



## **AYUNTAMIENTO DE ZUHEROS (CORDOBA)**

### **ORDENANZA NÚM. 5**

#### **ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

##### **I. Fundamento legal y naturaleza del Impuesto**

**Artículo 1º.** De conformidad con el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases del Régimen Local y los artículos 59.2 y 104 a 110 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, el Ayuntamiento de Zuheros acuerda modificar la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal.

**Artículo 2º.** El tributo que se regula en esta Ordenanza tiene la naturaleza de impuesto directo.

##### **II. Hecho Imponible**

###### **Artículo 3º.**

1. Este impuesto grava el incremento de valor que experimente los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.
2. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
3. No están sujetas a este impuesto las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y pago de ellas se verifiquen, y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.
4. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en el supuesto 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.

##### **III. Exenciones**

**Artículo 4º.** Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

1. La constitución y transmisión de derechos de servidumbre.
2. La transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado del Conjunto Histórico de Zuheros, o hayan sido declarados individualmente de Interés Cultural, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles.

El derecho a la exención se obtendrá en función del presupuesto de ejecución de obras que afecten a los inmuebles, realizadas por el sujeto pasivo y que hayan finalizado en los últimos diez años, en relación con el valor catastral del suelo del inmueble en el año de la transmisión. A tal efecto se exigirá que durante el período de diez años se hayan realizado obras de conservación, mejora o

rehabilitación, cuyo presupuesto de ejecución supere el 15 por ciento del valor catastral del suelo del inmueble en el año de la transmisión.

Para gozar de esta exención los sujetos pasivos deberán de solicitar expresamente su concesión en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha del devengo y acreditar la realización de las obras mediante la aportación de la siguiente documentación:

- Licencia municipal de obras.
- Certificado final de obras.
- Carta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

El Decreto 190/2003, de 24 de junio, de la Junta de Andalucía, declara Bien de Interés Cultural, con la Categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Zuheros (BOE de 24 de agosto de 2003).

3. Asimismo, están exentos de este impuesto los incrementos de valor correspondientes cuando la condición de sujeto pasivo recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado y sus Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- b) La Comunidad Autónoma de Andalucía, la Excma. Diputación de Córdoba, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo de estas entidades.
- c) El Municipio de Zuheros.
- d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) 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 Previsión de Seguros Privados.
- f) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

#### **IV. Sujetos Pasivos**

**Artículo 5.** Son sujetos pasivos de este impuesto:

1. En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2. En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### **V. Base Imponible**

**Artículo 6º.**

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

2. El incremento real se obtiene aplicando sobre el valor de terreno o suelo en el momento del devengo, el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresados en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será el siguiente:

PERIODO ANUAL	PORCENTAJE
A) Período de 1 a 5 años	2,4%
B) Período de hasta 10 años	2,3%

C) Período de hasta 15 años	2,2%
D) Período de hasta 20 años	2,0%

4. A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan solo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tenga en consideración las fracciones de año. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

5. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tenga fijado en dicho momento a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles. Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado valor catastral, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea fijado.

6. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el apartado 3 de este artículo, se aplicará sobre la parte de valor definido en el apartado anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según las siguientes reglas:

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

b) Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de 20 años, será equivalente al 70 por ciento del valor catastral del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por ciento por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por ciento del expresado valor catastral.

c) 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 por cien del valor catastral del terreno usufructuado.

d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b), y c) anteriores se aplicarán sobre el valor catastral del terreno al tiempo de dicha transmisión.

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

f) En la constitución de cualquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras a), b), c), d), y e) de este artículo se considerará como valor de los mismos, a los efectos del impuesto: el capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización al interés básico del Banco de España de su renta o pensión anual, o este último, si aquél fuese menor.

7. En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a realizar construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes contenidos en el apartado 3 de este artículo se aplicará sobre la parte de valor definido en el apartado 5 de este mismo artículo que represente respecto del mismo 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 edificadas una vez construidas aquéllas.

8. En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenidos en el apartado 3 de este artículo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

## **VI. Cuota Tributaria y Bonificaciones**

### **Artículo 7°.**

1. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del 16 por ciento, como único tipo.
2. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones a que se refiere el apartado siguiente.
3. Gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto la transmisión de la propiedad de terrenos o la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de descendientes y adoptantes, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, si se trata de la vivienda habitual del fallecido.

## **VII. Devengo**

### **Artículo 8°.**

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 de constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha 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 público y, cuando se trate de documentos privados, la de su incorporación o inscripción en un Registro Público, desde la muerte de cualquiera que lo firmaron o a la entrega a un funcionario público por razón de su oficio.
  - b) En los supuestos de expropiación, con carácter general, cuando se firma el acta de ocupación previo pago o consignación del justiprecio y, cuando se trate de expropiaciones llevadas a cabo por el procedimiento de urgencia, la del depósito previo y pago o consignación de la indemnización por rápida ocupación a que se refieren las reglas 4ª y 5ª del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.
3. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante 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 hubiese producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cuatro años desde que la resolución quedó firme; entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar la 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.
4. 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.
5. En los contratos 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 fuera resolutoria se exigirá el impuesto, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado 3 anterior.

## **VIII. Gestión del Impuesto**

### **Artículo 9°.**

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante el Ayuntamiento la declaración según modelo establecido por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles

para practicar la liquidación procedente y a la que se acompañará los documentos en el que conste los actos y contratos que originen la imposición, y en concreto:

a) Último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles satisfecho por la finca transmitida.  
b) Modelo Oficial, presentado ante la Dirección General del Catastro, de declaración de alteración de bienes de naturaleza urbana, cuando dicha alteración no figure aún en el recibo indicado en el párrafo anterior.

c) En defecto de lo anterior, certificación expedida por la Dirección General del Catastro.

2. La declaración a que se refiere el apartado anterior 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 entre 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. Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, 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 el apartado 1 del artículo 5º de esta Ordenanza, siempre que se haya 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 el apartado 2 del referido artículo 5º de esta Ordenanza, el adquirente o persona a cuyo favor se transmita o constituya el derecho real de que se trate.

4. Los notarios están 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 están obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos que le hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firma.

5. Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

## **IX. Inspección y Recaudación**

**Artículo 10º.** La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General Tributaria y demás normativa de aplicación.

## **X. Infracciones y Sanciones**

**Artículo 11º.** En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como a las sanciones que a las mismas corresponda en cada caso, se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo, conforme se ordena en el artículo 11 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.

## **Disposición Final**

La presente Ordenanza surtirá efectos a partir del 1 de Enero de 2016, y seguirá en vigor hasta que se acuerde su modificación o derogación.

## **APROBACIÓN**

Esta Ordenanza que consta de diez artículos fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de Zuheros en sesión ordinaria celebrada **el 30 de Octubre de 2015.**

Y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba núm. 250, de fecha 30 de Diciembre de 2.015, aprobación definitiva, y seguirá en vigor en ejercicios sucesivos en tanto no se acuerde su modificación o derogación.-

**LA ALCALDESA,**

**EL SECRETARIO,**