



## **Expediente 131/20**

El Consell Tributari, en sesión de 28 de octubre de 2020, de conformidad con el artículo 47.1.b) de la Ley 1/2006, de 13 de marzo, reguladora del régimen especial del municipio de Barcelona y el artículo 2.1.b) de su Reglamento orgánico, emite informe a petición de la Regidora de Comerç, Mercats, Règim Interior i Hisenda, en relación a la posibilidad de aplicar la bonificación prevista en el art. 9º.10) de la Ordenanza fiscal 1.1 del Impuesto sobre bienes inmuebles cuando los operadores de viviendas de uso turístico (VUT) alquilen al Ayuntamiento estas viviendas a un precio acorde (muy por debajo del valor de mercado), para que el Ayuntamiento aloje familias que actualmente se encuentran alojadas en pensiones o lugares pocos adecuados.

El examen que realiza el Consell Tributari sobre las ordenanzas reguladoras de los ingresos de derecho público, así como sobre cualquier otra disposición de carácter general, relativa total o parcialmente a los ingresos de derecho público, se limita al análisis jurídico de los textos normativos contenidos en el expediente.

## **INFORME**

### **SUMARIO:**

- I.- Petición de informe formulada por la Regidora de Comerç, Mercats, Règim Interior i Hisenda.
- II.- Documentación que se acompaña a la petición.
- III.- Datos relevantes.
- IV.- Fundamentos jurídicos.
- V.- Conclusión.



## **I.- PETICIÓ DE INFORME FORMULADA POR LA REGIDORA DE COMERÇ, MERCATS, RÈGIM INTERIOR I HISENDA**

1.- De acuerdo con lo que dispone el artículo 15 del Reglamento Orgánico del Consell Tributari de l'Ajuntament de Barcelona, de fecha 29 de junio de 2012 (BOP de 17/07/2012), la Regidora de Comerç, Mercats, Règim Interior i Hisenda solicita de este Consell Tributari la emisión de un *“Informe en relación a la posibilidad de aplicar la bonificación prevista en el art. 9º.10 de la Ordenanza Fiscal 1.1 del IBI cuando los operadores de viviendas de uso turístico (VUT) alquilen al Ayuntamiento estas viviendas a un precio acordado (muy por debajo de mercado), para que el Ayuntamiento aloje familias que actualmente están alojadas en pensiones o lugares poco adecuados tal como se detalla y justifica en el informe del Institut Municipal d’Habitatges i Rehabilitació de Barcelona que se adjunta”*.

## **II.- DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA PETICIÓ**

2.- Acompaña a la anterior petición, sendos documentos del Institut Municipal d’Habitatges i Rehabilitació de Barcelona (IMHRB) de fecha 30 de junio de 2020, titulados *“Programas de viviendas de uso temporal”* y *“Planteamiento de Programas de viviendas de uso temporal”*, de contenido prácticamente idéntico, firmado este último por el Sr. Gerard Capo Fonts.

3.- Estos documentos especifican los siguientes extremos:

- Objetivos del programa.
- Planteamiento de la propuesta.
- Roles de las partes.
- Consideraciones generales: 1. Precio; 2. Duración del contrato; 3. Gestión e incidencias; 4. Daños vivienda/Garantías; 5. Seguro de la vivienda; 6. Finalización del contrato; 7. Defensa jurídica incluida; 8. Prohibición de hacer copias de llaves.
- Condiciones económicas.

## **III.- DATOS RELEVANTES**



4.- A efectos de la consulta efectuada, de la documentación anterior interesa destacar los siguientes extremos:

A) OBJETIVOS. Como objetivos del programa se señalan los tres siguientes:

1. Realojar familias que actualmente se encuentran en pensiones y alojamientos para una mejora de las condiciones de vida en la actual situación de confinamiento, alojándolos en una vivienda adecuada y con todos los servicios. Preferentemente para aquellas unidades de convivencia que están pendientes de adjudicación de una vivienda del parque público o de un programa público a través de la mesa de adjudicación de viviendas.
2. Dar uso temporal a los alojamientos con licencia turística o de alquiler de temporada atendida la situación de crisis del sector del alojamiento turístico; y
3. Programa preferentemente dirigido a edificios destinados a estos usos, pero también valorable combinación de usos en el edificio.

