V. ORDENANZA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO E VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

***Artículo* 1º.** Fundamento y Naturaleza

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, en conformidad con lo dispuesto en los artículos en los artículos 12.2 y 15.3 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 y 106.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Reguladora de las Bases del Régimen Local, acuerda modificar la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en los términos, artículos y apartados que a continuación se detallan.

***Artículo* 2º.** Hecho Imponible

1. Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento del valor que experimentan los terrenos de naturaleza y los bienes inmuebles de características especiales y que se ponga de manifiesto a causa 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 podrá consistir en:

a) Negocio jurídico “mortis causa”
b) Declaración formal de herederos “ab intestado”
c) Negocio jurídico “ínter vivos”, sea de carácter oneroso o gratuito
d) Enajenación en subasta pública
e) Expropiación forzosa
f) Cualquier otro modo o título admitido legalmente de transmisión o adquisición de la propiedad o derechos reales de goce limitativos de dominio, ya sean de naturaleza originaria o derivativa, relativos a terrenos sujetos al impuesto.

3. No se produce el hecho imponible del impuesto en los siguientes supuestos:

a) Adjudicaciones con motivo de la extinción de una comunidad (hereditaria, ganancial, proindiviso, etc.) cuando las mismas no excedan del porcentaje correspondiente que ya se tenía en la comunidad.
b) Extinción del derecho real de usufructo. En la transmisión del terreno posterior a dicha extinción se tomará como fecha inicial del periodo de generación del incremento, la de adquisición de la nuda propiedad por parte del transmitente.

***Artículo* 3º.**

1. Tendrá la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, el suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiaras, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherente al suelo urbanizable en la legislación estatal; 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.

2. Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

3. Asimismo, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 6/98 de 13 de abril, se considerarán urbanizables los terrenos que así clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores.

***Artículo* 4º.** *Supuestos de No sujeción*

1. 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 del dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimente los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. No se producirá la sujeción al Impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizada 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 os casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

3. No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Restructuración 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.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de 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% 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.

No se devengará el impuesto con ocasión de 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.

No se devengará el impuesto por 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.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

4. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en las transmisiones de terrenos respecto de los cuales se constate la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre los vlaores de dichos terrenos en las fechas de transmisión y adquisición.

Para ello, el interesado en acreditar la inexistencia de incremento de valor deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición, entendiéndose por interesados, a estos efectos, las personas o entidades a que se refiere el artículo 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

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

Para acreditar la inexistencia de incremento de valor, se presentará ante las dependencias de este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)

- Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)

- En caso de transmisiones lucrativas, recibo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones

La presentación de la declaración por parte del interesado acreditando la inexistencia de incremento de valor deberá ser presentada en el mismo plazo establecido en el artículo 16 de la presente Ordenanza Fiscal en concordancia con el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

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.

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

En la posterior transmisión de los inmuebles a los que se refiere este apartado, 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 período anterior a su adquisición. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en los supuestos de aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles que resulten no sujetas en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 de esta cláusula o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

EXENCIONES

***Artículo* 5º.**

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

a) La constitución y transmisión de 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, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A tales efectos, habrá de presentarse por el interesado solicitud acreditativa de tal extremo.

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 concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales. Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contario, se procederá a girar a 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 fueses inferior a los dos años. Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita. Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuestos en el artículo 9.2 de esta Ley.

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, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos Autónomos del Estado y las entidades de Derecho Público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.

b) El municipio de la imposición 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 Organismo 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.

***Artículo* 6º.**

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.

BASE IMPONIBLE

***Artículo* 7º.**

La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

***Artículo* 8º.**

La base imponible de este impuesto será el resultado de multiplicar el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a los coeficientes previstos en el artículo 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

VALOR DEL TERRENO

***Artículo* 9º.**

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos al tiempo del devengo de este impuesto el que tengan fijado en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
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 éste que corresponda, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales las siguientes reducciones:

- Primer año: 50%
- Segundo año: 40%
- Tercer año: 30%
- Cuarto año: 20%
- Quinto año: 10%

Dichas reducciones se aplicarán respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales. Esta reducción no será de aplicación a los supuestos en que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que el mismo 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.

