

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital

7867 Orden de 27 de diciembre de 2021 la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos radicados en la Región de Murcia para 2022.

La Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital tiene atribuida, a través de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, conforme al artículo 29.2.b) de la Ley 14/2012, de 27 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de reordenación del sector público regional, las funciones de aplicación de los tributos cedidos por el Estado, de conformidad con lo establecido, con carácter general, por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias y, en particular por lo que se refiere a esta Comunidad Autónoma, con lo previsto en la Ley 22/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Por su parte, la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria dispone en su artículo 134 que la Administración tributaria podrá efectuar la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57.1 de la misma Ley, uno de los cuales es el de precios medios en el mercado, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración.

Al objeto de completar esta regulación, el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado mediante Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en su artículo 158.2 habilita a que la Administración tributaria apruebe y publique la metodología o el sistema de cálculo utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes.

Por otro lado, el artículo 90 de la Ley General Tributaria determina que cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado y a los efectos de los tributos cuya gestión le corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o de transmisión.

Todos los preceptos citados garantizan la seguridad jurídica de los obligados tributarios en las operaciones sujetas a los tributos cedidos, cuando las circunstancias físicas declaradas de los elementos patrimoniales objeto de transmisión lo sean por sus condiciones reales. A este fin coadyuva la presente orden de aprobación de los precios medios en el mercado.

No obstante, con la aprobación de la *Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva*

(UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, se han modificado los artículos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones referidos a la determinación de la base imponible, estableciendo que, en los inmuebles para los que la Dirección General de Catastro haya asignado valor de referencia, este será la base imponible del impuesto. Además, se elimina la facultad de la Administración tributaria para comprobar el valor de los inmuebles que tengan valor de referencia.

Tras la entrada en vigor de esta nueva regulación, la Dirección General de Catastro ha comunicado que, a partir del 1 de enero de 2022, va a publicar los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos con construcción principal de uso residencial y de almacén-estacionamiento y los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcción.

Las anteriores novedades hacen necesario que para 2022 se adapte y se coordine el que ha sido el contenido de las órdenes de fijación de los precios medios en el mercado de los últimos ejercicios, con el fin de simplificar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes.

Para aquellos tipos/ usos de inmuebles que dispongan de valor de referencia, carece de utilidad continuar publicando precios medios en el mercado, ya que para conocer el valor por el que se debe tributar (base imponible), habrá que estar al citado valor de referencia.

Por ello, en la presente orden, con respecto al ejercicio anterior, se incorpora una previsión expresa de que lo establecido en la misma no será aplicable a los inmuebles que tengan valor de referencia asignado.

En consecuencia, se suprimen los precios medios en el mercado de los bienes urbanos de uso residencial y de los bienes rústicos. Se mantienen dentro de su ámbito objetivo, por tanto, los inmuebles urbanos para los que no va a existir valor de referencia, esto es, los de uso industrial y comercial. Como corolario de lo anterior, en el artículo destinado a definir los bienes que están excluidos de la aplicación de la presente orden se han añadido los nuevos supuestos indicados anteriormente.

En cuanto al uso oficinas, se reducen las tipologías que venían siendo objeto de publicación, manteniendo la de oficinas en edificios industriales y suprimiendo el resto al tratarse de tipologías cuyo valor se obtiene a partir de los valores de suelo de uso residencial.

Por otra parte, en el uso industrial se incluye alguna novedad más. Además de la incorporación a este uso de la tipología de superficie destinada a oficina unida a edificios industriales, se modifica la forma de aplicar la depreciación por antigüedad. En particular, se reproduce el mismo método que ya existía para el uso comercial, esto es, aplicando la depreciación sobre el componente construcción del valor del inmueble, y se incluyen nuevos coeficientes por antigüedad para construcciones de más de 45 años. Además, se adopta como escala de coeficientes de antigüedad la prevista en la normativa catastral.

En cuanto al uso comercial, se reducen las tipologías incluidas en la presente orden a aquellos supuestos más habituales y, por tanto, para los que existe mayor información de la dinámica del mercado, la de locales en planta baja en edificios

de uso mixto. No se publican, por tanto, precios medios de locales ubicados en edificios exclusivos de uso comercial, en galerías comerciales, en mercados e hipermercados y en semisótanos. En este último caso, existe un motivo adicional para no publicar como es que se trata de inmuebles que pueden tener asignado valor de referencia.

Por último, en el uso comercial también se adopta como escala de coeficientes de antigüedad la prevista en la normativa catastral, la cual coincide con la definida para el uso industrial.

Al margen de las novedades indicadas de naturaleza estructural, los precios medios unitarios que se anexan a la presente orden, con efectos para el ejercicio 2022, incorporan una actualización derivada de la realización de un nuevo estudio de mercado. Dicho estudio está basado en los datos obtenidos de distintas fuentes, como son las tasaciones realizadas por varias empresas del máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias inscritas en el registro oficial de sociedades de tasación del Banco de España, la información publicada en los portales de distintas agencias inmobiliarias, los datos recabados por los servicios técnicos de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia de los valores consignados por los contribuyentes en sus declaraciones tributarias y la información obtenida de diversos organismos públicos.

Los precios medios en el mercado que la presente orden aprueba mantienen el mismo criterio de prudencia adoptado en ejercicios anteriores. Los datos procedentes de las distintas fuentes analizadas ponen de manifiesto la necesidad de realizar modificaciones muy puntuales en determinadas zonas de valor, si bien su importancia relativa respecto al total de zonas es irrelevante, por lo que se puede decir que, en términos agregados, los valores se mantienen respecto a los del ejercicio anterior.

