

**ASUNTO: MEMORIA QUE CONTIENE LA VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS EN LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS PRESENTADAS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO INICIAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

Visto el escrito de alegaciones presentado por [REDACTED] con fecha de entrada en el Registro Municipal de 30 de marzo de 2022, y por [REDACTED] actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), con fecha de entrada en el Registro Municipal de 5 de abril de 2022, referidos todos ellos al proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante Acuerdo de 3 de marzo de 2022.

**Antecedentes**

**1º.** La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a propuesta del titular del Área de Gobierno de Hacienda y Personal, y previos los informes de la Dirección General de Presupuestos, dependiente del Área de Gobierno de Hacienda y Personal, y de la Asesoría Jurídica, aprobó, en fecha 3 de marzo de 2022, el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.



**2º.** En fecha 7 de marzo de 2022 tiene lugar la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 56, del anuncio de aprobación del proyecto inicial.

**3º.** Abierto el período de exposición al público y de presentación de reclamaciones durante el plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de dicha publicación, tuvo entrada, dentro de plazo, el escrito reseñado.

### **Valoración de las alegaciones**

**Primera.** Por [REDACTED] se presenta escrito de alegaciones en el que se solicita la eliminación o reducción del coeficiente que, a efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en las transmisiones cuyo periodo impositivo sea inferior al año, establece la presente propuesta de modificación de la ordenanza fiscal reguladora de dicho impuesto en el artículo 10 de la misma.

Y por D<sup>a</sup>. [REDACTED] actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), se solicita la reducción de los coeficientes contenidos en el referido artículo 10 así como la reducción del tipo impositivo

En primer término, deben recordarse las circunstancias previas a la modificación propuesta. La reciente sentencia del Tribunal nº 182/2021, de 26 de octubre, publicada en fecha 25 de noviembre de 2021 (BOE nº 282), que ha resuelto la



cuestión de inconstitucionalidad núm. 4433-2020, promovida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, ha declarado la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y. 107.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (en adelante, TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El vacío normativo que dicha declaración de inconstitucionalidad generó fue finalmente cubierto por el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, publicado en fecha 10 de noviembre de 2021 (BOE nº 268), por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En dicha norma legal se señaló, en su Disposición Transitoria única, un plazo de seis meses para que los ayuntamientos que tuvieran establecido el impuesto en cuestión procedieran a adaptar sus ordenanzas fiscales a lo dispuesto en dicho real decreto ley. Pues bien, en cumplimiento de ese mandato, esta corporación ha procedido a aprobar el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, proyecto en cuya fase de alegaciones nos encontramos ahora.

Información de Firmantes del Documento



Centrándonos en la pretensión de los interesados, esto es, reducción de los coeficientes previstos en la propuesta de modificación de la ordenanza fiscal a los efectos de determinar la base imponible del impuesto (artículo 10), reducción, o incluso eliminación, que [REDACTED] solicita para periodos impositivos inferiores al año, se hace necesario partir de la redacción legal de la que trae causa dicha propuesta de modificación. Así, se observa que el vigente artículo 107.4 del TRLRHL, establece lo siguiente:

«4. 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 de los aprobados por el ayuntamiento según el periodo de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los límites siguientes:



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

En esencia, la nueva regulación, que se incorpora al artículo 10 de la ordenanza fiscal, mantiene un sistema objetivado de cálculo de la base imponible, pero ajustado a la realidad del mercado. A tal efecto, se aplicarán directamente al valor catastral del suelo los coeficientes que, atendiendo a los años de tenencia del bien y con el carácter de máximos legales, se contienen en la norma legal. Para este ejercicio, en la ordenanza fiscal se mantienen los coeficientes

Información de Firmantes del Documento



máximos de la Ley. Dichos coeficientes están determinados para los últimos 20 años atendiendo a la evolución del mercado en ese periodo. Esta forma de determinación de la base imponible, aun siendo estimativa u objetivada, asegura la adecuación a la realidad del mercado y, por tanto, su constitucionalidad.

