

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE HACIENDA

25. ORDEN Nº0048, DE FECHA 9 DE ENERO DE 2026, RELATIVA ACTUALIZACIÓN DE LOS COEFICIENTES APLICABLES SOBRE EL VALOR DEL TERRENO CALCULADO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8º DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

El titular de la Consejería, mediante Orden de 09/01/2026, registrada al número 2026000048, en el Libro Oficial de Resoluciones de la Consejería ha dispuesto lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - La Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4, del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, pero únicamente en la medida en que someten a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor.

Posteriormente, el Alto Tribunal, en su Sentencia 126/2019, de fecha 31 de octubre de 2019, declaró también inconstitucional el artículo 107.4 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, respecto de los casos en los que la cuota a satisfacer sea superior al incremento patrimonial realmente obtenido por el contribuyente.

Y, finalmente, la Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, ha venido a declarar la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 107.1, segundo párrafo, 107.2.a) y 107.4 del mencionado texto refundido, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.

SEGUNDO. - El día 9 de noviembre de 2021 se publica en el BOE 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, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Así, en el Real Decreto-Ley se modifica el artículo 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y se mejora técnicamente la determinación de la base imponible para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario; sustituyéndose los anteriormente vigentes porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, mediante norma con rango legal, teniendo en cuenta la evolución de los precios de las compraventas realizadas.

FUNDAMENTOS

PRIMERO. - Es competente para resolver el presente expediente el Consejero de Hacienda, de conformidad con el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 28 de julio de 2023, relativo a la aprobación del Decreto de distribución de competencias entre las Consejerías de la Ciudad (BOME Ext. Número 54 de 31 de julio de 2023).

SEGUNDO. - El Real Decreto-Ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social, publicado en BOE número 309, de 24 de diciembre de 2025, en su artículo 18, ha modificado con efectos 1 de enero de 2026, los coeficientes máximos a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo a los que se refiere el apartado 4 del artículo 107 del TRLRHL.

Y, de otra parte, el artículo 8º apartado 4 de la actual Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalías), en la que se adapta la norma a las exigencias impuestas por la modificación del TRLRHL mediante el Real Decreto-Ley 26/2021, establece que:

"El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, serán los recogidos en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado. Los nuevos coeficientes del Anexo 1 se actualizarán mediante Orden de la Consejería competente en materia tributaria, debiendo de publicarse en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Melilla.

Si, como consecuencia de la actualización referida en el párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser distinto al correspondiente nuevo coeficiente, se aplicará éste directamente hasta la publicación en el BOME de los nuevos coeficientes del Anexo 1".

De acuerdo con lo anterior, y visto el expediente 379/2026, en virtud de las competencias que tengo atribuidas,
VENGO EN DISPONER

PRIMERO. - La actualización, con efectos desde el día 1 de enero de 2026, de los coeficientes aplicables sobre el valor del terreno calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 8º de la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que serán los siguientes:

ANEXO 1

Que regula los coeficientes aplicables sobre el valor del terreno calculado conforme a los dispuesto en el artículo 8º de esta Ordenanza.

PERIODO DE GENERACIÓN	COEFICIENTE
Inferior a un año	0,16
1 año	0,15
2 años	0,15
3 años	0,15
4 años	0,16
5 años	0,18
6 años	0,20
7 años	0,22
8 años	0,23
9 años	0,21
10 años	0,16
11 años	0,13
12 años	0,11
13 años	0,10
14 años	0,10
15 años	0,10
16 años	0,10
17 años	0,12
18 años	0,16
19 años	0,22
Igual o superior a 20 años	0,35

SEGUNDO. - La publicación de la presente Orden en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla.

Contra esta ORDEN, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación o publicación de la presente.

Dicho recurso podrá presentarse ante esta Consejería o ante el Excmo. Sr. Presidente de la Ciudad Autónoma, como superior jerárquico del que dictó la Resolución recurrida, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.1 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME Extraordinario número 2 de 30 de enero de 2017), y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE número 236, de 1 de octubre de 2015).

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso de alzada interpuesto.

No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso, si así lo cree conveniente bajo su responsabilidad.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla, a 9 de enero de 2026,
El Secretario Técnico de Hacienda,
Sergio Conesa Mínguez