Finalmente, continúan vigentes las razones señaladas en ejercicios anteriores para hacer públicos los precios medios para 2022, las cuales se pueden resumir en los siguientes puntos:

a) Disponer de un criterio de valoración común y homogéneo en todo el territorio de la Región de Murcia, a efectos exclusivamente de la aplicación de los tributos cedidos.

b) Servir como medio de comprobación de valores en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, para todos los bienes susceptibles de aplicarlos, según las instrucciones contenidas en los anexos de la presente orden, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.1.c) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

c) Facilitar la aplicación directa del derecho de los contribuyentes a conocer la valoración que la Administración atribuye a los bienes que se vayan a adquirir o transmitir, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley General Tributaria.

En su virtud, y de conformidad con las facultades atribuidas por los artículos 16 y 25.4 de la Ley 7/2004 de 28 de diciembre de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con las funciones atribuidas a esta Consejería por el Decreto n.º 44/2021, de 9 de abril, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital y por el Decreto

32/2006, de 21 de abril, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda

Dispongo:

Artículo 1. Aprobación de los precios medios en el mercado para bienes inmuebles urbanos.

1. Se aprueban las instrucciones de aplicación y los precios medios en el mercado, relativos al ejercicio 2022, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana que figuran en los anexos 1 a 4 de la presente orden.

Dichos valores no se aplicarán a los bienes que son objeto de exclusión expresa en el artículo 5.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en el artículo 40.3 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, el valor del bien obtenido por aplicación de los precios medios de los anexos citados se considera en todo caso como mínimo, prevaleciendo cualquier otro valor superior declarado por el contribuyente. Este no podrá fundar en los resultados de las tablas de los anexos ninguna pretensión para promover la devolución de ingresos indebidos.

Además, si en el documento o contrato que dé soporte material al acto o negocio jurídico del hecho imponible se consigna un precio o contraprestación superior al que resulte de la aplicación de las tablas de los citados anexos, dicho precio o contraprestación se tomará como base imponible del impuesto.

Artículo 2. Utilización de los precios medios en el mercado a efectos de valoraciones tributarias.

1. El resultado de la aplicación de los precios medios en el mercado que se aprueban mediante esta disposición, podrá ser utilizado por la Administración tributaria como criterio para seleccionar, en función de los valores declarados, los expedientes a revisar. En ese caso, éstos serán todos aquellos cuyo valor declarado sea inferior al resultante de aplicar las presentes tablas. Como garantía para los contribuyentes, si todos los elementos físicos declarados por el contribuyente descriptivos del inmueble son correctos y la determinación del valor se hace conforme a la presente disposición, la Administración regional aceptará tales valores y no incoará expediente de comprobación del valor declarado.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 46.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en el artículo 18.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y sin perjuicio de la utilización, cuando proceda, de los demás medios de comprobación de valores previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, General Tributaria, los precios medios en el mercado que se aprueban en esta orden podrán ser utilizados, para los bienes no excluidos expresamente en las tablas, por los órganos gestores y Unidades de Valoración como medio de comprobación de valores, de acuerdo con el artículo 57.1.c) de la citada Ley General Tributaria.

En ese caso, los citados órganos comprobarán de forma individualizada los parámetros determinantes del valor en función de la naturaleza del bien: situación, zona, calle, tipología de la construcción, superficie construida, año

de la construcción (antigüedad), edificabilidad reconocida por el Planeamiento Urbanístico municipal, etc. Mediante estos parámetros se entenderán adaptados los precios medios en el mercado y su sistema de cálculo al caso concreto, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 160.3.b) del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado mediante Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

3. A los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria regional asigna a los bienes inmuebles objeto de transmisión o adquisición -no excluidos expresamente en el artículo 5 de la presente orden- podrán calcular el valor de los inmuebles en la forma establecida en los anexos, conforme a las circunstancias, instrucciones y coeficientes que en ellos se establecen.

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 1.

Artículo 3. Condiciones de aplicación.

Los valores de cada bien inmueble resultantes de la aplicación de las tablas incluidas en los anexos de la presente orden, conforme al método en ellas establecido, están referidos al supuesto del pleno dominio de los bienes, debiendo ajustarse aquellos a la participación o al derecho real que se adquiera o transmita en cada hecho imponible concreto.

Artículo 4. Individualización del valor de los bienes inmuebles.

El método técnico para la determinación del valor individualizado de los bienes inmuebles será el descrito en los anexos de la presente orden.

Artículo 5. Bienes excluidos expresamente de la aplicación de los precios medios en el mercado.

1. Quedan expresamente excluidos de la aplicación de los precios medios en el mercado aprobados por la presente orden los bienes que tengan asignado el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, quedan igualmente excluidos los siguientes bienes:

a) Bienes urbanos:

1.º Bienes inmuebles urbanos situados fuera de la Región de Murcia.

2.º Solares y terrenos sin edificar, cualquiera que sea su clasificación urbanística.

3.º Edificaciones en estado de ruina para demoler o para rehabilitar.

4.º Edificios, instalaciones o locales de uso residencial, oficinas (excepto cuando la oficina forme parte de un inmueble de uso industrial), deportivo para espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos o edificaciones singulares de carácter histórico o artístico, así como los destinados a estaciones de servicio u otro tipo de estaciones, las naves industriales destinadas a garajes y las construcciones industriales destinadas a aparcamientos.