Como señala expresamente la norma legal, le corresponde al ayuntamiento determinar los coeficientes que resultarán de aplicación a los distintos periodos impositivos, coeficientes que no deberán superar en ningún caso los máximos legales que recoge el artículo 107.4 del TRLRHL. La primera conclusión que se extrae del nuevo precepto legal es que, si bien los entes locales están facultados para establecer coeficientes inferiores a los indicados en la norma legal, en ningún caso se está habilitando a los ayuntamientos a eliminar dichos coeficientes. Nada impide, eso sí, que el propio legislador y en atención a las circunstancias del mercado pudiera fijar para determinado periodo impositivo un coeficiente sin valor (0), en cuyo caso resultaría una cuota de 0 euros para dicho periodo. No obstante, es al legislador a quien corresponde tomar tal decisión, quedando limitada la facultad del ayuntamiento a la simple reducción del coeficiente legalmente fijado; de lo contrario, es decir, si el Ayuntamiento pudiera fijar un coeficiente de cero euros sería tanto como aplicar una exención no permitida por la Leyes. En consecuencia, resultará viable la aplicación en la ordenanza fiscal de un coeficiente inferior al máximo legalmente establecido, pero sin que dicha reducción pueda suponer la eliminación *de facto* del gravamen tributario vía



## Información de Firmantes del Documento



ordenanza fiscal y contraviniendo la expresa voluntad del legislador de gravar las operaciones en las que se ponga de manifiesto la realización del hecho imponible del impuesto.

Hecha la precisión anterior, debe decirse respecto a la propuesta de reducción de los coeficientes y del tipo impositivo, reducción esta última que habilita el artículo 108.1 del TRLRHL, que las medidas fiscales deben adoptarse desde el respeto al necesario cumplimiento de las obligaciones municipales, así como desde el imprescindible sostenimiento de las finanzas municipales, sostenimiento este esencial para la consecución de tales obligaciones. Es decir, las políticas fiscales municipales deben conjugarse necesariamente con el principio constitucional de suficiencia financiera consagrado en el artículo 142 de la Constitución Española, debiéndose garantizar, por tanto, que los entes locales dispongan de los recursos suficientes para atender sus competencias y desempeñar las funciones que la ley le atribuye. De otra manera, se estaría imposibilitando la atención y gestión de los respectivos intereses municipales y, consecuentemente, se estaría mermando dramáticamente la autonomía local constitucionalmente consagrada.

En este sentido, tanto la propuesta para la reducción del coeficiente como de los tipos impositivos, supondría una merma de ingresos que podría no resultar razonable. Debe tenerse en cuenta que el nuevo sistema de determinación de la base imponible del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana derivado de la previa declaración de inconstitucionalidad del régimen anterior a la

## Información de Firmantes del Documento



que hemos aludido inicialmente conlleva, ya de por sí, una importante bajada en la recaudación en concepto de dicho impuesto. Ahondar en esa merma de ingresos mediante la reducción de los coeficientes máximos señalados en la ley, no resulta viable sin que la adecuada prestación de los distintos servicios públicos ni la gestión de los respectivos intereses municipales se vieran afectados.

Por otro lado, además, entendemos que la reducción de los coeficientes debe hacerse desde la elaboración de un previo estudio que garantice que esos coeficientes reflejan la evolución del mercado inmobiliario en ese municipio. A nadie escapa que, si los coeficientes que fija la Ley están determinados atendiendo a la realidad del mercado inmobiliario en un momento determinado, si se reducen esos coeficientes deberá hacerse con criterios de coherencia y justificando, porqué se utilizan unos coeficientes y no otros. Por ejemplo, la Ley fija, para un período impositivo de 13 años, un coeficiente de 0,08, y para 14 años, un coeficiente de 0,10. La Ley se limita a decir que los Ayuntamientos podrán reducir los coeficientes fijados en la Ley, con lo que, perfectamente, podría establecerse por un Ayuntamiento un coeficiente, para el período impositivo de 13 años, del 0,07 y para un período impositivo de 14 años, del 0,05. Esta reducción no parece guardar un criterio de coherencia con lo dispuesto en la Ley, sin embargo, si nos atenemos exclusivamente a la literalidad de esta, podría hacerse. Ahora bien, es claro que el espíritu de la norma no es que cada Ayuntamiento haga lo que quiera, sino que lo que haga lo haga con criterios basados en la realidad del mercado

