

Sección de Actividades Económicas 2/2021.

**CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, HACIENDA,
CONTRATACIÓN Y COMPRAS.**

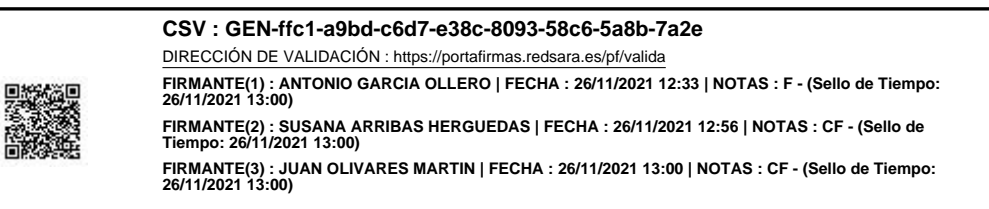
**INFORME DEL JEFE DE LA SECCIÓN DE ACTIVIDADES
ECONÓMICAS E INSPECCIÓN TRIBUTARIA**

ASUNTO: MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE
NATURALEZA URBANA PARA EL EJERCICIO 2022.

Antecedentes

1º.- Siguiendo instrucciones de la Concejalía de Economía, Hacienda, Contratación y Compras, y a la vista del informe justificativo y propuesta de modificación que eleva la Directora del Órgano de Gestión Tributaria y que más adelante se cita en su integridad, se efectúa pronunciamiento en relación al asunto epigrafiado.

2º.- Iniciados los trabajos relativos a la modificación de la epigrafiada Ordenanza, procede redactar informe de tramitación de la modificación para su adecuación a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.



Consideraciones normativas

Primera.-

En relación a lo hasta ahora expuesto, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha establecido en la materia que nos ocupa ciertas novedades en el iter procedimental para la imposición y ordenación -y sus modificaciones- de los tributos locales.


Así, su artículo 133. Participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, preceptúa que

1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

2. Sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieran afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

3. La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.

4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.


Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella.

Segunda.-

Son de destacar en cuanto a la aplicación del precepto tres notas fundamentales:

- La obligación de sustanciar una consulta pública.
- La publicación del texto con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar para su estudio y valoración cuantas aportaciones consideren.
- La posibilidad, cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, de omitir la consulta pública.

No obstante, tampoco puede obviarse el contenido de la D.A. 1ª de la citada Ley 39/2015 que consagra el principio de especialidad normativa, es decir, aplicación preferente de la ley especial frente a la general (recordemos que la Ley de Haciendas Locales –norma especial- impone unos trámites procedimentales específicos en materia de imposición y ordenación de los tributos locales a los previstos en la Ley de Procedimiento Común).

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

No siendo cuestión pacífica el asunto que ahora nos ocupa, es decir, el prescindir o no de la consulta, audiencia e información públicas, esta parte se inclina, entre otros motivos, para garantizar el resultado de la tramitación ante una eventual oposición de los interesados vía alegaciones e incluso recurso jurisdiccional y como más garantista, por un cumplimiento estricto de la tramitación “ex novo” establecida por la tantas veces repetida Ley 39/2015, si bien se apunta que una eventual omisión de dichos trámites se entiende no viciaría de nulidad la tramitación del expediente de modificación de Ordenanzas.


A mayor abundamiento, los nuevos trámites procedimentales podrían suponer un incremento en la participación de la ciudadanía así como una mayor garantía para los interesados.

Pues bien; en el presente caso, dado que se trata de modificaciones de escasa importancia y, en todo caso, que modifican sólo parcialmente textos, entiende el informante que podría prescindirse de la consulta pública previa y proceder a la publicación de las modificaciones que luego se dirán a efectos de conocimiento general y audiencia.

Tercera.-

Por último, debe añadirse que, en la elaboración de las modificaciones se han cumplido los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular, los principios de necesidad y eficiencia, pues se fundamentan en el interés general así como en la satisfacción de necesidades presupuestarias, y se trata del instrumento preceptivo para su tramitación. En este sentido y a mayor abundamiento, debe añadirse que la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto-Ley 26/2021, determina la obligación para los Ayuntamientos de modificar la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

También respetan el principio de proporcionalidad pues no se establecen medidas restrictivas de derechos u obligaciones en el ámbito tributario más allá de las necesidades de financiación de los servicios municipales y sí se aclara y facilita su cumplimiento; además, el impacto económico no excedería del actualmente vigente hasta la STC que ha motivado la adaptación normativa de la regulación de la plus-valía municipal que ahora se pretende.

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

En cuanto a los principios de seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, las modificaciones son coherentes con el ordenamiento jurídico y se ha procurado la participación de los interesados.

