

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

CAPITULO 1

Hecho Imponible

Artículo 1º.-

1.-Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se pongan 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 bienes.

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

- a) Negociado jurídico "mortis causa".
- b) Declaración formal de herederos "ab intestato".
- c) Negocio jurídico "inter vivos", sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.

Artículo 2º.-

Tendrán la consideración de terrenos de naturaleza urbana el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable sectorizado o urbanizable no sectorizado desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Artículo 3º.-

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.

No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizados 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

CAPITULO II

Exenciones

Artículo 4º.-

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los actos de constitución y transmisión de derechos de servidumbre.

Artículo 5º.-

Están exentos de este impuesto, asimismo, 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 Provincia de Córdoba, así como los Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- c) Este Municipio y las Entidades Locales integradas en el mismo o que formen parte de él, así como sus respectivos Organismos Autónomos de carácter administrativo.
- d) Las Instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.
- e) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades y Montepíos constituidas conforme a lo previsto en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.
- f) Las personas o Entidades a cuyo favor se halla reconocido la exención en Tratados o Convenios Internacionales.
- g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectos a las mismas.
- h) La Cruz Roja Española.

CAPITULO III

Sujetos Pasivos

Artículo 6º.-

1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de 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 de la Ley General Tributaria, que adquiere 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 35.4 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.

CAPITULO IV Base Imponible

Artículo 7º.-

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

2.- Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento de 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 expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual, que será:

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años: 3,41 %.
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta diez años: 3,13 %.
- c) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta quince años: 2,91 %.
- d) Para los incrementos de valor generados en un periodo de tiempo de hasta veinte años: 2,79 %.

4.- A efectos de lo dispuesto en el numero 3 del 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, este Ayuntamiento fija una reducción del 50% cuando se fijen, revisen o modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

Artículo 8º.-

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo 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 periodo de generación podrá ser inferior a un año.

Artículo 9º.-

En las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana se considerará como valor de los mismos, al tiempo del devengo de este impuesto, el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 10º.-

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos, calculado según las siguientes reglas.

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

b) 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, minándose esta cantidad en un 1% por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10% 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 el 100% del valor catastral de terreno usufructuado.

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

e) 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.

f) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras a), b), c), d), y e) de este artículo y en el siguiente se considerará como valor de los mismos a efectos de este 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.

* Este último, si aquel fuese menor.

Artículo 11º.-

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor catastral 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 en subsuelo y la total superficie o volumen identificados una vez construidas aquellas.

Artículo 12º.-

En los supuestos de expropiación forzosa el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

CAPITULO V
Sección Primera
Cuota Tributaria

Artículo 13°.-

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base el tipo del 25,80 %.

Sección Segunda
Bonificaciones en la cuota

Artículo 14°.-

Gozarán de una bonificación de hasta el 99% las cuotas que se devenguen en las transmisiones que se realicen con ocasión de las operaciones de fusión o escisión de empresas a que se refiere la Ley 76/1980, de 26 de diciembre, siempre que así se acuerde por el Ayuntamiento.

Si los bienes cuya transmisión dio lugar a la referida bonificación fuesen enajenados dentro de los cinco años siguientes a fecha de la fusión o escisión, el importe de dicha bonificación deberá ser satisfecho al Ayuntamiento respectivo, ello sin perjuicio del pago del impuesto que corresponda por la citada enajenación.

Tal obligación recaerá sobre las personas o Entidad que adquirió los bienes a consecuencia de la operación de fusión o escisión.

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, todos ellos de primer grado, así como al cónyuge, se aplicará una bonificación de 95 por ciento.

CAPITULO VI
Devengo

Artículo 15°.-

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.

Artículo 16°.-

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 devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclamen 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 1295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato 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.

CAPITULO VII

Gestión del Impuesto

Sección Primera

Obligaciones materiales y formales

Artículo 17°.-

a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.4, del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se establece el sistema de autoliquidación del impuesto. El sujeto pasivo podrá utilizar el procedimiento de autoliquidación, en los siguientes supuestos:

-Transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título.