B) PLAZO. El plazo previsto para el programa en el planteamiento de la propuesta es de un mínimo de 12 meses y un máximo de 3 años.

C) RELACIONES CONTRACTUALES. Las relaciones contractuales a establecer, según este planteamiento, se concretan de la siguiente manera:

**Forma jurídica Propietario-Gestor-Administración:** Contrato de arrendamiento para uso diferente del de vivienda de temporada (con la periodicidad que se acuerde y vinculado a la situación de excepcionalidad) con autorización expresa (también del propietario) de subarrendamiento del inmueble.

**Forma jurídica Administración-Beneficiario:** Contrato de subarrendamiento para uso diferente del de vivienda para ejercer una actividad asistencial.

**Forma jurídica Administración-Entidad social del tercer sector:** Contrato de servicios para el seguimiento social y de incidencias en el inmueble.



D) ROL DE LAS PARTES. El rol que corresponda a las partes se denomina:

**Gestor:** gestiona aspectos materiales de la VUT a demanda de la Administración o a consecuencia de una incidencia (mantenimiento, reparaciones, etc.). También gestiona los servicios auxiliares que se hayan acordado (limpia espacios comunes,...).

**Administración:** determina los beneficiarios (de acuerdo con los Servicios Sociales), abona la renta acordada al gestor del inmueble, referente de la comunicación con el gestor y con la entidad del tercer sector.

**Entidad tercer sector:** gestiona el acompañamiento del usuario durante la estancia. Aspectos sociales diferentes al contrato de arrendamiento (convivencia...). Comunica incidencias al referente de la Administración y/o gestor.

E) CONSIDERACIONES GENERALES. Finalmente, en las consideraciones generales:

- Se precisa el precio y duración de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, a concretar entre la propiedad/gestor y la Administración, en el primer caso, con carácter limitativo respecto del correspondiente subarrendamiento.
- Se encomienda la gestión a la entidad del sector contratada en cuanto a los aspectos sociales, y al gestor de acuerdo con lo que se haya establecido en el contrato de arrendamiento con la Administración, el mantenimiento de la vivienda y prestación de servicios auxiliares.
- Se determina que será la Administración la responsable del pago de la renta y de la cobertura de los daños que se puedan producir en la vivienda y, en su caso, del seguro del hogar, así como de garantizar que a la finalización del contrato de subarrendamiento la familia beneficiaria entregará la vivienda y que en un determinado plazo de tiempo la vivienda estará en iguales condiciones que al inicio del contrato, y que el tiempo que se tarde en arreglar la vivienda (pintar, limpiar y reponer mobiliario y daños si es necesario) también se abonará al propietario la mensualidad acordada.



#### IV.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.** – *Contenido de la bonificación fiscal prevista en el artículo 9º.10 de la OF 1.1*

El artículo 9º.10 de la Ordenanza Fiscal 1.1 del Ayuntamiento de Barcelona, reguladora del IBI actualmente vigente establece una bonificación del 95% de la cuota del IBI cuando se desarrolle sobre los bienes una actividad económica destinada a alquiler social en los siguientes términos:

*“10. Los bienes inmuebles en los que se desarrolle una actividad económica destinada al alquiler social de viviendas, ya sean gestionados por la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona, por entidades o empresas de titularidad pública o bien por otros sujetos privados, podrán disfrutar de una bonificación del 95% en la cuota, con carácter indefinido, previa solicitud del sujeto pasivo, y siempre que estas actividades económicas sean declarados de especial interés o utilidad municipal porque concurren circunstancias sociales que justifiquen esta declaración. El acuerdo de declaración de especial interés o utilidad municipal será adoptado por la Comisión del Consejo Municipal que tenga la competencia en materia de Hacienda. La bonificación tendrá efectos en el siguiente ejercicio en el que se presente la solicitud en los casos de recibos de padrón y desde la fecha inicial del período liquidado en los casos de nueva liquidación.*

*Quién disfrute de esta bonificación quedará obligado a comunicar al Ayuntamiento las variaciones que se produzcan y que tengan trascendencia sobre esta, sin perjuicio del reintegro a la Hacienda local del importe y los intereses de demora que resulten de aplicación.”*

En términos similares, la propuesta de OF del IBI para el ejercicio 2021, que ha sido dictaminada favorablemente por este Consell Tributari en su informe CT 181/20, da la siguiente nueva redacción a la bonificación del artículo 9º.10 de la OF 1.1 para este ejercicio:



*“10. Los bienes inmuebles en los que se desarrolle una actividad económica destinada al alquiler social de viviendas, ya sean gestionados por la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona, por entidades o empresas de titularidad pública o bien por otros sujetos privados, **cuando estén incluidos en otros programas municipales o cuando provengan de otros acuerdos de colaboración público-privada, o destinada a la cesión de uso de viviendas protegidas en suelos de propiedad pública por parte de entidades sin ánimo de lucro,** podrán disfrutar de una bonificación del 95% en la cuota, con carácter indefinido, previa solicitud del sujeto pasivo, y toda vez que estas actividades económicas sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales que justifiquen esta declaración. El acuerdo de declaración de especial interés o utilidad municipal será adoptado, por la Comisión del Consejo Municipal que tenga la competencia en materia de Hacienda. La bonificación tendrá efectos en el siguiente ejercicio en el que se presente la solicitud en los casos de recibos de padrón y desde la fecha inicial del período liquidado en los casos de nueva liquidación.*

*Quién disfrute de esta bonificación quedará obligado a comunicar al Ayuntamiento las variaciones que se produzcan y que tengan trascendencia sobre esta, sin perjuicio del reintegro a la Hacienda local del importe y los intereses de demora que resulten de aplicación.”*

Esta bonificación, que es de carácter potestativo para el Ayuntamiento, se ampara en el artículo 74.2 quáter del TRLRHL, según el cual:

*“Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor **de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal** por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros”*



Anàlogamente, y con amparo en el mismo precepto legal, artículo 74.2 quáter del TRLRHL, el apartado 9 del propio artículo 9º de la OF 1.1 establece la misma bonificación del 95% de la cuota para un supuesto de inmuebles en los que se desarrolla otro tipo de actividad económica si esta es declarada de especial interés o utilidad municipal. Concretamente se bonifica el 95% de la cuota del IBI de *“Los bienes inmuebles de propiedad municipal que, no estando incluidos en ningún supuesto de no sujeción o de exención, estén destinados a las **actividades propias de las instalaciones deportivas, los centros cívicos y otros equipamientos municipales o participados por el Ayuntamiento, (...) con carácter indefinido, previa solicitud del sujeto pasivo, y siempre que las susodichas actividades propias sean declaradas de especial interés o utilidad municipal porque concurren circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen esta declaración. El acuerdo de declaración de especial interés o utilidad municipal será adoptado por la Comisión del Consejo Municipal que tenga la competencia en materia de Hacienda. La bonificación tendrá efectos desde el ejercicio en el que se presente la solicitud en los casos de recibos de padrón y desde la fecha inicial del periodo liquidado en los casos de nueva liquidación.”***

