

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)

Impuesto municipal que grava las plusvalías de los terrenos urbanos que se ponen de manifiesto con ocasión de cualquier transmisión de los mismos o de la constitución o transmisión de derechos reales limitativos del dominio.

Regulación: ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

PLAZOS DE PRESENTACIÓN

- ✓ En transmisiones mortis-causa: 6 meses desde la fecha de fallecimiento del causante, prorrogable hasta un año a solicitud del sujeto pasivo (presentada dentro de los 6 meses iniciales)
- ✓ En transmisiones inter-vivos: 30 días hábiles contados desde el siguiente a la fecha en que se produce la transmisión (fecha del título de transmisión)

SUJETO PASIVO

Son sujetos pasivos a título de contribuyentes:

- ✓ En transmisiones o constitución o transmisión de derechos reales, a título lucrativo (herencia, donación), los adquirentes. (Si aún no se ha aceptado la herencia, es sujeto pasivo la herencia yacente).
- ✓ En transmisiones o constitución o transmisión de derechos reales, a título oneroso (compraventa, permuta), el transmitente.

Si en transmisión concurren varios sujetos pasivos, todos son obligados tributarios y responden solidariamente por el total de la deuda. No obstante, pueden autoliquidar, o solicitar la liquidación en sus respectivas proporciones, siempre que faciliten los datos de identificación y notificación de todos ellos.

BASE IMPONIBLE

La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado entre transmisiones. Hay dos formas de cálculo de este incremento:

A.- ESTIMACIÓN OBJETIVA: en función del valor catastral del suelo en el momento del devengo y del número de años o meses completos en los que se ha producido el incremento de valor (máximo 20 años / mínimo 1 mes), desde la anterior transmisión del inmueble, aplicándose los coeficientes que establezca la Ordenanza Fiscal, que se remite a las actualizaciones anuales de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado u otra norma de rango legal.

- Ver “TABLAS COEFICIENTES IIVTNU POR AÑOS”

Se prevé una reducción del valor del terreno, a aplicar automáticamente, si se modifican los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. se tomará como valor del terreno, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción:

- a) Primer año 60 %
- b) Segundo año 50 %

- c) Tercer año 40 %
- d) Cuarto año 30 %
- e) Quinto año 20 %

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

B.- ESTIMACIÓN DIRECTA: El sujeto pasivo podrá optar por tomar como base imponible el incremento real de valor calculado por comparación directa de los valores de adquisición y transmisión del terreno. Estos valores serán; En las transmisiones onerosas: el valor que conste en el título que documente la transmisión; en las transmisiones lucrativas: el declarado a efectos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. En ningún caso, se computarán los gastos o tributos que graven dichas operaciones.

Cuando se trate de la transmisión de un inmueble con 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.

Cuando se transmitan terrenos edificados, se tomará como valor de adquisición del suelo, el que resulte de aplicar a dichos valores, la proporción que represente el valor catastral del suelo respecto del valor catastral total.

SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN

- ✓ Los incrementos de valor de los terrenos de naturaleza rústica
- ✓ 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
- ✓ Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial
- ✓ Las aportaciones a la SAREB o de ésta a entidades participadas o a fondos de activos bancarios (Ley 9/2012).
- ✓ Las adjudicaciones que se produzcan en compensaciones o reparcelaciones urbanísticas, en pago de las aportaciones previas.
- ✓ Las transmisiones en operaciones societarias de fusión, escisión y aportación de ramas de actividad (RDL 4/2004).
- ✓ La inexistencia de incremento real del valor del terreno: Que debe ser instada y acreditada por el sujeto pasivo.

En transmisiones posteriores, todos estos supuestos no se computan como fecha inicial del periodo de generación de la plusvalía, excepto el supuesto de inexistencia acreditada de incremento de valor del terreno.

EXENCIONES

- ✓ La constitución o transmisión de un derecho de servidumbre
- ✓ 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, financiadas por el sujeto pasivo o sus ascendiente de primer grado y cuyo importe en los últimos 5 años, sea superior al 25% del valor catastral del inmueble en el momento del devengo.
- ✓ Dación en pago de la vivienda habitual: Requisitos:
 - Que se trate de una dación en pago, por el deudor hipotecario o el garante del mismo, de su vivienda habitual, a favor de la entidad de crédito o entidad que de manera profesional realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios para la cancelación de la deuda, así como las ejecuciones hipotecarias, judiciales o notariales.
 - Se entiende por vivienda habitual aquella en que estuviese empadronado el transmitente ininterrumpidamente durante al menos los dos años anteriores a la transmisión (o desde el momento de la adquisición del inmueble si no hubiesen transcurrido los dos años)
 - Que el transmitente, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no dispusieran de otros bienes en cuantía suficiente para poder pagar la deuda hipotecaria (esta circunstancia se presume, salvo prueba en contrario)
- ✓ Exenciones subjetivas: están exentas las siguientes entidades:
 - El Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, a las que pertenece este Municipio, así como los Organismo autónomos del Estado y las Entidades de Derecho Público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas Entidades Locales.
 - Este Municipio y demás Entidades locales que lo integren o en las que él se integre, así como sus respectivas Entidades de Derecho Público de análogo carácter a los Organismos del Estado.
 - Las Instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
 - 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.
 - 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

BONIFICACIONES

Bonificación por transmisión mortis-causa de la vivienda habitual del causante:

Cuantía: 40 % de la cuota del Impuesto

Requisitos:

- ✓ Que se solicite por el contribuyente de manera expresa dentro de los plazos de presentación de este impuesto (6 meses desde el fallecimiento del causante)
 - ✓ Que se trate de transmisión por causa de muerte referentes a la vivienda habitual del causante, siempre que los adquirentes sean los descendientes o ascendientes en primer grado, por naturaleza o adopción, el cónyuge o la pareja

de hecho, debiéndose acreditar esta última situación mediante certificado de inscripción en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid y las anteriores presentando el Libro de Familia.

