garaje o trastero para el que desea que se aplique la bonificación, ésta se aplicará al garaje y/o trastero que tenga mayor valor catastral de suelo, siempre que se encuentre/n sujeto/s a tributación. En el caso de que la transmisión del garaje y/o trastero elegido por el sujeto pasivo a los efectos de aplicar la bonificación, no se encuentra sujeto al impuesto, el beneficio fiscal se aplicará al garaje y/o trastero que tenga mayor valor catastral. En el caso de que la transmisión del garaje y/o trastero elegido por el sujeto pasivo para la aplicación del mencionado beneficio fiscal, no se encuentre sujeto a tributación en este Impuesto ni tampoco lo esté el garaje y/o trastero con mayor valor catastral de los transmitidos, el beneficio fiscal no se aplicará para la transmisión de otros garajes y/o trasteros transmitidos.

5. En los casos contemplados en las letras e), f) y g) del apartado tercero de este artículo, si se tramita más de un local afecto a la actividad económica del transmitente, sito en Pinto y sujeto a tributación, el beneficio fiscal se aplicará local que elija el sujeto pasivo. En el caso

de que el sujeto pasivo no señale el local para el que desea que se aplique la bonificación, ésta se aplicará al local que tenga mayor valor catastral de suelo siempre que se encuentre sujeto a tributación. En el caso de que la transmisión del local elegido por el sujeto pasivo a los efectos de aplicar la bonificación, no se encuentre sujeto al impuesto, el beneficio fiscal se aplicará al local que tenga mayor valor catastral. En el caso de que la transmisión del local elegido por el sujeto pasivo para la aplicación del mencionado beneficio fiscal, no se encuentre sujeto a tributación en este Impuesto ni tampoco lo esté el local con mayor valor catastral de entre los transmitidos, el beneficio fiscal no se aplicará para la transmisión de otros locales transmitidos.

6. A los efectos de la bonificación regulada en este artículo se considerará local afecto a una actividad económica todos aquellos inmuebles que en el Catastro inmobiliario figuran con uso comercial, ocio y hostelería, industrial u oficinas siempre que los mismos se encuentren afectos a una actividad económica.

7. A los efectos de la bonificación contemplada en este artículo, las alusiones a valores catastrales del suelo se entenderán referidas a la parte del valor catastral del suelo coincidente con la parte de la propiedad o de los derechos reales limitativos del dominio cuya transmisión es objeto de la liquidación del Impuesto.

8. A los efectos de esta bonificación se considerará vivienda habitual, la que lo haya sido en la fecha de devengo y de forma continuada, al menos en los dos años anteriores, circunstancia que se constatará en el padrón de habitantes. No perderá la condición de vivienda habitual la que haya dejado de serlo en el año anterior al fallecimiento del causante por enfermedad grave, discapacidad (superior al 33%) o elevada edad (superior a 80 años) del causante, siempre que dicha vivienda no se encuentra arrendada. Estas circunstancias se tendrán que acreditar al Ayuntamiento de Pinto en el momento de la presentación de la declaración del impuesto a la que se refiere el artículo 20 de esta Ordenanza y deben referirse al momento en el que deja de ser vivienda habitual aquella para la que se pretende que sea aplicada la bonificación.

9. En todo caso, para tener derecho a la bonificación, tratándose de locales afectos al ejercicio de la actividad económica de la persona fallecida, será preciso que alguno o algunos de los sucesores que disfrutaran del beneficio fiscal, mantenga la propiedad o el derecho real de disposición limitativo del dominio y el ejercicio directo de la actividad económica durante los tres años siguientes, salvo que falleciese dentro de ese plazo.

10. El beneficiario de la bonificación deberá probar ante el Ayuntamiento de Pinto ejerce o realiza directamente la correspondiente actividad económica.

11. De no cumplirse el requisito de permanencia a que se refiere los apartados anteriores, el sujeto pasivo deberá declarar al Ayuntamiento de Pinto dicho incumplimiento en el plazo

de un mes a partir de la transmisión del local o del cese de la actividad, a los efectos de que se practique la correspondiente liquidación complementaria cuya cuota será coincidente con la bonificación aplicada y los intereses de demora.

