

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Guadalcázar

BOP-A-2025-1492

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Don Domingo José Reina Serrano, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Guadalcázar (Córdoba), HACE SABER:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el 20 de marzo de 2025, acordó provisionalmente la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, número 59, de 26 de marzo de 2025, y en el Tablón de Edictos electrónico del Ayuntamiento de Guadalcázar, para que las personas interesadas pudieran examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimasen oportunas en el plazo de treinta días hábiles, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1 y 17.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLRHL).

No habiéndose presentado reclamaciones durante el citado plazo, el acuerdo se entiende definitivamente adoptado, de conformidad con el artículo 17.3 del TRLRHL.

Se publica el texto íntegro de la ordenanza fiscal, cuya entrada en vigor tendrá lugar al día siguiente de la presente publicación, en cumplimiento del artículo 17.4 del TRLRHL y de la disposición final de la propia ordenanza fiscal:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**Artículo 1. Fundamentación jurídica del presente impuesto**

El presente texto se aprueba en ejercicio de la potestad reglamentaria reconocida al municipio de Guadalcázar, en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, en los artículos 4.1 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; de la facultad específica del artículo 59.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; y de conformidad con lo establecido en los artículos 104 a 110 del mencionado Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.



Artículo 2. Normativa aplicable

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana se regirá por:

- Las normas reguladoras del mismo, contenidas en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, así como las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.
- La presente Ordenanza Fiscal.

Artículo 3. Hecho imponible

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Artículo 4. Supuestos de no sujeción

No están sujetos a este impuesto:

- a) El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- b) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
- c) Las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.
- d) Las 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.



- e) 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.
- f) 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 % 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.
- g) 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.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

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

- h) 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 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Para constatar la inexistencia de incremento de valor, como valor de transmisión o de adquisición del terreno se tomará en cada caso el mayor de los siguientes valores, sin que a estos efectos puedan computarse los gastos o tributos que graven dichas 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 período anterior a su adquisición.

Artículo 5. Exenciones

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

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.
- 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.

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.



Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Asimismo, estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas Entidades Locales.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

Artículo 6. Base imponible

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

2. La base imponible se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107.5 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al período de generación, conforme a lo previsto en el artículo 8 de la presente ordenanza fiscal.

Artículo 7. Valor del terreno

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.



- b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquél, 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 se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquél, 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 se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

Artículo 8. Período de generación del incremento y coeficiente de aplicación

1. El período 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 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 período 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.

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

3. El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será:

PERÍODO DE GENERACIÓN	COEFICIENTE
Inferior a 1 año	0,15
1 año	0,15
2 años	0,14
3 años	0,14
4 años	0,16
5 años	0,18



PERÍODO DE GENERACIÓN	COEFICIENTE
6 años	0,19
7 años	0,20
8 años	0,19
9 años	0,15
10 años	0,12
11 años	0,10
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,09
16 años	0,10
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
Igual o superior a 20 años	0,40

En caso de que, como consecuencia de la aprobación de una Ley de Presupuestos Generales del Estado o de otra norma dictada con tal fin, se proceda a la actualización de los coeficientes mencionados previamente, y alguno de los aprobados por la presente Ordenanza Fiscal exceda el nuevo límite máximo legal establecido, se aplicará lo dispuesto en la norma legal vigente hasta que entre en vigor la modificación correspondiente de la ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

Artículo 9. Tipo de gravamen, cuota íntegra y cuota líquida

1. El tipo de gravamen del impuesto será del 30 por ciento.
2. La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 30 por ciento.
3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra las bonificaciones a que se refiere el artículo 10 de la presente Ordenanza Fiscal.



Artículo 10. Bonificaciones

Se establecen las siguientes bonificaciones:

- a) Del 25 por ciento de la cuota íntegra del impuesto 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.

Dicha bonificación se aplicará por el órgano gestor, previa solicitud de la persona interesada, siempre que queden acreditados los extremos mediante la aportación de la documentación pertinente.

- b) Del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos 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.

Dicha bonificación se aplicará por el Pleno de la Corporación por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros, previa solicitud de la persona interesada, siempre que queden acreditados los extremos mediante la aportación de la documentación pertinente.

Artículo 11. Régimen de declaración e ingreso

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento la correspondiente declaración tributaria, conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

2. 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 inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3. La 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, NIF 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, NIF 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.
4. En el caso de las transmisiones por causa de muerte, la autoliquidación se acompañará de 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) Copia del certificado de defunción.
 - d) Copia de certificación de actos de última voluntad.
 - e) Copia del testamento, en su caso.

Artículo 12. Inspección y recaudación

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

Artículo 13. Infracciones y sanciones

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

Disposición Final

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, en la forma dispuesta en el artículo 17.1 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiendo de que, con arreglo a lo previsto en el artículo 19.1 del TRLRHL, contra el acuerdo de aprobación definitiva de esta ordenanza fiscal no cabrá otro



recurso que el contencioso-administrativo, que se podrá interponer por las personas interesadas ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, según lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Guadalcázar, 13 de mayo de 2025.– El Alcalde-Presidente, Domingo José Reina Serrano.

Código Seguro de Verificación (CSV): FD89 607C B79F FC55 4CA0 **Fecha Firma:** 16-05-2025 07:58:31
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