5.º Locales comerciales cuya superficie total construida en planta baja exceda de 400 metros cuadrados.

6.º Locales comerciales situados en planta semisótano o entresuelo en un edificio de uso mixto (residencial, oficina, otros...) con acceso directo desde la calle o desde las zonas comunes de la propia edificación, que constituyen finca registral independiente.

7.º Locales comerciales en planta baja que dispongan de superficie en planta semisótano o sótano.

8.º Galerías comerciales, Comercios en edificios exclusivos, mercados e hipermercados.

9.º Naves industriales en parcelas individuales cuya superficie total de la parcela exceda de 4.000 metros cuadrados.

b) Bienes rústicos.

Artículo 6. Información sobre el valor a efectos fiscales de bienes excluidos expresamente de la aplicación de los precios medios en el mercado.

Los obligados tributarios podrán solicitar a la Agencia Tributaria de la Región de Murcia información sobre el valor a efectos fiscales de los bienes situados en la Región de Murcia y excluidos del sistema de precios medios en el mercado, con los efectos y alcance del artículo 90 de la Ley General Tributaria.

Asimismo, podrán solicitar un acuerdo previo de valoración para tales inmuebles en los términos del artículo 15. Cinco del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre,

Disposición adicional única. Habilitación.

Se faculta al titular de la Dirección de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia para dictar los actos necesarios para el desarrollo y ejecución de esta orden.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de la Región de Murcia y se aplicará a los devengos producidos desde el 1 de enero de 2022.

Murcia, a 27 de diciembre de 2021.—El Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital, Luis Alberto Marín González.

ANEXO 1: INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2022, USO INDUSTRIAL.

1. Ubicación del inmueble.

Se establecen tres tipos de zonas:

- Polígonos: naves o construcciones industriales situadas en los polígonos industriales de cada uno de los municipios de la Región.

- Suelo urbano/vial de comunicación: naves y construcciones industriales que, no encontrándose en polígonos, se ubican en suelo clasificado como urbano, así como aquellas otras que, situadas en cualquier otro tipo de suelo, tengan fachada a carretera nacional, autonómica o local. En el caso de los municipios de Cartagena, Lorca, Molina de Segura y Murcia se diferencian las pedanías del núcleo principal.

- Resto municipio: naves o construcciones industriales situadas en zonas distintas a las anteriores, generalmente en el extrarradio de los núcleos urbanos, en suelo urbanizable o no urbanizable, siempre que no tengan fachada a carretera nacional, autonómica o local.

2. Determinación de la tipología.

Se determinará la tipología conforme a la siguiente clasificación:

A) Nave industrial de fabricación de una planta:

Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en una sola planta.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida destinada al uso como nave industrial de fabricación.

- Total superficie construida destinada al uso como oficina.

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la nave.

B) Nave industrial de fabricación en varias plantas:

Nave destinada al proceso de fabricación desarrollada en varias plantas.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida en planta baja destinada al uso como nave industrial de fabricación.

- Total superficie construida destinada al uso como oficina.

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la nave.

C) Nave industrial de almacenamiento:

Nave destinada al almacenamiento, cámara frigorífica, exposición, restauración, etc. en la que no se desarrolla ningún proceso de fabricación.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida destinada al uso como nave industrial de almacenamiento.

- Total superficie construida destinada al uso como oficina.

- Total superficie de la parcela que no esté construida. Se refiere a la parte de la parcela que no está ocupada por la nave.

IMPORTANTE: en el caso de que en una misma nave o construcción concurren, junto a actividades de fabricación, otras relativas a garajes o aparcamientos, la tipología aplicable a todo el inmueble será, en todo caso, la de fabricación. Cuando exista discrepancia entre el uso declarado por el contribuyente y el asignado en Catastro, prevalecerá este último.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las tablas será la que corresponda como realmente construida y, en su caso, la de resto de parcela no construida. Se presumirá que la superficie real coincide con la superficie catastral.

4. Fijación del precio medio en el mercado.

Forma de hallar el valor unitario por metro cuadrado construido. Situados en la tabla del municipio correspondiente y en la zona de situación del bien inmueble, se busca la coordenada con la columna donde figura la definición del bien y su código de tipología. El punto de intersección nos dará el valor por metro cuadrado construido.

Cuando exista resto de parcela no construida se aplicará el valor unitario que corresponda a la zona en la que se sitúa la nave o construcción.

Determinación del valor a nuevo sin corregir por el coeficiente de antigüedad. Multiplicando la superficie construida por el valor unitario correspondiente, según tipología, del metro cuadrado, se obtendrá el valor a nuevo del bien. Cuando exista resto de parcela no construida, se operará del mismo modo, sumando el resultado al de la superficie construida, obteniendo así el valor a nuevo del bien.

Corrección por el coeficiente de antigüedad. El valor a nuevo anterior debe corregirse en función del número de años de antigüedad de la nave o construcción industrial; y el resultado nos ofrecerá el valor mínimo actualizado a la fecha de devengo del impuesto. Esta corrección por antigüedad se aplica únicamente al valor de construcción de la nave y no al valor total del inmueble. El valor de construcción de la nave depende de la tipología y del municipio o pedanía de su situación.

