

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

## Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera

BOP-A-2025-954

Habiendo estado expuesto al público, el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento, y en el Boletín Oficial de la Provincia, número 26, de fecha 6 de febrero de 2025, con el nº A-2025-267, durante un plazo de treinta días hábiles, sin que se haya presentado reclamación alguna.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 17, párrafo 3, del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; se entiende definitivamente aprobada la Modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, pudiéndose interponer contra este acuerdo, recurso contencioso-administrativo, a partir de la publicación del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia, en la forma y plazo que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; cuyo texto íntegro de la misma se publica a continuación.

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

El Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad reglamentaria que le atribuye el artículo 15.1 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 (TRLRHL), establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, previsto en el artículo 59.2 de dicha Ley.

**Artículo 1.**

En virtud del artículo 106.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de los artículos 15 y 59 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por RD 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.

Se modifica la citada ordenanza conforme a la reciente sentencia del Tribunal Constitucional 128/2021, de 26 de octubre, así como el Real Decreto-Ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 **Fecha Firma:** 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba

## NATURALEZA Y HECHO IMPONIBLE

### Artículo 2.

1. 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 mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

### Artículo 3.

No está sujeto 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 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.

b) Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor en pago de ellas se verifiquen y las 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.

d) 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 en los plazos establecidos en el artículo 9 los títulos que documenten la transmisión y la adquisición junto a dicha declaración a efectos de justificar la no sujeción.

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.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 Fecha Firma: 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

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.

#### Artículo 4.

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

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 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 equiparará 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 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.

2. También están exentos de éste impuesto los incrementos de valor correspondiente cuando la obligación de satisfacer el tributo recaiga sobre las siguientes personas o Entidades:

a) El Estado, la Comunidad Autónoma y la Entidad Local a las que pertenezca este municipio, así como sus respectivos organismos autónomos de carácter administrativo.

Código Seguro de Verificación (CSV): 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 Fecha Firma: 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

b) Este municipio y demás Entidades Locales integradas o en las que se integre y sus organismos autónomos de carácter administrativo.

c) Las Instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico docentes.

d) Las Entidades gestoras de la Seguridad Social y de Mutualidades de Previsión Social reguladas por 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 las mismas.

f) La Cruz Roja Española.

g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en Tratados o Convenio Internacionales.

3. En orden a la concesión de la exención regulada bajo la letra b) del apartado 1 del presente artículo, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Solo será aplicable en las zonas e inmuebles sobre los que definitivamente haya recaído resolución de Conjunto Histórico Artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, respectivamente, sin que sea por tanto aplicable en los supuestos en que sólo se haya incoado expediente para su declaración.

b) La exención se solicitará al tiempo de presentarse la declaración sobre la transmisión de los terrenos para la liquidación del impuesto, debidamente firmados ambos documentos, declaración y solicitud de exención, por el transmitente de los mismos, en los supuestos de transmisión entre vivos, o por cualquiera de los herederos en las transmisiones por causa de muerte, acompañando la documentación a que se refiere el presente apartado, así como copia simple de la escritura en que conste la transmisión de referencia.

c) Para que sea aplicable la exención de que se trata, la declaración debe haberse presentado dentro de los plazos establecidos en el artículo 9 de esta Ordenanza, siendo en otro caso aplicable lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ordenanza.

4. Por razones de economía y eficiencia en la gestión recaudatoria de éste tributo, quedarán sujetas a declaración y exentos del pago del impuesto, sin que proceda su notificación, aquellas transmisiones cuya liquidación resultante no supere los 7 €.

## SUJETOS PASIVOS

### Artículo 5.

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 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

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 **Fecha Firma:** 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

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.

## BASE IMPONIBLE

### Artículo 6.

1. La base imponible de éste impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo, experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años, y se determinará, sin perjuicio de lo dispuesto en el 107.5 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, multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación.

2. 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. En este caso, se faculta al Sr. Alcalde para, mediante Resolución, dar publicidad a los coeficientes que resulten aplicables.

A esta Ordenanza se acompañará una tabla con los coeficientes aplicables anualmente 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.

3. El incremento del valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al coeficiente anual fijado por este Ayuntamiento para el período que corresponde al número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional única.

4. En las transmisiones de terrenos, el valor de los mismos en el momento del devengo será el que tengan fijado 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 anterioridad, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos obtenido conforme a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 71 de la Ley de Haciendas Locales, referido al momento del devengo. Cuando el terreno, aún siendo de naturaleza urbana en el momento del devengo del impuesto, no tenga fijado 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.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 **Fecha Firma:** 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

5. En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el párrafo 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el párrafo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos, calculado mediante aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

6. 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 el suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el párrafo 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del valor definido en el párrafo 5 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 suelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquellas.

7. En los supuestos de expropiación forzosa, el cuadro de porcentajes anuales, contenido en el párrafo 2 de este artículo, se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el apartado 5 que antecede, fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

8. Cuando, a instancia del sujeto pasivo y durante el plazo de declaración establecido en el artículo 9 de esta ordenanza, conforme al procedimiento establecido en el artículo 104.5, 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 se constate que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, se tomará como base imponible el importe de dicho incremento de valor.

## CUOTA

### Artículo 7.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo del 30 por 100.

## 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 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. 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 derecho real de goce

Código Seguro de Verificación (CSV): 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 Fecha Firma: 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

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.

3. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no se procederá a la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un nuevo acto sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

4. 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 resolutive se exigirá el impuesto desde luego, a reserva, cuando la condición se cumpla, de hacer la oportuna devolución según las reglas del apartado anterior.

## GESTIÓN

### Artículo 9.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento la declaración correspondiente según el modelo oficial que consta en la web oficial de este Ayuntamiento, en el apartado de documentos, y que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación que proceda.

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.- A la declaración se acompañará el documento en el que consten los actos o contratos que originan la imposición y cualesquiera otros justificativos, en su caso, de las exenciones que el sujeto pasivo reclame como beneficiario.

4.- Las liquidaciones del impuesto realizadas por la Administración Municipal se notificarán íntegramente a los sujetos pasivos, con indicación de los plazos de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

### Artículo 10.

Los notarios estarán obligados a remitir al ayuntamiento respectivo, 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

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 **Fecha Firma:** 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2

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.

En la relación o índice que remitan los notarios al ayuntamiento, estos deberán hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles cuando dicha referencia se corresponda con los que sean objeto de transmisión.

Los notarios advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

## INFRACCIONES Y SANCIONES

### Artículo 11.

Será aplicable el régimen de infracciones y sanciones previstos en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y la desarrollan.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Los coeficientes establecidos en el artículo 6 serán actualizados anualmente conforme a norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Si como consecuencia de la actualización referida en el párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente, entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra, o de sus modificaciones, en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta tanto se acuerde su modificación o derogación.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Aguilar de la Frontera, 27 de marzo de 2025.– La Alcaldesa, Carmen Flores Jiménez.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 5DCD D54F 4C59 DF8C B4D2 **Fecha Firma:** 03-04-2025 07:57:51

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



5DCDD54F4C59DF8CB4D2