12. En aquellos casos en los que la vivienda habitual hubiera estado constituida por dos o más inmuebles objeto de una agrupación de hecho, la bonificación únicamente se aplicará respecto de aquel inmueble en el que conste empadronado el causante con exclusión de todos los demás.

13. 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 el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid.

14. No se aplicará este beneficio fiscal en el caso de que el beneficiario tenga deudas en la recaudación ejecutiva del Ayuntamiento de Pinto, a la fecha de la solicitud de bonificación, o, en todo caso, en el momento de la liquidación del impuesto, salvo que dichas deudas se encuentren incursas en un procedimiento de compensación, suspendidas, fraccionadas o aplazadas.

15. En el caso de incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos en este artículo, el obligado tributario deberá satisfacer la parte de la cuota que hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación aplicada, más los intereses de demora, en el plazo de un mes a partir de la transmisión del inmueble al que se le aplica el beneficio fiscal, mediante la correspondiente declaración.

16. A los efectos de la aplicación de la bonificación, en ningún caso tendrán la consideración de locales afectos a la actividad económica ejercida por el causante los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de las actividades de alquiler y venta de dichos bienes.

17. La bonificación aquí establecida se aplicará de oficio y, por tanto, sin necesidad de que los beneficiarios la soliciten.

CAPÍTULO VII. DEVENGO Y PERÍODO IMPOSITIVO

Sección Primera. Devengo del Impuesto.

Artículo 17. 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 y, cuando se trate de documentos privados, la de su presentación ante la Administración Tributaria Municipal.

b) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará 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 público.

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.

Artículo 18. HECHOS SOBREVENIDOS. REGULACIÓN

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 cuatro 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 1295 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 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.

Sección Segunda. Período Impositivo

Artículo 19. PERIODO IMPOSITIVO

1. El período de imposición comprende el número de años a lo largo de los cuales se pone de manifiesto el incremento de valor de los terrenos y se computará desde el devengo inmediato anterior del Impuesto, con el límite máximo de veinte años.
2. Respecto a los actos no sujetos indicados en el artículo 3.1 de esta ordenanza, en la posterior transmisión de los terrenos, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor no se ha interrumpido por causa de dichos actos y, por tanto, se tomará como fecha inicial del periodo impositivo la del último devengo del impuesto.
3. 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.

CAPÍTULO VIII. GESTIÓN DEL IMPUESTO

Sección Primera. Obligaciones materiales y formales

Artículo 20. OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento de Pinto la declaración que contenga los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente, todo ello, mediante el modelo puesto a disposición de los interesados por esta Administración local.
2. La declaración deberá ir acompañada de copia simple del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición y, tratándose de transmisiones por causa de muerte, además, deberá aportarse justificante acreditativo de haber practicado autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y copia de la misma.
3. Dicha 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 treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses o, en su caso, dentro de la prórroga a que se refiere el apartado siguiente.

4. Con anterioridad al vencimiento del plazo de seis meses antes señalado, el sujeto pasivo podrá instar la prórroga del mismo por otro plazo de hasta seis meses de duración, que se entenderá tácitamente concedido. No se concederá la prórroga cuando la solicitud se presente después de haber transcurrido los primeros seis meses a contar de la fecha de defunción del causante.

5. Los datos contenidos en las declaraciones confeccionadas por el obligado tributario con la asistencia de la Administración Tributaria Municipal no vincularán a ésta en el ejercicio de sus competencias de gestión, comprobación o inspección, que puedan desarrollarse con posterioridad.

6. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

7. Con independencia de lo indicado en los apartados precedentes de este artículo, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento de Pinto la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en el párrafo a) del artículo 6.1 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 el párrafo b) del artículo 6.1 de esta Ordenanza, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

8. A la comunicación se deberá acompañar copia simple del documento público (notarial, judicial o administrativo) o, en su caso, privado, en el que conste el acto, hecho o contrato que origina la imposición y contendrá como mínimo, los datos siguientes: lugar y notario autorizante de la escritura; número de protocolo de ésta y fecha de la misma; nombre y apellidos o razón social del transmitente y de adquirente, DNI o NIF de éstos, y su domicilio; nombre y 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.

9. También, los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento de Pinto, 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 los índices que remitan los notarios al Ayuntamiento, deberán constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

Las relaciones o índices citados contendrán como mínimo los datos señalados en el precedente apartado octavo.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de la misma.

10. Cuando la finca urbana objeto de la transmisión no tenga determinado el valor catastral a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles, o, si lo tuviere, no se concuerde con el de la finca realmente transmitida, a consecuencia de aquellas alteraciones de sus características no reflejadas en el Catastro o en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deban conllevar la asignación de un valor catastral conforme a las mismas, el sujeto pasivo vendrá obligado a presentar declaración tributaria en el Ayuntamiento de Pinto, en el impreso y en los plazos señalados en el anterior apartado 3, acompañando la misma documentación que se menciona apartado 2 de este artículo. El Ayuntamiento de Pinto practicará la liquidación cuando el valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

11. Si la Administración Tributaria Municipal conoce un hecho imponible que no haya sido declarado por quien está el obligado a ello, practicará la correspondiente liquidación y la notificará al sujeto pasivo, con independencia de la aplicación del régimen sancionador que proceda en aplicación de la normativa vigente.

12. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las Administraciones tributarias del Estado, las comunidades autónomas y de las entidades locales colaborarán para la aplicación del impuesto y, en particular, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 104.5 y 107.5 de dicha norma, pudiendo suscribirse para

ello los correspondientes convenios de intercambio de información tributaria y de colaboración.

Artículo 21

1. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio debe declararse exenta, prescrita o no sujeta, presentará declaración ante la Administración Tributaria Municipal dentro de los plazos señalados en el artículo 20.3, que deberá acompañar la documentación reseñada en el artículo 20.2, además de la pertinente en que fundamente su pretensión y cumplir los requisitos establecidos en esta Ordenanza.

2. Si la Administración Municipal considera improcedente lo alegado, practicará liquidación que notificará al interesado.

Sección Tercera. Infracciones y Sanciones

Artículo 22

1. 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, Disposiciones que la complementen y desarrollen, y en la Ordenanza Fiscal número 1, General de Gestión, Recaudación e Inspección de Tributos Locales del Ayuntamiento de Pinto.

2. El incumplimiento por parte de los notarios del deber a que se refiere el apartado 9 del artículo 20 de la presente ordenanza, tendrá el carácter de infracción grave y se sancionará según lo dispuesto en el artículo 199.4 de la Ley General Tributaria.

No obstante, cuando se produzca resistencia, obstrucción, excusa o negativa por parte de los notarios, al no atender a ningún requerimiento de la Administración Municipal debidamente notificado, referido al deber de aportar datos, informes o antecedentes con trascendencia tributaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria, dicha conducta será, asimismo, infracción grave y la sanción consistirá en la multa pecuniaria a la que se refiere el artículo 203.5, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 186.3, ambos de la Ley General Tributaria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En el caso de enajenación de bienes por entidades jurídicas que hubieren satisfecho por tenencia de las mismas cuotas por la modalidad de Equivalencia del extinguido Arbitrio sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, se practicará liquidación tomando como fecha originaria la de adquisición de dichos bienes (con el límite de 20 años), deduciendo de la cuota que resulte el importe de la cantidad o cantidades efectivamente satisfechas por dicha modalidad durante el período impositivo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, aprobada en sesión plenaria del Ayuntamiento de Pinto con fecha 24 de febrero de 2022, entró en vigor el 10 de mayo de 2022, una vez cumplidos todos los trámites legales y continuará en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

[NOTA - Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 109, de fecha 09 de mayo de 2022.](#)