Fórmula de cálculo. Para obtener el valor del bien se aplicará la siguiente fórmula para cada uno de los elementos que componen el inmueble:

Valor = superficie x [Valor a nuevo - (Valor de construcción x Coeficiente de antigüedad)]

Valor de construcción: en función de la tipología y del área asignada se debe seleccionar uno de los siguientes valores:

| Valores en €/m2 | Naves industriales de fabricación en una planta | Naves industriales de fabricación en varias plantas | Naves industriales de almacenamiento | Oficina unida a industria |
|-----------------|---|---|--------------------------------------|---------------------------|
| Área asignada | Cód. 211.110 | Cód. 212.110 | Cód. 213.110 | Cód. 322.110 |
| Área 1 | 198,70 | 231,81 | 165,58 | 483,54 |
| Área 2 | 188,76 | 220,22 | 157,30 | 459,36 |

El área que le corresponde a un municipio, pedanía o ubicación viene determinada en la siguiente tabla:

| | MUNICIPIO | PEDANÍA - DIPUTACIÓN - UBICACIÓN | ÁREA |
|---|-----------|----------------------------------|------|
| 1 | ABANILLA | | 1 |
| 2 | ABARAN | | 1 |



| | MUNICIPIO | PEDANÍA - DIPUTACIÓN - UBICACIÓN | ÁREA |
|----|------------------|----------------------------------|------|
| 3 | AGUILAS | | 1 |
| 4 | ALBUDEITE | | 2 |
| 5 | ALCANTARILLA | | 1 |
| 6 | ALEDO | | 2 |
| 7 | ALGUAZAS | | 1 |
| 8 | ALHAMA | | 1 |
| 9 | ARCHENA | | 1 |
| 10 | BENIEL | | 1 |
| 11 | BLANCA | | 1 |
| 12 | BULLAS | | 1 |
| 13 | CALASPARRA | | 1 |
| 14 | CAMPOS DEL RIO | | 2 |
| 15 | CARAVACA | | 1 |
| 16 | CARTAGENA | | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Albujón | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Alumbres | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Beal | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Campo Nubla | 2 |
| 16 | CARTAGENA | Canteras | 1 |
| 16 | CARTAGENA | El Algar | 1 |
| 16 | CARTAGENA | El Plan | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Escombreras | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Hondón | 1 |
| 16 | CARTAGENA | La Aljorra | 1 |
| 16 | CARTAGENA | La Magdalena | 1 |
| 16 | CARTAGENA | La Palma | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Lentiscar | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Los Médicos | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Los Puertos | 2 |
| 16 | CARTAGENA | Miranda | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Perín | 2 |
| 16 | CARTAGENA | Pozo Estrecho | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Rincón de San Ginés | 1 |
| 16 | CARTAGENA | San Antonio Abad | 1 |
| 16 | CARTAGENA | San Félix | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Santa Ana | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Santa Lucía | 1 |
| 17 | CEHEGIN | | 1 |
| 18 | CEUTI | | 1 |
| 19 | CIEZA | | 1 |
| 20 | FORTUNA | | 1 |
| 21 | FUENTE ALAMO | | 1 |
| 22 | JUMILLA | | 1 |
| 23 | LIBRILLA | | 2 |
| 24 | LORCA | | 1 |
| 24 | LORCA | La Hoya | 1 |
| 24 | LORCA | Tercia | 1 |
| 24 | LORCA | Torrecilla | 1 |
| 24 | LORCA | Almendricos | 1 |
| 24 | LORCA | La Escucha | 1 |
| 24 | LORCA | La Paca | 1 |
| 24 | LORCA | Pozo-Higuera - La Campana | 1 |
| 24 | LORCA | Purias-Campillo - Cazalla | 1 |
| 24 | LORCA | Agüaderas | 1 |
| 24 | LORCA | Zarcilla de Ramos | 1 |
| 24 | LORCA | Resto Pedanías | 1 |
| 25 | LORQUI | | 1 |
| 26 | MAZARRON | | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Albarda | 1 |



| | MUNICIPIO | PEDANÍA - DIPUTACIÓN - UBICACIÓN | ÁREA |
|----|------------------|---|------|
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Alcayna, La | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Altoreal | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Campotejar Alta | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Campotejar Baja | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Comala | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | El Chorrico | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | El Llano | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Fenazar | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | La Espada | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | La Hornera | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | La Hurona | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Las Salinas | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Conejos | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Olivos | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Valientes | 2 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Vientos | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Monte Príncipe | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Rellano | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Ribera de Molina | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Romeral | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Torrealta | 1 |
| 28 | MORATALLA | | 1 |
| 29 | MULA | Polígonos Industriales, Suelo Urbano / Vial de Comunicación | 1 |
| 29 | MULA | Resto de Municipio | 2 |
| 30 | MURCIA | | 1 |
| 30 | MURCIA | Algezares | 1 |
| 30 | MURCIA | Aljucer | 1 |
| 30 | MURCIA | Alquerías | 1 |
| 30 | MURCIA | Baños y Mendigo | 1 |
| 30 | MURCIA | Barqueros | 2 |
| 30 | MURCIA | Beniaján | 1 |
| 30 | MURCIA | Cabezo de Torres | 1 |
| 30 | MURCIA | Cañada de San Pedro | 2 |
| 30 | MURCIA | Cañada Hermosa | 2 |
| 30 | MURCIA | Carrascoy | 2 |
| 30 | MURCIA | Casillas | 1 |
| 30 | MURCIA | Churra | 1 |
| 30 | MURCIA | Cobatillas | 1 |
| 30 | MURCIA | Corvera | 1 |
| 30 | MURCIA | El Palmar | 1 |
| 30 | MURCIA | El Puntal | 1 |
| 30 | MURCIA | El Raal | 1 |
| 30 | MURCIA | Era Alta | 1 |
| 30 | MURCIA | Esparragal | 1 |
| 30 | MURCIA | Garres y Lages | 1 |
| 30 | MURCIA | Gea y Truyols | 1 |
| 30 | MURCIA | Guadalupe | 1 |
| 30 | MURCIA | Javalí Nuevo | 1 |
| 30 | MURCIA | Javalí Viejo | 1 |
| 30 | MURCIA | Jerónimos y Avilese | 1 |
| 30 | MURCIA | La Albatalía | 1 |
| 30 | MURCIA | La Alberca | 1 |
| 30 | MURCIA | La Arboleja | 1 |
| 30 | MURCIA | La Ñora | 1 |
| 30 | MURCIA | La Raya | 1 |
| 30 | MURCIA | Llano de Brujas | 1 |
| 30 | MURCIA | Lo Jurado | 1 |
| 30 | MURCIA | Lobosillo | 1 |
| 30 | MURCIA | Los Dolores | 1 |
| 30 | MURCIA | Los Martínez del Puerto | 1 |



