

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

**Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba**

BOP-A-2026-359

(EXP GEX 2925/2022)

**ANUNCIO**

Doña Gema Elena González Nevado, Alcaldesa-Presidente del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba (Córdoba), hago saber:

Que no habiéndose formulado reclamación alguna contra el expediente de aprobación de la **MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE CÓRDOBA (CÓRDOBA)**, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el 24/11/2025, y publicado mediante anuncio BOP-A-2025-4218 en el Boletín Oficial de la Provincia, número 230, de fecha 01/12/2025, se entiende definitivamente aprobado el acuerdo adoptado conforme a lo establecido en el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL, pudiéndose interponer contra los mismos recurso contencioso-administrativo a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha Jurisdicción.

A continuación se insertan el texto íntegro de la Ordenanza antes citada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo:

**“ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE CÓRDOBA**

**FUNDAMENTO LEGAL**

En el uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y al amparo de lo previsto en los artículos 12, 15.1 y 59.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, este Ayuntamiento establece la presente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 3E80 DEAA DFB1 C643 0265 **Fecha Firma:** 10-02-2026 07:58:33  
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



## CAPÍTULO I

### NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE

#### Artículo 1º.- Hecho Imponible

Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia 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 terrenos.

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

- Negocio Jurídico "mortis causa".
- Declaración formal de herederos "ab intestato".
- Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- Enajenación en subasta pública.
- Expropiación forzosa.

#### Artículo 2º.-

De conformidad con lo previsto en el artículo 104.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RDL 2/2004, de 5 de marzo, no está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de 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 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 experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

#### Artículo 3º.- Supuestos de no sujeción

No se producirá la sujeción al impuesto en los siguientes supuestos:

1.- 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. 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 los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.



Asimismo, no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevará a cabo por las mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa del referido fallecimiento.

2.- Las operaciones de fusión o escisión de empresas, así como de las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad, a las que resulte aplicable el régimen tributario establecido en el Capítulo VIII del Título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a excepción de las relativas a terrenos que se aporten al amparo de lo previsto en el artículo 94 del citado texto refundido cuando no se hallen integrados en una rama de actividad.

3.- Ley 10/1990, de 15 de Las operaciones relativas a los procesos de adscripción a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se ajusten plenamente a las normas previstas en la octubre y Real Decreto 1084/1991, de 5 de julio.

4.- Las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, conforme al artículo 18.7 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

5.- Las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, 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.

Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, 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.

Las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, 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.

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.



6.- Los incrementos que se pongan de manifiesto con ocasión de las adjudicaciones a los socios de inmuebles de naturaleza urbana de los que sea titular una sociedad civil que opte por su disolución con liquidación con arreglo al régimen especial previsto en la disposición adicional 19<sup>a</sup> de la Ley 35/2006, reguladora del IRPF, en redacción dada por la Ley 26/2014.

7.- Los de adjudicación de pisos o locales verificados por las Cooperativas de Viviendas a favor de sus socios cooperativistas.

8.- Los de retención o reserva del usufructo y los de extinción del citado derecho real, ya sea por fallecimiento del usufructuario o por transcurso del plazo para el que fue constituido.

En la posterior transmisión de los terrenos recogidos en los ocho puntos anteriores, se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor no se ha interrumpido por causa de las transmisiones anteriores.

9.- 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 6º de esta Ordenanza.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor se tomará en cada caso, como valor de transmisión o de adquisición del terreno, 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.



## CAPÍTULO II

### EXENCIONES

#### Artículo 4º.- Exenciones Objetivas

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

- a) La constitución y transmisión de cualesquiera 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 de dichos inmuebles.
- 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 contrario, se procederá a girar 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 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 equipará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración Tributaria municipal.

#### Artículo 5º.- Exenciones Subjetivas

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



- El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- La Comunidad Autónoma de Andalucía, la Provincia de Córdoba, así como las entidades de derecho público de carácter administrativo de todas las Entidades Expresadas.
- Este Municipio y las Entidades locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- Las Instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- Las entidades Gestoras de la Seguridad Social, y las Mutualidades de Previsión Social, reguladas por la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- La Cruz Roja Española.
- Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenio internacionales.

El disfrute de los beneficios fiscales prevenidos en el artículo 5º, letras d) e) y g) se encuentra condicionado a que la entidad que lo solicite acredite que el bien sobre el que pudiera recaer la exención se halle afecto a la persecución y cumplimiento de fines de asistencia social, cívicos, educativos, culturales, científicos, deportivos, sanitarios, de cooperación para el desarrollo, de defensa del medio ambiente, de fomento de la economía social o de la investigación, de promoción del voluntariado social, o de cualesquiera otros fines de interés general y ejercicio de la caridad.

