

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA

Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00  
<http://www.cercedilla.es>

ALCALDIA

---

## **Ordenanza Reguladora Del Impuesto Municipal Sobre El Incremento Del Valor De Los Terrenos Naturaleza Urbana**

### **Capítulo preliminar**

#### **Disposición general**

En el ejercicio de la facultad concedida en el Art. 60.2 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas locales, se establece en este Municipio la aplicación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos, que se exigirá conforme a las normas reguladas en la presente Ordenanza, la cual se ajusta a las disposiciones contenidas en la citada Ley en los Arts. 105 a 111.

### **Capítulo primero**

#### **Hecho imponible**

##### **Artículo 1**

Constituye el hecho imponible del Impuesto el incremento del Valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.

El título a que se refiere el apartado anterior, podrá consistir en:

- negocio jurídico – mortis causa-
- Declaración formal de herederos – ab intestato-
- Negocio jurídico – ínter vivos- sea de carácter oneroso o gratuito.
- Enajenación en subasta pública.
- Expropiación forzosa.

##### **Artículo 2**

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.

##### **Artículo 3**

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. En consecuencia con ello está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos a efectos de dicho Impuesto de Bienes Inmuebles con independencia de que estén o no contemplados como tales en el catastro o en el Padrón de aquél.

### **Capítulo segundo**

#### **Exenciones**

##### **Artículo 4**

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

- Las aportaciones de bienes y derechos realizados 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
- La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.
- Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia de cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial.

##### **Artículo 5**

Están exentos de este impuesto asimismo, los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

- El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- La Comunidad Autónoma, la Provincia, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de todas las Entidades expresadas.
- El Municipio y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico docentes.
- Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas por la Ley 30/1995 de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- La Cruz Roja Española.

#### **Capítulo tercero**

##### **Sujetos pasivos**

###### **Artículo 6**

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 33 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno 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 33 de la Ley General Tributaria, que 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 33 de la Ley General Tributaria, que transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

#### **Capítulo cuarto**

##### **Base imponible**

###### **Artículo 7**

La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado inmediato anterior por el correspondiente porcentaje anual que será:

- Para los incrementos del valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3 por 100
- Para los incrementos del valor generados en un período de tiempo de:
  - Hasta 10 años: 2,7 por 100
  - Hasta 15 años: 2,6 por 100
  - Hasta 20 años: 2,6 por 100.

###### **Artículo 8**

En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento de devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una Ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En este caso, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley 39/88 Referido al momento del devengo.

Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando referido valor catastral sea fijado.

#### Artículo 9

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo 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, y en particular las siguientes reglas:

- A) En el caso de constituirse un derecho de usufructo o de superficie temporal 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.
- B) Si el usufructo o el derecho de superficie fuese vitalicio, e el caso de que el usufructo tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70% del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 %del expresado valor catastral.
- C) 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.

- D) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras A), B) y C) anteriores se aplicará sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.
- E) 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 éste último según las reglas anteriores.
- F) 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 vitalicias según los casos.
- G) 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 o pensión anual
- Este último, si aquél fuese menor.

#### Artículo 10

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, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral que represente, respecto del mismo, el modulo de proporcionalidad fijado en la Escritura de transmisión o, en su defecto, el 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 edificadas una vez construidas aquellas.

#### Artículo 11

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

#### **Capítulo quinto**

#### **Deuda Tributaria**

#### **Artículo 12**

La cuota de este Impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo único del 27%

#### **Artículo 13**

Asimismo se bonificará hasta el 50% de la cuota del impuesto en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendiente y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Para poder beneficiarse de la bonificación indicada en el apartado precedente, será necesario que la liquidación esté realizada dentro de los doce meses siguientes a la fecha del devengo.

#### **Artículo 14**

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, de acuerdo con el Art. 1227 del Código Civil, será:
  - La fecha de presentación ante la Administración Tributaria Municipal o la de entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
  - La de la muerte de cualquiera de los que lo firmaron.
- b) En la subasta judicial, administrativa o notarial, 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.
- 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.

#### **Artículo 15**

1. El periodo 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 del 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 más remota, el periodo de imposición se limitará a veinte años.
2. En el supuesto de transmisión de terrenos que hayan sido adjudicados en una reparcelación, se tomará como fecha inicial del periodo impositivo la de adquisición de los terrenos aportados a la reparcelación.
3. En las adquisiciones de inmuebles en el ejercicio del derecho de tracto 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.

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

#### Artículo 16

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar declaración autoliquidación ante este Ayuntamiento, según el modelo determinado por el mismo, conteniendo los elementos imprescindibles de la relación tributaria.
2. Dicha declaración auto liquidada 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 – íter vivos – el plazo será de treinta días hábiles.
  - b) Cuando se trate de actos – mortis causa- el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año, a solicitud del sujeto pasivo.
3. A aquella se acompañarán los documentos en que consten los actos o contratos que originan la imposición.
4. Una vez comprobado el acto de liquidación, la oficina correspondiente podrá modificar esta en su caso, practicando liquidación definitiva que se notificará al sujeto pasivo.
5. En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación cuanto se trate del supuesto a que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza.

#### Artículo 17

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 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 quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el Art.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.
4. La herencia en situación de herencia yacente se considerará como una transmisión sujeta a condición suspensiva entendiéndose como tal la aceptación de aquella por los herederos. La liquidación se practicará una vez se cumpla dicha condición.

#### Artículo 18

Están obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

- a) En los supuestos contemplados en el apartado 1 del Art. 6 de la presente 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 apartado segundo de dicho artículo, el adquirente o la

persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **Artículo 19**

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 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 conocimientos o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

#### **Artículo 20**

La inspección y recaudación del Impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

#### **Artículo 21**

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.

#### **Artículo 22**

##### **Garantías de pago**

1. Como garantía real del pago de la deuda tributaria, quedará afecto al pago de la misma el bien transmitido, de conformidad con lo establecido en los Arts. 74.1 y 41 de la Ley General Tributaria.
2. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún documento que contenga acto o contrato determinante de la obligación de contribuir por este Impuesto, sin que se acredite previamente su pago, de conformidad con lo establecido en el Art. 254 de la Ley Hipotecaria.
3. Efectuado el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad sin haberse verificado el pago del Impuesto, quedará suspendida la calificación y la inscripción u operación solicitada, tal y como preceptúa el Art. 255 de la Ley Hipotecaria.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Pleno Corporativo el día 12 de noviembre de 1993, y que entró en vigor el día 1 de enero de 1994, ha sido modificada por acuerdo del Pleno Corporativo el día 12 de noviembre de 1999, entrando en vigor el día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y comenzará a aplicarse el día primero de enero del año 2000, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

Se publicó en el BOCM 17/11/1999 núm 273.