



Expedient 131/20

El Consell Tributari, en sessió de 28 d'octubre de 2020, de conformitat amb l'article 47.1.b) de la Llei 1/2006, de 13 de març, reguladora del règim especial del municipi de Barcelona i l'article 2.1.b) del seu Reglament orgànic, emet informe a petició de la Regidora de Comerç, Mercats, Consum, Regim Interior i Hisenda, en relació a la possibilitat d'aplicar la bonificació prevista a l'art. 9è.10) de l'Ordenança fiscal 1.1 de l'Impost sobre béns immobles quan els operadors d'habitatges d'ús turístics (HUT) lloguin a l'Ajuntament aquest habitatges a un preu concorde (molt per sota del mercat), per tal que l'Ajuntament hi allotgi famílies que actualment es troben allotjades en pensions o llocs pocs adequats.

L'examen que realitza el Consell Tributari sobre les ordenances reguladores dels ingressos de dret públic, així com sobre qualsevol altra disposició de caràcter general, relativa totalment o parcialment als ingressos de dret públic, es limita a l'anàlisi jurídica dels textos normatius continguts a l'expedient.

INFORME

SUMARI:

- I.- Petició d'informe formulada per la Regidora de Comerç, Mercats, Règim Interior i Hisenda
- II.- Documentació que s'acompanya a la petició
- III.- Dades rellevants
- IV.- Fonaments jurídics.
- V.- Conclusió

I.- PETICIÓ D'INFORME FORMULADA PER LA REGIDORA DE COMERÇ, MERCATS, RÈGIM INTERIOR I HISENDA

1- D'acord amb el que disposa l'article 15 del Reglament Orgànic del Consell Tributari de l'Ajuntament de Barcelona, de data 29 de juny de 2012 (BOP de 17/07/2012), la Regidora de Comerç, Mercats, Règim Interior i Hisenda sol·licita d'aquest Consell Tributari l'emissió d'un *“Informe en relació a la possibilitat d'aplicar la bonificació prevista en l'article 9.10 de l'Ordenança Fiscal 1.1 de l'IBI quan els operadors d'habitatges d'ús turístic (hut) lloguin a l'ajuntament aquests habitatges a un preu acordat (molt per de sota del mercat), perquè l'ajuntament allotgi famílies que actualment estan allotjades en pensions o llocs poc adequats tal com es detalla i justifica en l'informe de l'Institut Municipal d'Habitatges i Rehabilitació de Barcelona que s'adjunta”*.

II.- DOCUMENTACIÓ QUE S'ACOMPANYA A LA PETICIÓ

2.- Acompanya a l'anterior petició, sengles documents de l'Institut Municipal d'Habitatges i Rehabilitació de Barcelona (IMVRB) de data 30 de juny de 2020, titulats *“Programes d'habitatges d'ús temporal”* i *“Plantejament Programes d'habitatges d'ús temporal”*, de contingut pràcticament idèntic, signat aquest últim per Sr. Gerard Capo Fonts.

3.- Aquests documents especifiquen els següents extrems :

- Objectius del programa.
- Plantejament proposta.
- Rols de les parts.
- Consideracions generals: 1. Preu; 2. Durada del contracte; 3. Gestió i incidències; 4. Danys habitatge/Garanties; 5. Assegurança de l'habitatge ; 6. Finalització del contracte; 7. Defensa jurídica inclosa; 8. Prohibició de fer còpies de claus.
- Condicions econòmiques.

III.- DADES RELLEVANTS

4.- A l'efecte de la consulta efectuada, de la documentació anterior interessa destacar els següents extrems:

A) OBJECTIUS. Com a objectius del programa s'assenyalen els tres següents:



1. Reallotjar famílies que actualment es troben en pensions i allotjaments per a una millora de les condicions de vida en l'actual situació de confinament, allotjant-los en un habitatge adequat i amb tots els serveis. Preferentment per a aquelles unitats de convivència que estan pendents d'adjudicació d'un habitatge del parc públic o d'un programa públic a través de la mesa d'adjudicació d'habitatges

2. Donar ús temporal als allotjaments amb llicència turística o de lloguer de temporada atesa la situació de crisi del sector de l'allotjament turístic; y

3. Programa preferentment adreçat a edificis destinats a aquests usos, però també valorable combinació d'usos a l'edifici.

B) TERMINI. El termini previst per al programa en el plantejament de la proposta és d'un mínim de 12 mesos i un màxim de 3 anys.

