Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

MARÍA DEL MILAGRO PÉREZ PÉREZ (1 de 1)
Dirección General de Organización Municipal, Función Pública y Desarrollo Económico
Fecha Firma: 23/11/2026
HASH: 220a5d64b02b56ef5ed4785505d18d44f

ÓRGANO DIRECTIVO
INSTRUCCIÓN CIRCULAR N.º 03/2026

ASUNTO: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

COEFICIENTE A APLICAR SOBRE EL VALOR DEL TERRENO EN EL MOMENTO DEL DEVENGO, SEGÚN EL PERÍODO DE GENERACIÓN DEL INCREMENTO DE VALOR. Expediente 29540/2026

INSTRUCCION DIRECCION
Número: 2026-0004 Fecha: 23/11/2026

1.- OBJETO

La presente instrucción tiene como objeto dar a conocer los coeficientes para la determinación del incremento del valor del terreno, según el período de generación, en el IIVTNU vigentes, salvo que se opere una modificación legal o de la Ordenanza Fiscal posterior.
Asimismo, para dar mayor claridad, se procede a detallar los coeficientes aplicados por este Ayuntamiento desde la implantación de este coeficiente en 2.021

2.- ANTECEDENTES

- Real Decreto-Ley 26/2021 (BOE 9/11/2021) por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).
- Ordenanza Fiscal nº 5 reguladora del IIVTNU, con su última modificación adaptada al Real Decreto-Ley 26/2021, aprobada por el Pleno de 29/04/2022 (BOP 19/07/2022)
- Ley 31/2022 de Presupuestos Generales del Estado para 2.023, art. 71 (BOE 24/12/2022)
- Real Decreto-Ley 8/2023, art. 24 (BOE 28/12/2023)
- Real decreto-Ley 9/2024, art. 9 (BOE 24/12/2024)
- Resolución de 22/01/2025 del Congreso de los Diputados (BOE 23/01/2025, por la que se deroga el Real Decreto Ley 9/2024
- Real Decreto-Ley 16/2025, art. 18 (BOE 24/12/2025)
- Resolución de 27/01/2026 del Congreso de los Diputados (BOE 28/01/2026), por la que se deroga el Real Decreto-Ley 16/2025
- Real Decreto-Ley 29/2026, art. 10 (BOE 07/10/2026)

Cód. Validación: 4L6F5PA354XP6QGGQPR6YR496
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El art. 107.4 del *TRLRHL* determina que el coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el período de generación del incremento de valor, será el que corresponda de los aprobados por el Ayuntamiento, siempre con el límite máximo de los que el citado artículo fija.

Asimismo, dicho artículo señala que los coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal.

Finalmente establece lo siguiente: "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 éste directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso".

El art. 10 del *Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de Octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible*, determina los importes máximos de dichos coeficientes con efectos desde el día 1/12/2026 (BOE 07/10/2026).

La *Ordenanza Fiscal nº 5 reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)* aprobada por acuerdo de pleno municipal de 29/04/2022 (BOP 19/07/2022) establece los coeficientes en su artículo 8, siendo aplicados de acuerdo a las modificaciones legales operadas en los sucesivos ejercicios.

4.- CONCLUSIÓN

Por lo que antecede, a partir del 1 de diciembre de 2.026 serán de aplicación los coeficientes de este Ayuntamiento determinados en el artículo 8 de la Ordenanza Fiscal nº 5 reguladora del IIVTNU, que no superen los coeficientes máximos fijados en el Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de Octubre y en caso de superarlos, serán de aplicación los máximos que establezca el citado Real Decreto-Ley.

Desde el 10 de Noviembre de 2.021 (fecha de entrada en vigor de los coeficientes), los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor serán los que se indican en el ANEXO

INSTRUCCION DIRECCION
Número: 2026-0004 Fecha: 23/11/2026

Cód. Validación: 4L6F5PA354XP6QGGQPR6YR496
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

ANEXO
CUADRO GENERAL COEFICIENTES A APLICAR IIVTNU

Norma y plazos aplicables	Desde 10/11/2021 hasta 19/07/2022 por RDL 26/2021 (BOE 09/11/2021)	Desde 20/07/2022 hasta 31/12/2022 por O.F. 5 (BOP 19/07/2022)	Desde 1/01/2023 hasta 31/12/2023 por art. 71 Ley 31/2022 de PGE (BOE 24/12/2022)	Desde 01/01/2024 hasta 31/12/2024 por art 24 RDL 8/2023 (BOE 28/12/2023)	Desde 01/01/2025 hasta 23/01/2025 por art 9 RDL 9/2024 (BOE 24/12/2024)	Desde 24/01/2025 hasta 31/12/2025 resolucion 22/01/2025 (BOE 23/01/2025)	Desde 01/01/2026 hasta 28/01/2026 ART 18 de RDL 16/2025 (BOE 24/12/2025)	Desde el 29/01/2026 Resolución 27/01/2026 (BOE 28/01/2026) hasta el 30/11/2026	Desde el 1/12/2026 art. 10 del Real Decreto Ley 29/2026 (BOE 07/10/2026) convalidado
Período de generación									
Inferior a un año	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
1 año	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
2 años	0,15	0,15	0,14	0,14	0,15	0,14	0,15	0,14	0,15
3 años	0,16	0,16	0,15	0,14	0,15	0,14	0,15	0,14	0,16
4 años	0,17	0,17	0,17	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,17
5 años	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
6 años	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
7 años	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
8 años	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
9 años	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
10 años	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
11 años	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
12 años	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
13 años	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
14 años	0,1	0,1	0,09	0,09	0,1	0,09	0,1	0,09	0,1
15 años	0,12	0,12	0,1	0,09	0,1	0,09	0,1	0,09	0,11
16 años	0,16	0,16	0,13	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,11
17 años	0,2	0,2	0,17	0,13	0,12	0,13	0,12	0,13	0,11
18 años	0,26	0,26	0,23	0,17	0,16	0,17	0,16	0,17	0,13
19 años	0,36	0,36	0,29	0,23	0,22	0,23	0,22	0,23	0,2
>=20años	0,45	0,45	0,45	0,4	0,35	0,4	0,35	0,4	0,3

INSTRUCCION DIRECCION
Número: 2026-0004 Fecha: 23/11/2026

Cód. Validación: 4L6F5PA354XP6QGGQPR6YR496
Verificación: https://elpuertodesantamaria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3