Para la aplicación concreta de esta norma, deberá tenerse presente:

a) Que en las transmisiones de partes indivisas de terrenos o edificios, su valor será proporcional a la porción o cuota transmitida.
b) Que en las transmisiones de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal, su valor será el específico del suelo que cada finca o local tuviere fijado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
c) Que, 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 estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos conforme a lo señalado en el articulo 69 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. Referido al momento del devengo.
d) 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 se corresponda a causa de una variación física, jurídica o económica con el de la finca realmente

transmitida, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando dicho valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

***Artículo* 10º.**

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 según las siguientes reglas:

a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% del valor del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor.
b) 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 del terreno, minorando esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor.
c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a 30 años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor 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 aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión
e) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad su valor se calculará por diferencia entre el 100% correspondiente al pleno dominio y el porcentaje que corresponda al usufructo según las reglas precedentes
f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor de los terrenos sobre los que se constituyen tales derechos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios 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 menor.

***Artículo* 11º.**

1. 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 definido en el artículo 9º, que represente, respecto del mismo, el módulo 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 suelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificados una ve construidas aquellas.

2. En los supuestos de expropiaciones forzosas, el porcentaje anual correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el Artículo 9 fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

***Artículo* 12º.**

Determinado el valor del terreno, se aplicará sobre el mismo el coeficiente que corresponda al período de generación.

El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se hayan puesto de manifiesto dicho incremento, las que se generen en un periodo superior a 20 años se entenderán generadas, en todo caso, a los 20 años.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos sin tener en cuenta las fracciones de año.

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.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

Los coeficientes a aplicar en cada periodo del generación sobre el valor del terreno en el momento del devengo y, que en ningún caso excederán de los máximos establecidos por la normativa estatal son los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,14
3 años	0,14
4 años	0,16
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	0,09
15 años	0,09
16 años	0,10
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
Igual o superior a 20 años	0,40

Si, como consecuencia de la actualización referida en el párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 9/2024, de 23 de diciembre, y en concordancia con la ordenanza fiscal vigente con efectos desde el día 1 de enero de 2025, los importes máximos de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación de incremento de valor, a que se refiere el apartado 4 del artículo 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, serán los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,14
3 años	0,14
4 años	0,16
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,1
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,09
15 años	0,09
16 años	0,1
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
Igual o superior a 20 años	0,40

Cuando el interesado constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo al método objetivo, deberá solicitar a esta administración la aplicación del cálculo de la base imponible sobre datos reales. En este supuesto el contribuyente está obligado a aportar la documentación señalada al tiempo de presentar la declaración o, en todo caso, antes de notificarse la liquidación por el ayuntamiento.

Para constatar dichos hechos, se utilizarán las reglas de valoración recogidas en el artículo 104.5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo debiendo aportar en este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Justificación del valor del terreno en la adquisición (escritura de compraventa de la adquisición)

- Justificación del valor del terreno en la transmisión (escritura de compraventa de la transmisión)

- En caso de transmisiones lucrativas, recibo del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

El valor del terreno, en ambas fechas, será el mayor de:

- El que conste en el título que documente la operación:

    - En transmisiones onerosas, será el que conste en las escrituras públicas
    - En transmisiones lucrativas, será el declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

- El comprobado, en su caso, por la Administración tributaria.

En el valor del terreno no deberá tenerse en cuenta los gastos o tributos que graven dichas operaciones.

TIPO DE GRAVAMEN, CUOTA Y BONIFICACIONES

***Artículo* 13º.**

1. El tipo de gravamen del impuesto será el 30%

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

2.- Tendrán derecho a una bonificación del 95% de la cuota del impuesto las transmisiones de terrenos, y la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.
En el supuesto de que no hubiera relación de parentesco, tal y como se establece en el párrafo anterior, la bonificación afectará a quienes demuestren, en virtud de certificado al efecto, su inscripción en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad Autónoma de Madrid.
Para tener derecho a esta bonificación los sujetos pasivos están obligados a practicar declaración-autoliquidación del Impuesto en los plazos regulados en el artículo 16.2 de la presente ordenanza.