- ✓ Se entiende como vivienda habitual aquella en que figure empadronado el causante.
- ✓ Exceptuando a los descendientes, en los demás casos para tener derecho a la bonificación, el adquirente debe haber convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento y mantener la adquisición durante los cinco años siguientes, salvo que falleciese dentro de ese plazo.
- ✓ De no cumplir este requisito de permanencia, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora.

CUOTA ÍNTEGRA

Es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen fijado por el Ayuntamiento en la Ordenanza Fiscal. En Collado Villalba está fijado en el 30%

CUOTA LIQUIDA

La cuota líquida es el resultado de minorar la cuota tributaria con el importe de las bonificaciones que establece la Ordenanza Fiscal.

GESTIÓN DEL IMPUESTO

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Debe aportarse obligatoriamente el documento en el que se contiene la transmisión gravada (plazos: actos inter-vivos: 30 días hábiles desde la fecha de devengo del impuesto / actos por causa de muerte: 6 meses prorrogables hasta un año con solicitud expresa dentro de los 6 primeros meses).

Cuando se trate de una herencia que no ha sido aceptada ni adjudicada, la documentación a aportar es la siguiente:

- ✓ Certificado de defunción
- ✓ Título de adquisición.

Si quiere declarar la no sujeción al impuesto por inexistencia de incremento real del valor del terreno o bien que se aplique una estimación directa de la base imponible del impuesto (incremento real del valor) si es más económica que la estimación objetiva por coeficientes, debe aportar necesariamente:

- ✓ Los títulos de adquisición y posterior transmisión del inmueble (generalmente escritura pública),
- ✓ Si alguna de las transmisiones lo fuera a título lucrativo, además, deberá presentar justificante de presentación de la declaración del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, en los que conste el valor del inmueble transmitido.

Otra documentación adicional:

- ✓ Si no consta claramente en la escritura la fecha de los títulos anteriores (y válidos) por los que se adquirió en su día el inmueble que ahora se transmite, deberá aportar copia de los documentos donde consten.

- ✓ Si solicita una bonificación o exención de carácter rogado, deberá aportar la documentación que acredite que se cumplen los requisitos establecidos.
- ✓ Si ha solicitado prórroga del plazo para declarar una transmisión mortis-causa, puede acreditarlo adjuntando copia del resguardo de la solicitud.
- ✓ También podrá aportar cualquier otra documentación que considere conveniente en prueba o como fundamento de los hechos declarados.

PRESENTACIÓN POR SISTEMA DE DECLARACIÓN

Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la declaración conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación.

A la vista de la documentación presentada, será la administración la que practicará la liquidación remitiendo carta de pago en la que constará el plazo de pago de la liquidación practicada y los recursos que pueden interponerse contra la misma.

Si el solicitante presentó los títulos de adquisición y posterior transmisión del inmueble (y el justificante del impuesto de sucesiones y donaciones, si este fuera necesario), la liquidación se practicará por el sistema más ventajoso (entre el sistema de estimación objetiva y directa). Si únicamente presenta el de la transmisión actual, únicamente se podrá practicar la liquidación por el sistema de estimación objetivo.

PRESENTACIÓN DE AUTOLIQUIDACIÓN

La autoliquidación se podrá presentar **vía telemática, con certificado digital**, a través de la Oficina Virtual del Contribuyente

<https://ovc.ayto-colladovillalba.org/>

Al practicar la autoliquidación por este medio que a continuación se detallan, se generará y se facilitará al interesado, el correspondiente documento de pago, que deberá hacerse efectivo, con tarjeta en la propia oficina virtual o en cualquier entidad bancaria colaboradora, dentro del plazo señalado como plazo de presentación del impuesto (plazos: actos inter-vivos: 30 días hábiles desde la fecha de devengo del impuesto / actos por causa de muerte: 6 meses prorrogables hasta un año con solicitud expresa dentro de los 6 primeros meses).

Junto a la autoliquidación debe aportarse obligatoriamente el documento en el que se contiene la transmisión gravada. Podrá aportar la documentación:

- ✓ En la propia oficina virtual del contribuyente al practicar la autoliquidación
- ✓ En sede electrónica / trámites/ gestión tributaria, haciendo referencia a la autoliquidación practicada

https://sedeelectronica.ayto-colladovillalba.org/portal/noEstatica.do?opc_id=119&ent_id=1&idioma=1

RECARGOS POR PRESENTACIÓN FUERA DE PLAZO

En caso de presentación de la declaración, o pago de la autoliquidación, fuera de los plazos de presentación establecidos (presentación extemporánea), se aplicarán los recargos por presentación fuera de plazo establecidos en el artículo 27 de la Ley 58/2003 General Tributaria