### CAPÍTULO III

#### SUJETOS PASIVOS

##### Artículo 6º.- Sujetos Pasivos

1.- Es sujeto pasivo del impuesto a título 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 del 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 33 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.

## CAPÍTULO IV

### BASE IMPONIBLE

#### Artículo 7º.- Base Imponible

La Base imponible de este Impuesto se determinará según lo dispuesto en el artículo 107 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 (en adelante LRHL).

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 mediante el método de estimación objetiva, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo calculado conforme a lo establecido en el artículo siguiente, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el artículo 10º.

Cuando, a instancia del sujeto pasivo, conforme al procedimiento establecido en el apartado 9 del artículo 3º, se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada mediante el método de estimación objetiva con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

#### Artículo 8º.- Valor del terreno

El valor del terreno a efectos de este impuesto se determinará según lo dispuesto en el artículo 107.2 de la LRHL.

1.- 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 aquél. 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 referidos en el artículo 10º de esta ordenanza, 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:

En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal su valor equivaldrá a un 2% catastral del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70% de dicho valor catastral.

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 catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad hasta el límite mínimo del 10% del expresado valor catastral.

Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100% del valor catastral del terreno usufructuado.

Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en los apartados 1, 2 y 3 anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

Cuando se transmita el derecho de nudapropiedad su valor será igual a la diferencia entre el valor catastral del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.

El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor catastral de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.

En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distinto de los enumerados en los apartados 1, 2, 3, 4 y 6 anteriores de este artículo y en el siguiente se considerara como valor de los mismos a efectos de este impuesto:

i. El Capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés legal del dinero de su renta o pensión anual.

ii. Este último, si aquél fuese menor.

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 referidos en el artículo 10, 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 vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.



d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales referidos en el artículo 10º, se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado a) anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

2.-Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales las reducciones siguientes:

- a) Primer año: 60 por 100
- b) Segundo año: 55 por 100
- c) Tercer año: 50 por 100
- d) Cuarto año: 45 por 100
- e) Quinto año: 40 por 100

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general 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.

#### **Artículo 9º.- Periodo de generación**

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.

Cuando el terreno hubiese sido adquirido por el transmitente por cuotas o porciones en fechas diferentes, se considerarán tantas bases imponibles como fechas de adquisición, estableciéndose cada base de la citada forma:



- a) Se distribuirá el valor del terreno proporcionalmente a la posición o cuota adquirida en cada fecha.
- b) A cada parte proporcional, se aplicará el porcentaje de incremento correspondiente al periodo respectivo de generación del incremento de valor.

#### **Artículo 10º.- Coeficientes**

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será para cada periodo de generación, el máximo actualizado vigente, de acuerdo con el artículo 107.4 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. En el caso de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto, procedan a su actualización, se entenderán automáticamente modificados, facultándose al Sr. Alcalde para, mediante Resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables.

Se adjunta Anexo donde se recogen los coeficientes aplicables actualmente y hasta que, de acuerdo con el párrafo anterior, sean modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto.

### **CAPÍTULO V**

#### **DEUDA TRIBUTARIA**

#### **Artículo 11º.- Cuota Tributaria**

La cuota íntegra de este impuesto será la resultante de aplicar a la Base Imponible el tipo de gravamen del 16%.

La cuota líquida será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones establecidas en el artículo siguiente.

#### **Artículo 12º.- Bonificaciones de la cuota**

No se prevé la aplicación de bonificación alguna sobre la cuota en el presente impuesto.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DEVENGO**

#### **Artículo 13º.- Devengo**

**1.- El impuesto se devenga:**

- a) Cuando se transmita la propiedad del terreno ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.
- b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.



2.- A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará como fecha de 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.
- b) En las transmisiones por causa de muerte, la del fallecimiento del causante.
- c) En las subastas judiciales, administrativas o notariales, se tomará excepcionalmente la fecha del auto o providencia aprobando el remate, si en el mismo queda constancia de la entrega del inmueble. En cualquier otro caso, se estará a la fecha del documento público.
- d) En las expropiaciones forzosas, la fecha del acta de ocupación en aquellos supuestos de urgente ocupación de los bienes afectados y, el pago o consignación del justiprecio en aquellos supuestos tramitados por el procedimiento general de expropiación.