C) RELACIONS CONTRACTUALS. Les relacions contractuals a establir, segons aquest plantejament, es concreten de la següent manera:

Forma jurídica Propietari-Gestor-Administració: Contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge de temporada (amb la periodicitat que s'acordi i vinculat a la situació d'excepcionalitat) amb autorització expressa (també del propietari) de sotsarrendament de l'immoble.

Forma jurídica Administració-Beneficiari: Contracte de sotsarrendament per a ús diferent del d'habitatge per exercir una activitat assistencial.

Forma jurídica Administració-Entitat social del tercer sector: Contracte de serveis per al seguiment social i d'incidències a l'immoble.

D) ROL DE LES PARTS. El rol que correspongui a les parts es denomina :

Gestor: gestiona aspectes materials de l'HUT a demanda de l'Administració o a conseqüència d'una incidència (manteniment, reparacions, etc). També gestiona els serveis auxiliars que s'hagin acordat (neteja espais comuns, ...)

Administració: determina els beneficiaris (d'acord amb els Serveis Socials), abona la renda acordada al gestor de l'immoble, referent de la comunicació amb el gestor i amb l'entitat del tercer sector.

Entitat tercer sector: gestiona l'acompanyament de l'usuari durant l'estada. Aspectes socials diferents al contracte d'arrendament (convivència...). Comunica incidències al referent de l'Administració i/o gestor

E) CONSIDERACIONS GENERALS. Finalment, a les consideracions generals:

- Es precisa el preu i durada dels contractes d'arrendament i subarrendament, a concretar entre la propietat/gestor i l'Administració, en el primer cas, amb caràcter limitatiu respecte del corresponent subarrendament
- S'encomana la gestió a l'entitat del sector contractada quant als aspectes socials, i al gestor d'acord amb el que s'hagi establert al contracte d'arrendament amb l'Administració, el manteniment de l'habitatge i prestació de serveis auxiliars
- Es determina que serà l'Administració la responsable del pagament de la renda i de la cobertura dels danys que es puguin produir a l'habitatge i, en el seu cas, de l'assegurança de la llar, així com de garantir que a la finalització del contracte de sotsarrendament la família beneficiària lliurará l'habitatge i que en un determinat termini de temps l'habitatge estarà en les mateixes condicions que a l'inici del contracte, i que el temps que es triguí en arreglar l'habitatge (pintar, netejar i reposar mobiliari i danys si s'escau) també s'abonarà al propietari la mensualitat acordada

IV.- FONAMENTS JURÍDICS

Primer. – *Contingut de la bonificació fiscal prevista en l'article 9.10 de la OF 1.1*

L'article 9. 10 de l'Ordenança Fiscal 1.1 de l'Ajuntament de Barcelona, reguladora de l'IBI actualment vigent estableix una bonificació del 95% de la quota de l'IBI quan es desenvolupi sobre els béns una activitat econòmica destinada a lloguer social en els següents termes :

"10. Els béns immobles en els quals es desenvolupi una activitat econòmica destinada al lloguer social d'habitatges, ja siguin gestionats per la Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona, per entitats o empreses de titularitat pública o bé per a/tres subjectes privats, podran gaudir d'una bonificació del 95% en la quota, amb caràcter indefinit, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, i tota vegada que siguin declarats d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials que justifiquin aquesta declaració. L'acord de declaració d'especial interès o utilitat



municipal serà adoptat, per la Comissió del Consell Municipal que tingui la competència en matèria d'Hisenda. La bonificació tindrà efectes des de l'exercici en que es presentí la sol·licitud en els casos de rebuts de padró i des de la data inicial del període liquidat en els casos de nova liquidació.

Qui gaudeixi d'aquesta bonificació quedarà obligat a comunicar a l'Ajuntament les variacions que es produeixin i que tinguin transcendència sobre la mateixa, sense perjudici del reintegrament a la hisenda local de l'import i els interessos de demora que resultin d'aplicació."