En su virtud y en cumplimiento de lo normativamente establecido y de las referidas consideraciones, se propone:

PRIMERO.-

Prescindir de la consulta pública previa, dada su innecesariedad al tratarse de normas vigentes cuyas modificaciones no imponen carga adicional alguna ni disponen obligaciones sustanciales al respecto de la materia tributaria.

SEGUNDO.-


Al objeto de una más importante y amplia participación ciudadana en los asuntos públicos y mayor publicidad y conocimiento de cualesquiera actuaciones en relación al ejercicio de la potestad reglamentaria por esta Administración, proceder a la publicación de las modificaciones que seguidamente se citan a efectos de conocimiento general y audiencia, por plazo de diez días a contar desde la publicación en el portal web municipal (www.ssreyes.org).

El presente trámite complementario de conocimiento y audiencia se efectúa sin perjuicio de la regulación más específica sobre imposición y ordenación de tributos locales que se contiene en el Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (los artículos 15 a 19 -Imposición y ordenación de tributos locales, ambos inclusive) y restante normativa de aplicación.

TERCERO.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 7 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA

Tal y como se ha dicho, por la Dirección del Órgano de Gestión Tributaria se ha redactado informe sobre la justificación y procedencia de la modificación en los siguientes términos:

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

“Tras diversas Sentencias del Tribunal Constitucional (59/2017, de 11 de mayo y 126/19, 31 de octubre de 2019) relativas a la regulación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, la reciente Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, ha venido a declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

El Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el mencionado texto Refundido a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional, tiene por objeto dar respuesta al mandato del Alto Tribunal de llevar a cabo las modificaciones o adaptaciones pertinentes en el régimen legal del impuesto como consecuencia de la última de las sentencias referidas, así como integrar la doctrina contenida en las otras dos sentencias, al objeto de dar unidad a la normativa del impuesto y cumplir con el principio de capacidad económica.

A dichos efectos:

- 1. Se introduce un nuevo supuesto de no sujeción, con objeto de no someter a tributación las situaciones de inexistencia de incremento de valor de los terrenos (artículo 104.5 LRHL).*
- 2. Se mejora técnicamente la determinación de la base imponible para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario, reconociéndose la posibilidad de que los ayuntamientos corrijan a la baja los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización (artículo 107.2.a) LRHL), y sustituyéndose los anteriormente vigentes porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, mediante norma con rango legal, teniendo en cuenta la evolución de los precios de las compraventas realizadas (artículo 107.4 LRHL).*
- 3. El citado sistema objetivo de determinación de la base imponible se convierte en un sistema optativo, permitiendo estimaciones directas del*



CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://portafirmas.redsara.es/pf/valida>

FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO | FECHA : 26/11/2021 12:33 | NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS | FECHA : 26/11/2021 12:56 | NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN | FECHA : 26/11/2021 13:00 | NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

incremento de valor en aquellos casos en que así lo solicite el obligado tributario (artículo 107.5 LRHL).


4. *Se establece que los ayuntamientos puedan efectuar las correspondientes comprobaciones en los casos en que se alegue no sujeción por inexistencia de incremento del valor del terreno o en los que se solicite la tributación por estimación directa del incremento de valor (artículo 104.5 y 107.5 LRHL).*
5. *Se determina la obligación de los ayuntamientos de modificar la ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del mencionado Real Decreto-ley, para adecuarla al mismo (Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto-ley 26/2021).*

Esta nueva regulación obliga, por tanto, a la modificación de la ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y de abre un abanico de posibilidades de cara a dicha modificación, especialmente en lo que respecta a la tributación con el sistema objetivo de determinación de la base imponible:

- A. *Posibilidad de reducción de los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización, con el máximo del 15%.*
- B. *Posibilidad de disminuir los coeficientes máximos aplicables sobre el valor catastral del terreno en el momento del devengo.*
- C. *Posibilidad de adaptar el tipo impositivo fijado a la nueva forma de determinación de la base liquidable para dar coherencia al conjunto de la tributación municipal.*

Conviene analizar cada uno de los aspectos de forma aislada:


- A. ***Posibilidad de reducción de los valores catastrales del suelo en función de su grado de actualización:*** *Se ha realizado un muestreo relativo a la referencia del valor catastral sobre el valor de mercado en nuestro Municipio en el ejercicio 2021, teniendo en cuenta los distintos usos así como los polígonos catastrales definidos por la última Ponencia de Valores. Atendiendo al uso residencial, como mayoritario y predominante en el municipio, resulta que la referencia del valor catastral respecto al de mercado en San Sebastián de los Reyes en el ejercicio 2021 está en torno al 30%, por lo que no se estima conveniente realizar reducción alguna, toda vez que el coeficiente de relación al mercado*

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

(RM) se fijó en un 0,5 a través de Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, de conformidad con el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Debe recordarse que en dos ocasiones (2014 y 2016) se ha acudido a una reducción de los Valores Catastrales en vigor mediante la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el art. 32.2 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dicho precepto preveía la actualización de los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes (fijados en las leyes de presupuestos generales) en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores. Así, el coeficiente de actualización que se aplicó al valor catastral de los bienes inmuebles urbanos de San Sebastián de los Reyes en el ejercicio 2014 fue el 0,73 (lo que implicó una bajada del 27 %) y en 2016 fue el 0,70 (lo que implicó una bajada del 30 %).