#### **Artículo 14º.- Reglas especiales**

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 de cinco años desde que la resolución quedó firme, entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el 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 acuerdo de las partes contratantes no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3.- En los actos o contratos en que medie alguna condición su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva no se liquidará el impuesto hasta que ésta se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 1 anterior.

### **CAPÍTULO VII**

#### **NORMAS DE GESTIÓN Y RECAUDACIÓN**

#### **Artículo 15º. Régimen de Régimen de Liquidación Directa**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la correspondiente declaración tributaria según modelo aprobado al respecto. Dicha declaración 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 íntervivos, 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. Para que pueda estimarse la solicitud de prórroga por la Administración Tributaria Municipal, ésta deberá presentarse antes de que finalice el plazo inicial de seis meses.

2. La declaración deberá contener todos los elementos de la relación tributaria que sean imprescindibles para practicar la liquidación procedente y, en todo caso, los siguientes:

- a) Nombre y apellidos o razón social del sujeto pasivo, contribuyente y, en su caso, del sustituto del contribuyente, N.I.F. de éstos, y sus domicilios, así como los mismos datos de los demás intervenientes en el hecho, acto o negocio jurídico determinante del devengo del impuesto.
- b) En su caso, nombre y apellidos del representante del sujeto pasivo ante la Administración Municipal, N.I.F. de éste, así como su domicilio.
- c) Lugar y Notario autorizante de la escritura, número de protocolo y fecha de la misma.
- d) Situación física y referencia catastral del inmueble.
- e) Participación adquirida, cuota de copropiedad y, en su caso, solicitud de división.
- f) Número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento del valor de los terrenos y fecha de realización anterior del hecho imponible.
- g) Opción, en su caso, por el método de determinación directa de la base imponible.
- h) En su caso, solicitud de beneficios fiscales que se consideren procedentes.

3. En el caso de las transmisiones mortis causa, se acompañará a la Declaración la siguiente documentación:

- a. Copia simple de la escritura de la partición hereditaria, si la hubiera.
- b. Copia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- c. del certificado de defunción.
- d. Fotocopia de certificación de actos de última voluntad.
- e. Fotocopia del testamento, en su caso.

4. 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.

5. Las liquidaciones del impuesto que practique el Ayuntamiento se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso, expresión de los recursos procedentes y demás requisitos legales y reglamentarios.



A efectos de lo previsto en el presente apartado, la Administración tributaria podrá utilizar los datos consignados por el obligado tributario en su declaración o cualquier otro que obre en su poder, podrá requerir al obligado para que aclare los datos consignados en su declaración o presente justificante de los mismos y podrá realizar actuaciones de comprobación de valores.

#### **Artículo 16º.-**

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo anterior 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 adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

La comunicación que deban realizar las personas indicadas deberá contener los mismos datos que aparecen recogidos en el artículo 15º de la presente ordenanza.

#### **Artículo 17º.-**

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 excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para 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.

#### **Artículo 18º.- Inspección y recaudación**

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

#### **Artículo 19º.- Infracciones y sanciones**

1. En todo lo relativo a infracciones tributarias y sanciones se aplicará el régimen establecido en el Título IV de la Ley General Tributaria, en las disposiciones que la complementen y desarrolleen, así como en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.



2. En particular, se considerará infracción tributaria simple, de acuerdo con lo previsto en el artículo 198 de la Ley General Tributaria, la no presentación en plazo de la autoliquidación o declaración tributaria, en los casos de no sujeción por razón de inexistencia de incremento de valor.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Queda derogada la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba, en sesión celebrada el 9 de octubre de 2003, y publicada en Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 175, de fecha 30/12/2003.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Ordenanza Fiscal, entrará en vigor y será de aplicación, a partir del día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, tras su aprobación definitiva, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.



**ANEXO I. COEFICIENTES**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10º, el coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será, para cada periodo de generación, el previsto en el siguiente cuadro, en tanto no sea modificado por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, u otra norma dictada al efecto.