## Información de Firmantes del Documento



inmobiliario, que es lo que subyace en los nuevos coeficientes establecidos en la Ley. Esto implica, por tanto, la necesidad de que la decisión de rebajar los coeficientes se base, como hemos dicho, en un estudio previo del mercado inmobiliario en ese municipio, que no tiene por qué ser igual en todos. Pues bien, teniendo en cuenta la premura de los plazos marcados por la Ley para la adaptación de las ordenanzas ha sido complicado elaborar ese estudio y, por tanto, este primer ejercicio de aplicación de la nueva regulación del impuesto se ha considerado razonable mantener los coeficientes que la Ley ha fijado que son los que, de hecho, se vienen aplicando desde su entrada en vigor, el 10 de noviembre de 2021.

A lo anterior debe añadirse que la presente propuesta de modificación de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en cumplimiento de lo previsto en el novedoso artículo 107.5 del TRLRHL, introduce un sistema alternativo de cuantificación que podrá instar el sujeto pasivo. Así, cuando a la vista de los títulos de adquisición y transmisión quede acreditado que el incremento real del suelo obtenido, esto es, la base imponible, resulte inferior a la base imponible obtenida estimativamente mediante la aplicación de los antes indicados coeficientes, la corporación vendrá obligada a determinar la cuota del impuesto partiendo de la base imponible aportada por el contribuyente en cuanto que resulta más beneficiosa para sus intereses. Este sistema alternativo de cuantificación de la base imponible cierra las puertas a un eventual alcance confiscatorio de la cuota del impuesto, toda vez que, una vez acreditado que la base imponible real es

## Información de Firmantes del Documento



inferior a la base imponible estimativa, la cuota tributaria será el resultado de aplicar el tipo impositivo sobre dicha base imponible real, garantizándose consecuentemente que la cuota así obtenida nunca superará ni agotará ese incremento real. Quiere con esto decirse que la excesiva carga tributaria que, a juicio del alegante, soportan las transmisiones cuyo periodo impositivo es inferior al año por razón del elevado coeficiente que resulta de aplicación, quedaría resuelto con la aplicación del sistema alternativo de cuantificación del tributo al garantizarse, ante una eventual base imponible real inferior a la resultante del sistema objetivado mediante la aplicación de los coeficientes, una cuota tributaria acorde a la verdadera ganancia obtenida, ya se obtenga esta a título oneroso o a título gratuito o lucrativo. De esta manera, la doble base imponible que, en coherencia con lo establecido por el legislador, recoge la presente propuesta de modificación de la ordenanza fiscal, garantiza la obtención de una cuota tributaria ajustada a los principios constitucionales de capacidad económica y no confiscatoriedad. Sistema que, en cualquier caso, solo regirá, como hemos dicho, a instancia del interesado.

**Segunda.** Se solicita igualmente por la CEIM la aplicación de sendas reducciones del valor catastral del suelo previstas en los artículos 107.2, último párrafo, y 107.3 del TRLRHL. Señalan ambos preceptos lo siguiente:

«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.

Los ayuntamientos podrán establecer en la ordenanza fiscal un coeficiente reductor sobre el valor señalado en los párrafos anteriores que pondere su grado de actualización, con el máximo del 15 por ciento».

Indicando, por su parte, el artículo 107.3 que:

«3. Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de este que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que



resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes...»