| | MUNICIPIO | PEDANÍA - DIPUTACIÓN - UBICACIÓN | ÁREA |
|----|------------------------------|---|------|
| 30 | MURCIA | Los Ramos | 1 |
| 30 | MURCIA | Monteagudo | 1 |
| 30 | MURCIA | Nonduermas | 1 |
| 30 | MURCIA | Puebla de Soto | 1 |
| 30 | MURCIA | Puente Tocinos | 1 |
| 30 | MURCIA | Rincón de Beniscornia | 1 |
| 30 | MURCIA | Rincón de Seca | 1 |
| 30 | MURCIA | San Benito | 1 |
| 30 | MURCIA | San Ginés | 1 |
| 30 | MURCIA | Sangonera La Seca | 1 |
| 30 | MURCIA | Sangonera La Verde | 1 |
| 30 | MURCIA | Santa Cruz | 1 |
| 30 | MURCIA | Santiago y Zaráiche | 1 |
| 30 | MURCIA | Santo Ángel | 1 |
| 30 | MURCIA | Sucina | 1 |
| 30 | MURCIA | Torreagüera | 1 |
| 30 | MURCIA | Valladolises | 1 |
| 30 | MURCIA | Zarandona | 1 |
| 30 | MURCIA | Zeneta | 1 |
| 31 | OJOS | | 2 |
| 32 | PLIEGO | | 2 |
| 33 | PUERTO LUMBRERAS | | 1 |
| 34 | RICOTE | | 2 |
| 35 | SAN JAVIER | | 1 |
| 36 | SAN PEDRO DEL PINATAR | | 1 |
| 37 | TORRE PACHECO | | 1 |
| 38 | TORRES DE COTILLAS | | 1 |
| 39 | TOTANA | | 1 |
| 40 | ULEA | | 2 |
| 41 | UNION, LA | | 1 |
| 42 | VILLANUEVA DEL RIO SEGURA | | 2 |
| 43 | YECLA | Polígonos Industriales, Suelo Urbano / Vial de Comunicación | 1 |
| 43 | YECLA | Resto de Municipio | 2 |
| 44 | SANTOMERA | | 1 |
| 45 | LOS ALCAZARES | | 1 |

El coeficiente de antigüedad a aplicar será el que resulte de la siguiente tabla:

| Antigüedad (años) | Coeficiente de antigüedad |
|-------------------|---------------------------|
| 0-4 | 0 |
| 5-9 | 0,09 |
| 10-14 | 0,16 |
| 15-19 | 0,23 |
| 20-24 | 0,30 |
| 25-29 | 0,35 |
| 30-34 | 0,40 |
| 35-39 | 0,44 |
| 40-44 | 0,48 |
| 45-49 | 0,52 |
| 50-54 | 0,55 |
| 55-59 | 0,58 |
| 60-64 | 0,61 |
| 65-69 | 0,63 |
| 70-74 | 0,65 |
| 75-79 | 0,67 |
| 80-84 | 0,69 |
| 85-89 | 0,71 |
| 90 o más | 0,72 |

Ejemplo: nave industrial de almacenamiento ubicada en Abanilla (polígono industrial de Semolilla) que cuenta con 800 m² de superficie construida destinada a almacenamiento y 100 m² de superficie destinada a oficina, con una antigüedad de 20 años:

1.º) El precio medio en el mercado por metro cuadrado construido de la superficie destinada a almacenamiento y a oficina si perteneciera a un edificio nuevo, según tablas, es de 215,58 €/m² (tipología 213.110) y 483,54 €/m² (tipología 322.110), respectivamente.

2.º) La nave tiene una antigüedad de 20 años, por lo que el coeficiente de antigüedad a aplicar es de 0,30.

3.º) Como el local se encuentra situado en Abanilla, el coste de construcción es el correspondiente al área 1 (165,58 €/m² para la tipología 213.110 y 483,54 €/m² para la tipología 322.110).

4.º) La depreciación que se ha deducir del valor a nuevo es el resultado de multiplicar el coste de construcción por el coeficiente de antigüedad. En nuestro ejemplo la depreciación ascendería a:

- Tipología 213.110: $165,58 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 49,67 \text{ €/m}^2$.
- Tipología 322.110: $483,54 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 145,06 \text{ €/m}^2$.