Así mismo se tiene que decir que, mediante contestación a consulta vinculante núm. V0377-19 de fecha 21/02/2019, la Secretaria General de Tributs Locals se ha pronunciado sobre la aplicación a viviendas de alquiler social de la bonificación que regula el artículo 74.2 quáter del TRLRHL de hasta el 95% de la cuota del IBI de los inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal, en el sentido que su aplicación exige que *“en los inmuebles objeto de la bonificación se desarrollen actividades económicas”* de este tipo, por lo cual resuelve que *“las viviendas destinadas al alquiler social por el consultante no son los inmuebles en los que la entidad pública o privada desarrolle su actividad económica, sino que son los inmuebles objeto de dicha actividad económica”*. En consecuencia, *“no resulta aplicable la bonificación establecida en el artículo 74.2 quáter del TRLRHL a los inmuebles destinados a viviendas sociales arrendadas por las entidades públicas o privadas dedicadas al arrendamiento de las mismas, por no constituir los inmuebles en los que estas entidades desarrollen su actividad económica. Cualquier otra interpretación supondría la aplicación analógica de dicho beneficio fiscal, prohibida expresamente por el citado artículo 14 de la Ley General Tributaria.”*



Finalmente y a título meramente informativo, hay que indicar que el RD Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler incorpora en el número 6 del artículo 74, la posibilidad de regular una bonificación, también de carácter potestativo, relacionada con la cuestión que nos ocupa, en los siguientes términos:

*6. “Els ajuntaments mitjançant ordenança fiscal podran establir una bonificació de fins al 95 per cent en la quota íntegra de l'impost per als béns immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica.”*

### **Segundo.- La cuestión planteada**

Partiendo que la bonificación que ha sido expuesta en el FJ anterior se dirige a los inmuebles en los que se desarrolla una actividad económica de alquiler social de viviendas, la cuestión central que constituye el objeto de este informe consiste en determinar si la concreta actividad económica descrita en el *Programa de Viviendas de uso Temporal como arrendamiento de viviendas de uso turístico (VUT) al Ayuntamiento (por parte de operadores de este tipo de viviendas (VUT), a un precio acordado que se sitúa muy por debajo del de mercado, a efectos de que el Ayuntamiento aloje familias que actualmente están alojadas en pensiones o lugares poco adecuados)* puede ser incluida dentro del concepto de “*actividad económica destinada al alquiler social de viviendas*”, que es el presupuesto de hecho normativo de la bonificación cuya la aplicación se pretende, tal como ya se dijo en el informe de este CT 97/20, de 27 de julio de 2020.

A tal efecto se tiene que decir que según el artículo 50.bis 1 de la Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña (LTC), “*els habitatges d'ús turístic són habitatges cedits pels seus propietaris directa o indirectament a tercers a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada*”, teniendo que entender como tal, a tal efecto, “*l'ocupació de l'habitatge per un període continu igual o inferior a 31 dies*” (art. 66.3 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico).

Tales viviendas, reguladas a todos los efectos en la sección segunda del capítulo III de la citada Ley 13/2002, dedicado a las empresas turísticas de alojamiento, así como en

los artículos 66 a 72 del Decreto 159/2012: requieren de un título habilitante para iniciar la actividad, que se produce por la mera oferta (art. 50 bis 2 LTC); están sujetas a los procedimientos de control que establezcan los Ayuntamientos y en el registro público correspondiente (art. 50 bis 3 LTC y art. 68 del Decreto 159/2012); no pueden ser cedidas por estancias (art. 50 bis 1 LTC) y su cesión se puede realizar por cualquiera de las formas admisibles en derecho (art. 50 ter LTC), por lo que si esta se realiza mediante contrato de arrendamiento, resulta de aplicación la Ley 29/1994.

A su vez, los apartamentos turísticos, son los que prestan servicios de alojamiento temporal en edificios continuos, constituidos íntegramente por apartamentos o estudios, como establecimientos únicos o como unidades empresariales de explotación, y están regulados de manera análoga en el artículo 43 de la Ley 13/2002 y el artículo 37 del Real Decreto 159/2012.