Periodo de generación	Coeficiente RD-Ley 26/2021
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.	0,1
9 años.	0,09
10 años.	0,08
11 años.	0,08
12 años.	0,08
13 años.	0,08
14 años.	0,1
15 años.	0,12
16 años.	0,16
17 años.	0,2
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45



## ANEXO II – SOLICITUD

<b>INTERESADO:</b>						
N.I.F.	Nombre y Apellidos o Razón social:					
Nombre de la Vía:		Nº	Portal	Planta	Puerta	Teléfono
Cód.Postal	Población	Provincia			Correo electrónico	
<b>REPRESENTANTE</b>						
N.I.F.	Nombre y Apellidos o Razón social:					
Nombre de la Vía:		Nº	Portal	Planta	Puerta	Teléfono
Cód.Postal	Población	Provincia			Correo electrónico	
<b>DECLARACIÓN</b>						
El abajo firmante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.1 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, y en el artículo 15º de la correspondiente Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto, declara ante el Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba que ha intervenido en el otorgamiento del documento que se adjunta, por si el acto o contrato que contiene pudiera originar la realización del Hecho Imponible gravado por dicho Impuesto.						
<b>1º IDENTIFICACIÓN DE LA OTRA PARTE (COMPRADOR, CAUSANTE, DONANTE, ETC.)</b>						
N.I.F.	Nombre y Apellidos o Razón social:					
<b>2º DOCUMENTOS DE TRANSMISIÓN</b>						
Notario	Nº Protocolo	Fecha		Contrato Privado/Otro		
<b>3º CLASE DE TRASMISIÓN</b>						
Compraventa	<input type="checkbox"/>	Pleno Dominio		<input type="checkbox"/>		
Herencia o legado	<input type="checkbox"/>	Usufructo		<input type="checkbox"/>		
Adjudicación	<input type="checkbox"/>	Nuda Propiedad		<input type="checkbox"/>		
Donación	<input type="checkbox"/>	Otros		<input type="checkbox"/>		
Otros	<input type="checkbox"/>					
<b>4º CLASE DE TRASMISIÓN</b>						
Domicilio Tributario	Referencia Catastral	Finca Registral		% de Transmisión	Fecha adquisición	



				n
<b>La Fecha de adquisición en las Transmisiones “Intervivos” coincide con la fecha de la escritura.</b>				
<b>En las fechas “mortis causa” con la fecha de fallecimiento.</b>				
<b>5º MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE POR LA QUE OPTA</b>				
Estimación objetiva (Art.107 apartados 1 a 4 del TRLHL) <input type="checkbox"/>				
Estimación directa (Art. 104 y 107 del TRLHL) <input type="checkbox"/>				
En caso de no optar por ninguna de ellas la Administración Tributaria determinará la base imponible por el régimen de estimación objetiva				
<b>6ºSOLICITUD DE NO SUJECIÓN POR INEXISTENCIAS DEL INCREMENTO DE VALOR</b> <input type="checkbox"/>				
<b>AÑADIDO DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA</b>				
El interesado deberá aportar copia correspondientes títulos de adquisición y/o transmisión del Bien objeto de la liquidación.				
<b>OTROS DOCUMENTOS APORTADOS</b>				
1-DNI del Sujeto Pasivo <input type="checkbox"/>				
2-Escritura de Transmisión del dominio (Compraventa, Herencia, Donación) <input type="checkbox"/>				
3- Título de adquisición anterior del inmueble objeto de liquidación <input type="checkbox"/>				
4 En el caso de transmisión “mortis causa” se acompañara la siguiente documentación a la escritura de partición hereditaria si la hubiera: <input type="checkbox"/>				
a. Fotocopia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del impuesto. <input type="checkbox"/>				
b. Fotocopia del Certificado de Defunción. <input type="checkbox"/>				
c. Fotocopia del Certificado de actos de última voluntad. <input type="checkbox"/>				
5-En el caso de optar por el régimen de estimación directa: <input type="checkbox"/>				
a. Fotocopia escritura adquisición anterior. <input type="checkbox"/>				
b. fotocopia de la declaración o autoliquidación presentada a efectos del Impuesto <input type="checkbox"/>				
Sobre Sucesiones y Donaciones				

**El sujeto pasivo o en su caso el representante, manifiesta bajo su responsabilidad que son ciertos los datos consignados y que se acompañan a la presente declaración**

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Fdo.:.....”



Lo que se hace público para general conocimiento.

En Villaviciosa de Córdoba  
La Alcaldesa-Presidenta en funciones  
Doña Gema Elena González Nevado  
(Firmado Digitalmente)

Villaviciosa de Córdoba, 3 de febrero de 2026.– La Alcaldesa-Presidenta, Gema Elena González Nevado.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 3E80 DEAA DFB1 C643 0265 **Fecha Firma:** 10-02-2026 07:58:33  
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