De la redacción de ambos preceptos queda claro que la facultad potestativa que el legislador otorga a los entes locales debe ejercerse por estos en los términos señalados en la norma legal. Así, por un lado, el artículo 107.3 establece la posibilidad de que los ayuntamientos establezcan una reducción máxima del 60% en los 5 años siguientes a la modificación de los valores catastrales mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Resulta obvio que no nos encontramos ante tal situación, ni puede equipararse a un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, como se pretende, ni la modificación operada en el TRLRHL por 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 el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; ni la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y de lucha contra el fraude fiscal. La primera de las normas indicadas se limita a cubrir el vacío normativo producido por la declaración de inconstitucionalidad inicialmente referida, incorporándose las normas reguladoras de la base imponible del impuesto. Siendo el procedimiento de valoración colectiva de carácter general un proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio con la finalidad

#### Información de Firmantes del Documento



de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado, queda claro que la introducción en la ley de un nuevo sistema de determinación de la base imponible del impuesto en nada resulta equiparable a dicho procedimiento de valoración catastral toda vez que no supone alteración alguna de los actuales valores catastrales.

La segunda, por su parte, introduce el valor de referencia como criterio determinante del cálculo de la cuota de determinados tributos, pero no, precisamente, para los tributos locales como el IBI y el IIVTNU que siguen teniendo el valor catastral como variable a utilizar para dicho cálculo.

Tampoco resulta aplicable la reducción de hasta el 15% que el artículo 107.2 del TRLRHL prevé a los efectos de ponderar el grado de actualización de los valores catastrales. Al respecto debe recordarse que, con efectos 1 de enero de 2017, se aprobó para el término municipal de Madrid una Ponencia de Valores de carácter Parcial con el fin, precisamente, de actualizar los valores catastrales de determinadas zonas del municipio. En virtud de dicha Ponencia, se procedió a la reducción del valor catastral de las zonas afectadas mediante la aplicación de un coeficiente reductor que afectaba tanto al valor catastral del suelo como de la construcción. La delimitación de las zonas afectadas y de los coeficientes reductores aplicables se aprobó por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, ambos órganos consultivos del Ministerio de Hacienda. En conclusión, y sin perjuicio de los ya mencionados principios constitucionales de suficiencia financiera y autonomía local,

Información de Firmantes del Documento



la aplicación de las reducciones solicitadas no resulta viable en las actuales circunstancias.

**Tercera.** En lo relativo a la prueba de la inexistencia de incremento de valor de los terrenos que se regula en el nuevo apartado 5 del artículo 104 del TRLRHL, solicita la CEIM que la ordenanza fiscal incorpore la posibilidad de que el sujeto pasivo pueda presentar informes periciales a los efectos de desvirtuar tanto los eventuales valores comprobados por la Administración, como el valor del suelo obtenido de acuerdo con las reglas establecidas en el precepto legal antes referido, en los supuestos de los valores escriturados que aglutinen valor del suelo y construcción.

El citado artículo 104.5 dice que «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». Y, el artículo 107, como ya hemos señalado, otorga al particular la posibilidad de que utilice, como base imponible, el incremento resultante de lo establecido en el citado artículo 104.5 cuando sea inferior al que resulta de la aplicación del sistema objetivado de cálculo. Pues bien, la posibilidad de que el interesado aporte una tasación pericial para desvirtuar el valor comprobado por la Administración parece que podría existir, aun cuando no se diga en la ordenanza fiscal, siempre que se opte por el citado obligado tributario por la aplicación de este sistema de estimación directa (comparación de valores) y la



Administración Municipal acuda a la comprobación de los valores declarados en las escrituras. En este sentido, el artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece la posibilidad de presentar alegaciones a la propuesta de regularización del valor, así como la posibilidad igualmente de plantear una **tasación pericial contradictoria** al valor obtenido en dicho procedimiento. Señala, en concreto, el artículo 134.3 que:

«3. Si el valor determinado por la Administración tributaria es distinto al declarado por el obligado tributario, aquélla, al tiempo de notificar la propuesta de regularización, comunicará la propuesta de valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados.

Transcurrido el plazo de alegaciones abierto con la propuesta de regularización, la Administración tributaria notificará la regularización que proceda a la que deberá acompañarse la valoración realizada.

Los obligados tributarios no podrán interponer recurso o reclamación independiente contra la valoración, pero podrán promover la tasación pericial contradictoria o plantear cualquier cuestión relativa a la valoración con ocasión de los recursos o reclamaciones que, en su caso, interpongan contra el acto de regularización».