5.º) El precio medio en el mercado actual por metro cuadrado construido de esta nave es el que se obtiene de descontar, al valor a nuevo, la depreciación calculada, es decir:

- Tipología 213.110: $215,58 \text{ €/m}^2 - 49,67 \text{ €/m}^2 = 165,91 \text{ €/m}^2$.
- Tipología 322.110: $483,54 \text{ €/m}^2 - 145,06 \text{ €/m}^2 = 338,48 \text{ €/m}^2$.

6.º) El valor actual del inmueble es la suma de los productos de la superficie construida por el precio medio en el mercado actual para cada uso:

Valor actual = $(800 \text{ m}^2 \times 165,91 \text{ €/m}^2) + (100 \text{ m}^2 \times 338,48 \text{ €/m}^2) = 166.576,00 \text{ €}$

NOTAS:

1. Los años de antigüedad se computarán desde el año de la construcción hasta el año de devengo del impuesto, computándolos por años completos.

2. Cuando la edificación haya sido objeto de rehabilitación se considerará como año de construcción el de la rehabilitación.

A los efectos de esta orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las que reúnan los siguientes requisitos:

a) Aquellas en las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

b) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio



de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

3. En caso de que en la finca urbana que sea objeto de adquisición o transmisión existan superficies destinadas a distintos usos, cada una de ellas se valorará conforme a las instrucciones y valores respectivos de cada uso.

IMPORTANTE: el coeficiente de antigüedad en la superficie de parcela no construida será siempre 0.

El valor así determinado tiene el carácter de precio medio en el mercado para el inmueble en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales. Este importe tendrá la consideración de mínimo, prevaleciendo cualquier mayor valor que se pueda declarar por el contribuyente.

**TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS
2022, USO INDUSTRIAL, POR MUNICIPIOS**

(Ver anexo 3)

ANEXO 2: INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2022, USO COMERCIAL.

1. Ubicación del inmueble.

La ubicación del inmueble se efectuará mediante la nomenclatura oficial de las calles facilitada por cada municipio, siendo obligatorio presentar la referencia catastral para contrastar la misma. En caso de que la calle no se encuentre relacionada en el anexo 4, se dispondrá como ubicación del inmueble el resto de calles del casco urbano, la pedanía o diputación, urbanización o resto de calles del municipio, según proceda de la localización del mismo.

2. Determinación de la tipología.

La tipología valorada es la de locales comerciales y talleres en edificio de uso mixto. Se incluirán en esta tipología los locales en planta baja ubicados en edificio de uso mixto (edificios de vivienda, oficinas...) con acceso directo desde la calle y que se destinan tanto a uso comercial, como a taller, estacionamiento, almacén, etc.

Distribución de superficies. Para la aplicación de las tablas se deberán determinar las siguientes superficies:

- Total superficie construida del local en planta baja.
- Total superficie construida del local en planta entresuelo. Se refiere a la superficie situada en planta entresuelo cuyo acceso se realiza a través de un local comercial en planta baja perteneciendo a la misma finca registral ambos locales.

3. Determinación de la superficie.

La superficie a valorar por aplicación de los precios unitarios contenidos en las tablas será la que corresponda como realmente construida. Se presumirá que la superficie real coincide con la superficie catastral.

4. Fijación del precio medio en el mercado.

Forma de hallar el valor unitario por metro cuadrado construido. Situados en la tabla del municipio correspondiente y en la calle de situación del local a la que éste tiene fachada, o, en caso de que la calle no se encuentre relacionada en el anexo 4, en el resto de calles del casco urbano, la pedanía o diputación, urbanización o resto de calles del municipio, según proceda de la localización del mismo, se busca la coordenada con la columna donde figura la definición del bien y su código de tipología. El punto de intersección nos dará el valor por metro cuadrado construido.

Determinación del valor a nuevo sin corregir por el coeficiente de antigüedad. Multiplicando la superficie construida por el valor unitario correspondiente, según tipología, del metro cuadrado, se obtendrá el valor a nuevo del bien.

Corrección por el coeficiente de antigüedad. El valor a nuevo anterior debe corregirse en función del número de años de antigüedad del edificio en el que se ubica el local, y el resultado nos ofrecerá el valor mínimo actualizado a la fecha de devengo del impuesto. Esta corrección por antigüedad se aplica únicamente al valor de construcción del local y no al valor total del inmueble. El valor de construcción del local depende de la tipología del local y del municipio o pedanía de su situación.

Fórmula de cálculo. Para obtener el valor del bien se aplicará la siguiente fórmula para cada uno de los elementos que componen el inmueble:

Valor = superficie x [Valor a nuevo - (Valor de construcción x Coeficiente de antigüedad)]

Valor de construcción: en función de la tipología y del área asignada se debe seleccionar uno de los siguientes valores:

| Valores en €/m ² | Locales comerciales y talleres en edificio de uso mixto | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| | En planta baja | En planta entresuelo |
| Área asignada | Cód. 411.110 | Cód. 411.130 |
| Área 1 | 275,13 | 275,13 |
| Área 2 | 261,37 | 261,37 |