B. Posibilidad de disminuir los coeficientes máximos aplicables sobre el valor catastral del terreno en el momento del devengo: *La actual redacción del artículo 107.4 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, cuando regula el sistema objetivo de determinación de la base imponible del impuesto, fija unos coeficientes máximos a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, sin perjuicio de los que pueda fijar el Ayuntamiento respetando dichos límites. Una vez realizado un muestreo de transmisiones efectuadas en 2021 aplicando la nueva regulación del impuesto conforme al Real Decreto-ley 26/2021 (con aplicación de los coeficientes máximos), resulta que, excluyendo aquellas transmisiones no sujetas por falta de incremento del valor del terreno, en torno al 90% tributarían de acuerdo al sistema objetivo de determinación de la base imponible que arrojaría un incremento inferior al real. El análisis de este dato nos lleva a considerar innecesaria la reducción de dichos coeficientes por dos razones:*

- *Derivan de la evolución del mercado inmobiliario y serán actualizados anualmente.*

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	


- *Su aplicación, en el caso de nuestro Municipio, permite la tributación por método objetivo de determinación de la base imponible en la mayoría de los casos, evitando la complejidad del cálculo real de incremento y las comprobaciones administrativas.*

Por otro lado, y por las mismas razones, se estima que, salvo acuerdo expreso mediante modificación de la Ordenanza Fiscal, deberían aplicarse directamente las actualizaciones anuales que sobre dichos coeficientes se lleven a cabo mediante norma con rango de ley, con objeto de mantener la coherencia en la regulación del impuesto en su conjunto, conservando la referencia a la evolución del mercado inmobiliario.

C. Posibilidad de adaptar el tipo impositivo fijado a la nueva forma de determinación de la base liquidable para dar coherencia al conjunto de la tributación municipal: *Una vez realizado el análisis de la repercusión económica de las nuevas formas de determinación de la base imponible respecto a la actual, se llega a la conclusión de que, dependiendo del número de años transcurridos entre la adquisición y transmisión y la correspondiente evolución del mercado inmobiliario en dicho período, el resultado en cada período de generación de incremento es totalmente dispar (incremento, decremento y tributación similar). Teniendo en cuenta que la doctrina del Tribunal Constitucional pretende que el principio de capacidad económica actúe como criterio de imposición, se considera que a la hora de fijar el tipo debe atenderse a la tributación en su conjunto y no a la de cada uno de los períodos de generación de incremento. Así, la tributación global con el nuevo sistema de determinación de la base imponible arroja un decremento del 25 % respecto al sistema anterior, lo que nos lleva a la necesidad de fijar un nuevo tipo impositivo que permita mantener el nivel de tributación en su conjunto, respetando, en todo caso, el principio de capacidad económica como criterio de imposición.”*

PROPUESTA DE MODIFICACIONES

“ORDENANZA Nº 7, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

Siguiendo instrucciones de la Concejalía delegada de Hacienda sobre un incremento del 0 % en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en su conjunto, SE PROPONE fijar en el ejercicio 2022 el tipo impositivo en el 21 %.

MODIFICACIONES DEL ARTICULADO:

Con todo lo anterior, SE PROPONEN las siguientes modificaciones, muchas de ellas simplemente técnicas, derivadas de la necesidad de incorporación de distintas modificaciones legislativas:


- *Los apartados 4,5,6,7 y 8 del artículo 2 de la ordenanza quedarían como sigue:*

“4. 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 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.

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 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.

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.

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

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.

5. No 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 valores 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 4.


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.

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 comparar 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 periodo 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 3 de este artículo o en la disposición adicional segunda de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

6. No se devengará el Impuesto con ocasión de las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana derivadas de operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores, a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades,

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. No obstante, los terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 de dicha Ley estarán sujetos al Impuesto cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

En la posterior transmisión de los mencionados 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 la transmisión producida mediante las citadas operaciones.

7. No se devengará el Impuesto con ocasión de las adjudicaciones a los socios de inmuebles de naturaleza urbana, derivadas de la disolución y liquidación de sociedades a las que resulte de aplicación el régimen fiscal previsto en la Disposición Transitoria Vigésimo Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. En la posterior transmisión de los mencionados inmuebles se entenderá que éstos fueron adquiridos en la fecha en que lo fueron por la sociedad que se extinga.