Y por lo que respecta al valor del suelo obtenido de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 104.5 del TRLRHL en los supuestos de los valores escriturados que aglutinen valor del suelo y construcción, debemos decir que es una regla de valoración imperativa traída por el legislador que no admite formas de valoración alternativas. Es, por tanto, el legislador estatal quien impone esa regla de



valoración a los efectos de determinar el valor del suelo que aparece sin desglosar en el documento público. La redacción del precepto legal es clara al determinar como único método de valoración el contenido en la norma, quedando el ente local vinculado a dicho método y sin posibilidad, por tanto, de establecer en su ordenanza fiscal métodos alternativos. Así, el artículo 104.5, párrafo cuarto, establece de forma imperativa que:

«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».

**Cuarta.** Finalmente, la CEIM presenta una serie de alegaciones en materia de bonificaciones que nada tienen que ver con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Concretamente se solicita la extensión de la bonificación por transmisión *mortis-causa* de la vivienda habitual del causante a todos los inmuebles que, ubicados en el término municipal de Madrid, éste transmita, así como la aplicación de la bonificación máxima (95%) a la vivienda habitual del causante o al local afecto a la actividad económica de este sin distinción de tramos de valor catastral tal y como se establece en la actual ordenanza fiscal. Solicita igualmente la CEIM, la aplicación de una bonificación a la transmisión de los inmuebles en los que se ejerzan actividades económicas.



Dichas alegaciones nada tienen que ver con el contenido del proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

En este sentido, y de conformidad con el artículo 48.3.a) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, «la Junta de Gobierno aprobará el proyecto inicial, y lo someterá a trámite de alegaciones si afecta a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos, durante un plazo no inferior a treinta días naturales». Por lo tanto, lo que se somete a trámite de alegaciones no es la totalidad del texto de la ordenanza, sino el proyecto inicial de modificación; y, ello no habilita ni para formular alegaciones sobre cuestiones no recogidas en dicho proyecto inicial, ni para solicitar la adopción de medidas fiscales al margen de lo establecido en el mismo.

No obstante, vamos a dar respuesta a tales alegaciones formuladas, a título meramente informativo.

Así, respecto a la pretensión de extensión de la bonificación por transmisión *mortis-causa* de la vivienda habitual del causante a todos los inmuebles que, ubicados en el término municipal de Madrid, éste transmita, así como a la aplicación en las transmisiones mortis-causa de la vivienda habitual del causante o de los locales afectos a la actividad económica de este de la bonificación máxima (95%) sin distinción de tramos de valor catastral, observamos que el artículo 108.4 del TRLRHL, faculta a las Corporaciones Locales a regular en sus respectivas ordenanzas fiscales «...una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto,

#### Información de Firmantes del Documento



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 descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes».

Al amparo de dicha habilitación legal se han sucedido distintas regulaciones del indicado beneficio fiscal en la ordenanza fiscal reguladora del impuesto en cuestión, graduándose el porcentaje de bonificación atendiendo al valor catastral del suelo del inmueble transmitido, de manera que para el tramo de valor catastral más bajo se fijó el porcentaje más alto y para el tramo de valor catastral más alto el porcentaje más bajo. Dichos porcentajes oscilaban, en un primer momento, entre el 15% y el máximo legal del 95%, aplicándose la bonificación únicamente en los supuestos de transmisión por causa de muerte de la vivienda habitual del causante o de los locales afectos a la actividad económica de este (local de negocio familiar). La última de esas regulaciones tuvo lugar en virtud de Acuerdo Plenario de fecha 23 de diciembre de 2019 (BOCM núm. 309, de 30 de diciembre de 2019), Acuerdo por el que se establecieron los porcentajes de bonificación actualmente vigentes, que oscilan, entre el 95%, para inmuebles con valor catastral del suelo igual o inferior a 60.000 euros, y el 40%, para inmuebles con valor catastral del suelo superior a 138.000 euros. Sin perder de vista la progresiva rebaja fiscal que se está llevando a cabo sobre la figura del impuesto en cuestión, rebaja que tiene por objetivo final alcanzar la aplicación de la bonificación máxima legalmente prevista (95%) sin distinción de tramos de valor catastral del suelo, siempre, eso