Pues bien, de la documentación aportada se deduce que la actividad de arrendamiento descrita se enmarca dentro de un programa que tiene como objetivo proporcionar viviendas a familias que necesitan ser realojadas durante un periodo de tiempo determinado, que no exceda de tres años, con un mínimo de 12 meses. Preferentemente cuando las mismas se encuentren pendientes de adjudicación de una vivienda del parque público o de un programa público a través de la tabla de adjudicación de viviendas; y utilizando para ello alojamientos con licencia turística o de alquiler de temporada, preferentemente situados en edificios destinados a estos usos, a los que, de manera temporal se daría un destino diverso.

Por consiguiente, resulta acreditado el carácter social del arrendamiento de viviendas que constituye el objeto de la actividad económica descrita, sin que pueda ser considerado obstáculo a esta calificación el hecho de que sea el Ayuntamiento el arrendatario directo de estas, teniendo en cuenta el destino a subarrendamiento dentro del programa social indicado que se hace constar en el propio contrato de arrendamiento.

De igual manera, tampoco supone ninguna alteración de la anterior calificación la intervención de una entidad del tercer sector como gestora de los aspectos sociales (diferentes al contrato de arrendamiento) de este programa de viviendas sociales. Incluso si, como está previsto en la descripción de las relaciones contractuales que



detalla el programa, esta entidad del tercer sector pudiera ser titular a su vez, de un “*contrato de subarrendamiento para uso diferente del de vivienda para ejercer una actividad asistencial*”. Y esto porque, según la descripción del programa, la actividad asistencial forma parte del alquiler social que se proporciona a las familias realojadas y constituye un servicio inseparable del alojamiento propiamente dicho. Por lo que, desde este punto de vista, no hay ningún inconveniente en considerar que el inmueble en el que se prestan estos servicios forma parte del alquiler social de viviendas al que se destina la actividad económica descrita.

El arrendamiento social de viviendas, que es el destino de la actividad económica que constituye el presupuesto de hecho que permite la aplicación de la bonificación que se contempla a los inmuebles en los que se desarrolle esta actividad, no solo no se ve afectado por la interposición como arrendatario del Ayuntamiento sino que es precisamente esta interposición la que garantiza el carácter social del alquiler de viviendas a cuyo incentivo se dirige la bonificación contemplada. El Ayuntamiento, de un lado, asume las responsabilidades propias de la condición de arrendatario, como son el pago de la renta, la cobertura de los daños que se puedan producir en la vivienda y, en su caso, del seguro del hogar, así como la garantía que a la finalización del contrato de subarrendamiento la familia beneficiaria entregará la vivienda y que en un determinado plazo de tiempo la vivienda estará en las mismas condiciones que al inicio del contrato, y que el tiempo que se tarde en arreglar la vivienda (pintar, limpiar y reponer mobiliario y daños si es necesario) también se abonará al propietario la mensualidad acordada, tal como se describe en las condiciones generales del programa; y de otro, designa a los beneficiarios de las mencionadas viviendas de acuerdo con los requisitos establecidos y la colaboración de una entidad del tercer sector, sin perjuicio de las responsabilidades propias de los mismos en su calidad de subarrendatarios. Por consiguiente, es posible concluir que la actividad económica descrita entra plenamente dentro del presupuesto de hecho de la bonificación cuya aplicación se pretende.

## V.- CONCLUSIÓN

**Única:** La actividad económica descrita en el *Programa de Viviendas de Uso Temporal como arrendamiento de Viviendas de Uso Turístico (VUT) al Ayuntamiento por parte de operadores de este tipo de viviendas, a un precio acordado que se sitúa muy por debajo del de mercado, al efecto de que el Ayuntamiento aloje familias que actualmente*



*están alojadas en pensiones o lugares poco adecuados, entra plenamente dentro del presupuesto de hecho de la bonificación cuya aplicación se pretende.*