-Constitución o transmisión por cualquier título, de los siguientes derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los terrenos:

- Derecho de usufructo temporal o vitalicio.
- Derecho de uso y habitación temporal o vitalicio.
- Nuda propiedad.

b) No será aplicable el procedimiento de autoliquidación cuando el terreno en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado el correspondiente valor catastral.

Artículo 18°.-

El sujeto pasivo, podrá presentar la declaración-autoliquidación y realizar el ingreso de la cuota, en los siguientes plazos:

a) Cuando se trate de actos inter vivos, en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha de transmisión del terreno o la constitución o transmisión del derecho.

b) Cuando se trate de actos por causa de muerte, el plazo será de seis meses prorrogables hasta un año a petición del sujeto pasivo, a contar desde la fecha del fallecimiento.

Artículo 19º.-

En el caso de que el sujeto pasivo opte por el procedimiento de declaración-autoliquidación, el mismo se presentará conforme al formato oficial anexo a esta Ordenanza, mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a) A través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento y demás formas establecidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

b) De forma ayudada con la intervención de un empleado público en las oficinas del Ayuntamiento o del Instituto de Cooperación con las Haciendas Locales, donde deberá personarse con la documentación acreditativa del acto o contrato que origina la imposición, así como de los hechos y circunstancias aportados para la aplicación del tributo.

La autoliquidación presentada, tendrá la consideración de liquidación provisional, hasta tanto el Ayuntamiento haya efectuado la comprobación de la misma. Si la misma no se considere conforme, se practicará por el Ayuntamiento una nueva, todo ello, sin perjuicio de la liquidación de intereses que proceda y la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Para el caso de que no se hubiere presentado autoliquidación se procederá a practicar liquidación directa que será notificada al sujeto pasivo.

Artículo 20º.-

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 por 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.

Sección Segunda **Inspección y Recaudación**

Artículo 21º.-

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo prevenido 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.

Sección Tercera
Infracciones y Sanciones

Artículo 22º.-

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 General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA y, comenzará a aplicarse a partir del día 1 de Enero de 2021, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Cabra, 30 de diciembre de 2021
EL ALCALDE,



ANEXO-FORMATO

DECLARACIÓN-AUTOLIQUIDACIÓN IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

***Sujeto pasivo:**

Apellidos y Nombre/Razón social:
Dirección:

NIF/CIF
EMail:

Teléfono:

***Representante del sujeto pasivo:**

Apellidos y Nombre:
Dirección:

NIF/CIF
EMail:

Teléfono:

DECLARO, bajo mi responsabilidad, la formalización del acto o contrato contenido en el documento que se adjunta, por lo que se procede a la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 110 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza fiscal de aplicación.

***Datos del Hecho Imponible:**

Acto o Contrato que origina la imposición:

Derecho que se transmite o constituye:

Fecha del acto o contrato/fallecimiento:

Fecha transmisión anterior:

Nº de años a efectos del Incremento (N):

(-) Valor del derecho respecto al pleno dominio (Vd):

%

Valor del justiprecio (Jp)

***Inmueble sobre el que se constituye o transmite el derecho:**

Situación:

Ref. Catastral:

Valor Caastral (Vc):

EUR.

Valor del suelo (Vs):

EUR.

% Reducción Municipal (Pr):

Porcentaje del inmueble afectado (Pa):

***Criterios para la determinación de la Base Imponible y de la Cuota:**

Ordenanza fiscal de aplicación:

Porcentaje anual de incremento (Pi):

Tipo de gravamen (T)

Bonificación aplicable (BF):

***Liquidación:**

1. Valor del terreno a efectos del impuesto (Vt):

$$Vt=[(Vs*Pr)*Pa]*Vd$$

$$Vt=Jp*(Vs/Vc)$$

2. Base imponible (BI) (incremento del valor):

$$BI=Vt*(N*Pi)\%$$

3. Cuota íntegra (CI):

$$CI=BI*T\%$$

4. Cuota Líquida (CL) (Deuda):

$$CL=CI*BF\%$$

(-) En el supuesto de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el porcentaje de valor (Vd) que representa este derecho respecto al valor del terreno en pleno dominio, se determinará conforme a las reglas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.