Información de Firmantes del Documento



sí, de que se trate de la vivienda habitual del causante o del local afecto a la actividad económica de éste, debe tenerse en cuenta que el esfuerzo que hace esta corporación para rebajar la carga fiscal del impuesto debe ser asumible y razonable, no siendo viable en la actualidad, sin que se vea afectada la estabilidad presupuestaria y consecuentemente el adecuado sostenimiento del gasto público, la aplicación de la bonificación indicada a todos los inmuebles que en la ciudad de Madrid se transmitan por el causante, ni la aplicación de la bonificación máxima (95%) a las transmisiones mortis-causa de la vivienda habitual del causante o de los locales afectos a la actividad económica de este.

Y en cuanto a la solicitud de aplicación de una bonificación a las transmisiones de los inmuebles en los que se ejerzan actividades económicas, vemos que el artículo 108.5 del TRLRHL faculta a las corporaciones locales para que, con carácter potestativo, puedan regular en sus ordenanzas fiscales una bonificación de hasta el 95% respecto de aquellas transmisiones de inmuebles de naturaleza urbana sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Considerando por tanto el carácter voluntario de la indicada bonificación, esta corporación considera que no procede, en este momento, el establecimiento de la bonificación contemplada en el citado artículo 108.5 del TRLRHL. Debe tenerse en cuenta, por un lado, que al amparo

## Información de Firmantes del Documento



de la habilitación legal contenida en el artículo 108.4 de la misma norma legal, la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ya reconoce una bonificación de hasta el 95% para los supuestos de transmisiones mortis-causa de bienes inmuebles afectos a la actividad económica del causante, sea o no dicha actividad de especial interés o utilidad municipal. Y por otro lado no puede olvidarse que los beneficios fiscales que las corporaciones locales, en el uso de las facultades potestativas que el legislador les concede, pueden reconocer en el ámbito de su sistema impositivo municipal, deben conjugarse necesariamente con el principio constitucional de suficiencia financiera consagrado en el artículo 142 de la Constitución Española. Efectivamente, como ya se ha dicho reiteradamente, los entes locales deberán disponer de los recursos suficientes para atender sus competencias y desempeñar las funciones que la ley le atribuye, recursos cuya insuficiencia conllevaría la imposibilidad de atender y gestionar los respectivos intereses municipales y, consecuentemente, mermaría gravemente la autonomía local constitucionalmente consagrada.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

**PROCEDE:**

**Primero.** Inadmitir las alegaciones formuladas por [REDACTED] actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), en relación al proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el



Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante Acuerdo de 3 de marzo de 2022, relativas a la extensión de la bonificación por transmisión mortis-causa de la vivienda habitual del causante a todos los inmuebles que, ubicados en el término municipal de Madrid, éste transmita, a la aplicación de la bonificación máxima (95%) a la vivienda habitual del causante o al local afecto a la actividad económica de este sin distinción de tramos de valor catastral y a la aplicación de una bonificación a las transmisiones de los inmuebles en los que se ejerzan actividades económicas.

**Segundo.** Desestimar las alegaciones formuladas por [REDACTED] y el resto de las alegaciones formuladas por [REDACTED] actuando en nombre y representación de la CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE (CEIM), en relación con el proyecto inicial de modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, mediante Acuerdo de 3 de marzo de 2022.

En consecuencia, y a tenor de lo establecido en el artículo 48.3 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, procede que, a propuesta del titular del Área de Gobierno de Hacienda y Personal, por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, se resuelvan las alegaciones presentadas, aprobando el proyecto definitivo, y se proponga al Pleno, previo dictamen de la Comisión



Permanente de Hacienda y Personal y de Economía,  
Innovación y Empleo, la aprobación de la modificación de la  
Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Incremento  
del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

*Firmado electrónicamente,*

LA DIRECTORA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA MADRID  
Gema T. Pérez Ramón

Conforme,

LA DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE HACIENDA Y  
PERSONAL

Engracia Hidalgo Tena



Información de Firmantes del Documento