8. No se devengará el impuesto con ocasión de la extinción del usufructo. En la posterior transmisión de los mencionados 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 la extinción del usufructo y se tomará como fecha de adquisición la de la nuda propiedad.”

- *Se da una nueva redacción al apartado 1.c) del artículo 3 de la ordenanza, que quedarían como sigue:*

“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.

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)	

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 pareja de hecho legalmente inscrita.”

- **El artículo 5 de la ordenanza quedaría como sigue:**

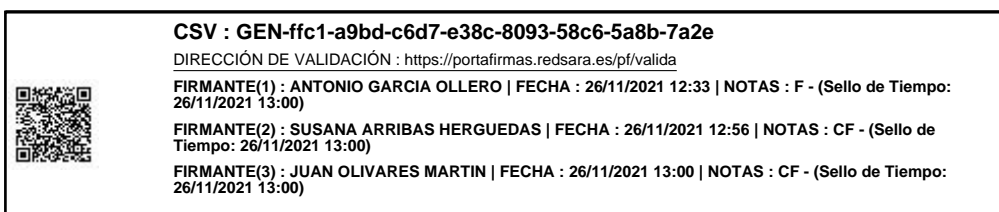
“1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en su apartado 2, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en su apartado 3.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de estos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo 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.

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, el ayuntamiento podrá practicar



la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, 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.

c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, 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 subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.


d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

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.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, 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.


El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda según el periodo de generación del incremento de valor, según el siguiente cuadro:

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

<i>Periodo de generación</i>	<i>Coficiente</i>
<i>Inferior a 1 año.</i>	<i>0,14</i>
<i>1 año.</i>	<i>0,13</i>
<i>2 años.</i>	<i>0,15</i>
<i>3 años.</i>	<i>0,16</i>
<i>4 años.</i>	<i>0,17</i>
<i>5 años.</i>	<i>0,17</i>
<i>6 años.</i>	<i>0,16</i>
<i>7 años.</i>	<i>0,12</i>
<i>8 años.</i>	<i>0,10</i>
<i>9 años.</i>	<i>0,09</i>
<i>10 años.</i>	<i>0,08</i>
<i>11 años.</i>	<i>0,08</i>
<i>12 años.</i>	<i>0,08</i>
<i>13 años.</i>	<i>0,08</i>
<i>14 años.</i>	<i>0,10</i>
<i>15 años.</i>	<i>0,12</i>
<i>16 años.</i>	<i>0,16</i>
<i>17 años.</i>	<i>0,20</i>
<i>18 años.</i>	<i>0,26</i>
<i>19 años.</i>	<i>0,36</i>
<i>Igual o superior a 20 años.</i>	<i>0,45</i>

Estos coeficientes serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal. Dichas actualizaciones se aplicarán directamente, salvo que a través de la ordenanza fiscal se decida aprobar otros inferiores.

4. Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 2.5, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados

	CSV : GEN-ffc1-a9bd-c6d7-e38c-8093-58c6-5a8b-7a2e
	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://portafirmas.redsara.es/pf/valida
	FIRMANTE(1) : ANTONIO GARCIA OLLERO FECHA : 26/11/2021 12:33 NOTAS : F - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(2) : SUSANA ARRIBAS HERGUEDAS FECHA : 26/11/2021 12:56 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)
	FIRMANTE(3) : JUAN OLIVARES MARTIN FECHA : 26/11/2021 13:00 NOTAS : CF - (Sello de Tiempo: 26/11/2021 13:00)

anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.”

- El **párrafo 1 del artículo 6** de la ordenanza quedaría como sigue:

“El tipo de gravamen del impuesto es del 21 %.”

- Se modifica el **apartado 1 del artículo 9** de la ordenanza, que quedaría como sigue:

“1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación según el modelo correspondiente, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para la liquidación procedente, así como la realización de la misma. Ello conllevará el ingreso de la cuota resultante de aquella dentro de los plazos previstos en el apartado 3 de este artículo. Respecto de dichas autoliquidaciones, sin perjuicio de las facultades de comprobación de los valores declarados por el interesado o el sujeto pasivo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 2.5 y 5.4, respectivamente, el ayuntamiento correspondiente solo podrá comprobar que se han efectuado 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.”

Es todo cuanto procede informar y proponer, a salvo de mejor criterio que en derecho u oportunidad proceda.

San Sebastián de los Reyes a fecha de las firmas.

Fdo. Antonio García Ollero.

Conforme: La Directora del Órgano de Gestión Tributaria, Susana Arribas Herguedas

Visto el expediente y actuaciones obrantes al mismo, continúese los trámites del procedimiento y pase a los órganos competentes decisorios:

El Concejal Delegado de Economía, Hacienda, Contratación y Compras.

Fdo. Juan Olivares Martín.