El área que le corresponde a un municipio, pedanía o diputación viene determinada en la siguiente tabla:

| | MUNICIPIO | PEDANÍA-DIPUTACIÓN | ÁREA |
|----|----------------|---------------------|------|
| 1 | ABANILLA | | 1 |
| 2 | ABARAN | | 1 |
| 3 | AGUILAS | | 1 |
| 4 | ALBUDEITE | | 2 |
| 5 | ALCANTARILLA | | 1 |
| 6 | ALEDO | | 2 |
| 7 | ALGUAZAS | | 1 |
| 8 | ALHAMA | | 1 |
| 9 | ARCHENA | | 1 |
| 10 | BENIEL | | 1 |
| 11 | BLANCA | | 1 |
| 12 | BULLAS | | 1 |
| 13 | CALASPARRA | | 1 |
| 14 | CAMPOS DEL RIO | | 2 |
| 15 | CARAVACA | | 1 |
| 15 | CARAVACA | Archivel | 1 |
| 15 | CARAVACA | Barranda | 1 |
| 15 | CARAVACA | Caneja | 1 |
| 15 | CARAVACA | La Almodena | 1 |
| 15 | CARAVACA | La Encarnación | 1 |
| 15 | CARAVACA | Los Prados | 1 |
| 15 | CARAVACA | Navares | 1 |
| 15 | CARAVACA | Pinilla | 1 |
| 15 | CARAVACA | Singla | 1 |
| 15 | CARAVACA | Resto Pedanías | 2 |
| 16 | CARTAGENA | | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Albujón | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Alumbres | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Beal | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Campo Nubla | 2 |
| 16 | CARTAGENA | Canteras | 1 |
| 16 | CARTAGENA | El Algar | 1 |
| 16 | CARTAGENA | El Plan | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Escombreras | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Hondón | 1 |
| 16 | CARTAGENA | La Aljorra | 1 |
| 16 | CARTAGENA | La Magdalena | 1 |
| 16 | CARTAGENA | La Palma | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Lentiscar | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Los Médicos | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Los Puertos | 2 |
| 16 | CARTAGENA | Miranda | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Perín | 2 |
| 16 | CARTAGENA | Pozo Estrecho | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Rincón de San Ginés | 1 |
| 16 | CARTAGENA | San Antonio Abad | 1 |
| 16 | CARTAGENA | San Félix | 1 |



| | MUNICIPIO | PEDANÍA-DIPUTACIÓN | ÁREA |
|----|------------------|---------------------------|------|
| 16 | CARTAGENA | Santa Ana | 1 |
| 16 | CARTAGENA | Santa Lucía | 1 |
| 17 | CEHEGIN | | 1 |
| 18 | CEUTI | | 1 |
| 19 | CIEZA | | 1 |
| 20 | FORTUNA | | 1 |
| 21 | FUENTE ALAMO | | 1 |
| 22 | JUMILLA | | 1 |
| 23 | LIBRILLA | | 2 |
| 24 | LORCA | | 1 |
| 24 | LORCA | La Hoya | 1 |
| 24 | LORCA | Tercia | 1 |
| 24 | LORCA | Torrecilla | 1 |
| 24 | LORCA | Almendricos | 1 |
| 24 | LORCA | La Escucha | 1 |
| 24 | LORCA | La Paca | 1 |
| 24 | LORCA | Pozo-Higuera - La Campana | 1 |
| 24 | LORCA | Purias-Campillo - Cazalla | 1 |
| 24 | LORCA | Agüaderas | 1 |
| 24 | LORCA | Zarcilla de Ramos | 1 |
| 24 | LORCA | Resto Pedanías | 1 |
| 25 | LORQUI | | 1 |
| 26 | MAZARRON | | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Albarda | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Alcayna, La | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Altorreal | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Campotejar Alta | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Campotejar Baja | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Comala | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | El Chorrico | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | El Llano | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Fenazar | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | La Espada | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | La Hornera | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | La Hurona | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Las Salinas | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Conejos | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Olivos | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Valientes | 2 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Los Vientos | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Monte Príncipe | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Rellano | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Ribera de Molina | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Romeral | 1 |
| 27 | MOLINA DE SEGURA | Torrealta | 1 |
| 28 | MORATALLA | | 1 |
| 29 | MULA | Casco Urbano | 1 |
| 29 | MULA | Pedanías | 2 |
| 30 | MURCIA | | 1 |
| 30 | MURCIA | Algezares | 1 |
| 30 | MURCIA | Aljucer | 1 |
| 30 | MURCIA | Alquerías | 1 |
| 30 | MURCIA | Baños y Mendigo | 1 |
| 30 | MURCIA | Barqueros | 2 |
| 30 | MURCIA | Beniaján | 1 |
| 30 | MURCIA | Cabezo de Torres | 1 |
| 30 | MURCIA | Cañada de San Pedro | 2 |
| 30 | MURCIA | Cañada Hermosa | 2 |
| 30 | MURCIA | Carrascoy | 2 |