3. En todo caso, para tener derecho a la bonificación el adquiriente debe mantener la adquisición durante los cuatro años siguientes, salvo que falleciese dentro de ese plazo. De no cumplir el requisito de permanencia antes referido, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora.

DEVENGO

***Artículo* 14º.**

1. El impuesto se devenga:

a) Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a titulo oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se 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 incorporación o inscripción en un Registro Público o la de su entrega a un funcionario público por razón de su oficio, o muerte de una de las partes contratantes.

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

***Artículo* 15º.**

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 establecido por la normativa tributaria vigente, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deben efectuar 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 acue4rdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerara como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal muto 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 a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

GESTIÓN

***Artículo* 16º. Régimen de declaración e ingreso**

1. El sujeto pasivo podrá optar por presentar autoliquidación, como forma de gestión preferente del tributo, o bien declaración de la realización del hecho imponible, salvo en los casos del apartado 5 del presente artículo.

2. Dicha declaración o autoliquidación, en su caso, 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 ínter-vivos, el plazo será de treinta días hábiles.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3. La autoliquidación será suscrita por el sujeto pasivo o por su representante legal. El Ayuntamiento comprobará que las autoliquidaciones se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas de esta ordenanza y, por tanto, que los valores atribuidos y las bases y cuotas obtenidas son las resultantes de tales normas. Caso de que no se hallare conforme la autoliquidación, practicará liquidación definitiva, rectificando los elementos o datos mal aplicados y los errores aritméticos, calculará los intereses de demora e impondrá las sanciones procedentes en su caso. Asimismo practicará, en la misma forma, liquidación por los hechos imponibles contenidos en el documento que no hubieren sido declarados por el sujeto pasivo.

4. Con respecto a las transmisiones con indicios de minusvalía, el sujeto pasivo podrá presentar declaración, en la que expondrá los motivos de no sujeción al impuesto, o autoliquidación, donde la cuota final será cero. Solo podrá comprobarse que se ha efectuado el trámite mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas. En el caso de optar el contribuyente por el método directo de cálculo de la base imponible, en el momento de presentar la declaración o autoliquidación deberá aportar la documentación pertinente: a) Escritura o título anterior de adquisición del inmueble. b) Escritura o título de transmisión del inmueble. En estos dos documentos, si el precio del suelo no está desglosado del precio total de la operación, se calculará aplicando la relación porcentual del valor catastral del suelo con respecto al valor catastral total de la referencia catastral en el momento del devengo. En caso de aportar la documentación acreditativa correspondiente, le resultará de aplicación la fórmula de cálculo por estimación directa, siempre que le resulte más beneficiosa.
En las adquisiciones o transmisiones a título lucrativo habrá que presentar los valores declarados a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en los términos establecidos en el artículo 104.5 del TRLHL.

5. En ningún caso podrá exigirse el impuesto en régimen de autoliquidación 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, 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.

6. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión o, en su caso, la constitución de derechos reales de goce verificada debe declararse exenta, prescrita o no sujeta, presentará declaración ante el Ayuntamiento dentro de los plazos señalados en el apartado 2, que deberá cumplir los requisitos y acompañar la documentación pertinente. Si la administración tributaria considera improcedente lo alegado, practicará liquidación definitiva que notificará al interesado.

7. El plazo máximo de ingreso de la autoliquidación será de un mes desde su presentación. En caso de liquidaciones, se estará a lo previsto en el artículo 62 de la LGT.

***Artículo* 17º. Suprimido**

***Artículo* 18º. Comprobación de las Autoliquidaciones. Suprimido**

***Artículo* 19º.**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16 están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos:

a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo 6º, 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 la letra b) de dicho artículo, el adquiriente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

***Artículo* 20º.**

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 e3xcepción 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.

INFRACCIONES Y SANCIONES

***Artículo* 21º.**

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 General de Gestión, Recaudación e Inspección de los tributos municipales.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Fiscal ha sido modificada por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2024, y entrará en vigor el día 1 de enero de 2025, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.