| | MUNICIPIO | PEDANÍA-DIPUTACIÓN | ÁREA |
|----|---------------------------|-------------------------|------|
| 30 | MURCIA | Casillas | 1 |
| 30 | MURCIA | Churra | 1 |
| 30 | MURCIA | Cobatillas | 1 |
| 30 | MURCIA | Corvera | 1 |
| 30 | MURCIA | El Palmar | 1 |
| 30 | MURCIA | El Puntal | 1 |
| 30 | MURCIA | El Raal | 1 |
| 30 | MURCIA | Era Alta | 1 |
| 30 | MURCIA | Esparragal | 1 |
| 30 | MURCIA | Garres y Lages | 1 |
| 30 | MURCIA | Gea y Truyols | 1 |
| 30 | MURCIA | Guadalupe | 1 |
| 30 | MURCIA | Javalí Nuevo | 1 |
| 30 | MURCIA | Javalí Viejo | 1 |
| 30 | MURCIA | Jerónimos y Avileses | 1 |
| 30 | MURCIA | La Albatalía | 1 |
| 30 | MURCIA | La Alberca | 1 |
| 30 | MURCIA | La Arboleja | 1 |
| 30 | MURCIA | La Ñora | 1 |
| 30 | MURCIA | La Raya | 1 |
| 30 | MURCIA | Llano de Brujas | 1 |
| 30 | MURCIA | Lo Jurado | 1 |
| 30 | MURCIA | Lobosillo | 1 |
| 30 | MURCIA | Los Dolores | 1 |
| 30 | MURCIA | Los Martínez del Puerto | 1 |
| 30 | MURCIA | Los Ramos | 1 |
| 30 | MURCIA | Monteagudo | 1 |
| 30 | MURCIA | Nonduermas | 1 |
| 30 | MURCIA | Puebla de Soto | 1 |
| 30 | MURCIA | Puente Tocinos | 1 |
| 30 | MURCIA | Rincón de Beniscornia | 1 |
| 30 | MURCIA | Rincón de Seca | 1 |
| 30 | MURCIA | San Benito | 1 |
| 30 | MURCIA | San Ginés | 1 |
| 30 | MURCIA | Sangonera La Seca | 1 |
| 30 | MURCIA | Sangonera La Verde | 1 |
| 30 | MURCIA | Santa Cruz | 1 |
| 30 | MURCIA | Santiago y Zairaiche | 1 |
| 30 | MURCIA | Santo Ángel | 1 |
| 30 | MURCIA | Sucina | 1 |
| 30 | MURCIA | Torreagüera | 1 |
| 30 | MURCIA | Valladolises | 1 |
| 30 | MURCIA | Zarandona | 1 |
| 30 | MURCIA | Zeneta | 1 |
| 31 | OJOS | | 2 |
| 32 | PLIEGO | | 2 |
| 33 | PUERTO LUMBRERAS | | 1 |
| 34 | RICOTE | | 2 |
| 35 | SAN JAVIER | | 1 |
| 36 | SAN PEDRO DEL PINATAR | | 1 |
| 37 | TORRE PACHECO | | 1 |
| 38 | TORRES DE COTILLAS | | 1 |
| 39 | TOTANA | | 1 |
| 40 | ULEA | | 2 |
| 41 | UNION, LA | | 1 |
| 42 | VILLANUEVA DEL RIO SEGURA | | 2 |
| 43 | YECLA | | 1 |
| 43 | YECLA | Pedanías | 2 |
| 44 | SANTOMERA | | 1 |
| 45 | LOS ALCAZARES | | 1 |

El coeficiente de antigüedad a aplicar será el que resulte de la siguiente tabla:

| Antigüedad (años) | Coefficiente de antigüedad |
|-------------------|----------------------------|
| 0-4 | 0 |
| 5-9 | 0,09 |
| 10-14 | 0,16 |
| 15-19 | 0,23 |
| 20-24 | 0,30 |
| 25-29 | 0,35 |
| 30-34 | 0,40 |
| 35-39 | 0,44 |
| 40-44 | 0,48 |
| 45-49 | 0,52 |
| 50-54 | 0,55 |
| 55-59 | 0,58 |
| 60-64 | 0,61 |
| 65-69 | 0,63 |
| 70-74 | 0,65 |
| 75-79 | 0,67 |
| 80-84 | 0,69 |
| 85-89 | 0,71 |
| 90 o más | 0,72 |

Ejemplo: local comercial en planta baja de un edificio de viviendas sito en la calle Antonio Machado de Abanilla, en un edificio construido hace 17 años:

1.º) El precio medio en el mercado por metro cuadrado construido de este local si perteneciera a un edificio nuevo, según tablas (Resto municipio), es de 317,80 €/m² (tipología 411.110).

2.º) El edificio tiene una antigüedad de 17 años, por lo que el coeficiente de antigüedad a aplicar es de 0,23.

3.º) Como el local se encuentra situado en Abanilla, el coste de construcción es el correspondiente al área 1 (275,13 €/m²).

4.º) La depreciación que se ha deducir del valor a nuevo es el resultado de multiplicar el coste de construcción por el coeficiente de antigüedad. En nuestro ejemplo la depreciación ascendería a: 275,13 €/m² x 0,23 = 63,28 €/m².

5.º) El precio medio en el mercado por metro cuadrado construido de este local actual es el que se obtiene de descontar, al valor a nuevo, la depreciación calculada, es decir:

$$317,80 \text{ €/m}^2 - 63,28 \text{ €/m}^2 = 254,52 \text{ €/m}^2$$

NOTAS:

1. Los años de antigüedad se computarán desde el año de la construcción hasta el año de devengo del impuesto, computándolos por años completos.

2. Cuando la edificación haya sido objeto de rehabilitación se considerará como año de construcción el de la rehabilitación.

A los efectos de esta orden tienen la consideración de obras de rehabilitación de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.Uno.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las que reúnan los siguientes requisitos:

a) Aquellas en las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación

o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

b) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

3. En caso de que en la finca urbana que sea objeto de adquisición o transmisión existan superficies destinadas a distintos usos, cada una de ellas se valorará conforme a las instrucciones y valores respectivos de cada uso.

El valor así determinado tiene el carácter de precio medio en el mercado para el inmueble en condiciones normales de mercado y en estado de uso y conservación normales. Este importe tendrá la consideración de mínimo, prevaleciendo cualquier mayor valor que se pueda declarar por el contribuyente.

TABLAS DE PRECIOS MEDIOS EN EL MERCADO DE BIENES URBANOS 2022, USO COMERCIAL, POR MUNICIPIOS

(Ver anexo 4)