En termes similars, la proposta de OF de l'IBI per a l'exercici 2021, que ha estat dictaminada favorablement per aquest Consell Tributari en el seu informe CT 181/20, dóna la següent nova redacció a la bonificació de l'article 9.10 de la OF 1.1 per a aquest exercici:

*"10. Els béns immobles en els quals es desenvolupi una activitat econòmica destinada al lloguer social d'habitatges, ja siguin gestionats per la Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona, per entitats o empreses de titularitat pública o bé per altres subjectes privats, **quan estiguin inclosos en d'altres programes municipals o quan provinguin de d'altres acords de col·laboració públic-privada, o destinada a la cessió d'ús d'habitatges protegits en sòls de propietat pública per part d'entitats sense ànim de lucre**, podran gaudir d'una bonificació del 95% en la quota, amb caràcter indefinit, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, i tota vegada que aquestes activitats econòmiques siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials que justifiquin aquesta declaració. L'acord de declaració d'especial interès o utilitat municipal serà adoptat, per la Comissió del Consell Municipal que tingui la competència en matèria d'Hisenda. La bonificació tindrà efectes en l'exercici següent en què es presenti la sol·licitud en els casos de rebuts de padró i des de la data inicial del període liquidat en els casos de nova liquidació.*

Qui gaudeixi d'aquesta bonificació quedarà obligat a comunicar a l'Ajuntament les variacions que es produeixin i que tinguin transcendència sobre la mateixa, sense perjudici del reintegrament a la hisenda local de l'import i els interessos de demora que resultin d'aplicació."

Aquesta bonificació, que és de caràcter potestatiu per a l'Ajuntament, s'empara en l'article 74.2 quater del TRLRHL, segons el qual :

*“Els ajuntaments mitjançant ordenança podran regular una bonificació de fins al 95 per cent de la quota íntegra de l'impost a favor **d'immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal** per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin tal declaració. Correspondrà aquesta declaració al Ple de la Corporació i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, per vot favorable de la majoria simple dels seus membres”*

Anàlogament, i amb empara en el mateix precepte legal, article 74.2 quater del TRLRHL, l'apartat 9 del propi artículo 9 de la OF 1.1 estableix la mateixa bonificació del 95% de la quota per a un supòsit d'immobles en els quals es desenvolupa un altre tipus d'activitat econòmica si aquesta és declarada d'especial interès o utilitat municipal. Concretament es bonifica el 95% de la quota de l'IBI de *“els immobles de propietat municipal que, no estant inclosos en cap supòsit de no subjecció o d'exempció, estiguin destinats a les **activitats pròpies de les instal·lacions esportives, dels centres cívics i d'altres equipaments municipals o participats per l'Ajuntament** (...) amb caràcter indefinit, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, i sempre que les activitats abans citades siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin aquesta declaració. L'acord de declaració d'especial interès o utilitat municipal sàrria adoptat, per la Comissió del Consell Municipal que tingui la competència en matèria d'Hisenda. La bonificació tindrà efectes donis de l'exercici en què és vaig pressentir la sol·licitud en els casos de rebuts de padró i donis de la data inicial del període liquidat en els casos de nova liquidació.”*

Així mateix s'ha de dir que, mitjançant resolució de resposta a consulta vinculant núm. V0377-19 de data 21/02/2019, la Secretaria General de Tributs Locals s'ha pronunciat sobre l'aplicació a habitatges de lloguer social de la bonificació que regula l'article 74.2 quater del TRLRHL de fins al 95% de la quota de l'IBI dels immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal, en el sentit que la seva aplicació exigeix que *“en els immobles objecte de la bonificació es desenvolupin activitats econòmiques”* d'aquest tipus, per la qual cosa resol que *“els habitatges destinats al lloguer social pel consultant no són els immobles en els quals l'entitat pública o privada desenvolupi la seva activitat econòmica, sinó que són els immobles objecte d'aquesta activitat econòmica”*. En conseqüència, *“no resulta aplicable la bonificació establerta en l'article 74.2 quater del TRLRHL als immobles destinats a habitatges socials arrendats per les entitats*



públiques o privades dedicades a l'arrendament d'aquestes, per no constituir els immobles en els quals aquestes entitats desenvolupin la seva activitat econòmica. Qualsevol altra interpretació suposaria l'aplicació analògica d'aquest benefici fiscal, prohibida expressament pel citat article 14 de la Llei General Tributària.”

Finalment i a títol merament informatiu, cal indicar que el Rd Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer incorpora en el número 6 de l'article 74, la possibilitat de regular una bonificació, també de caràcter potestatiu, relacionada amb la qüestió que ens ocupa, en els següents termes:

*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.**”*

Segon.- La qüestió plantejada

Partint que bonificació que ha estat exposada en el FJ anterior es dirigeix als immobles en els quals es desenvolupa una activitat econòmica de lloguer social d'habitatges, la qüestió central que constitueix l'objecte d'aquest informe consisteix a determinar si la concreta activitat econòmica descrita en el *Programa d'Habitatges d'ús Temporal com a arrendament d'habitatges d'ús turístic (HUT) a l'Ajuntament (per part d'operadors d'aquesta mena d'habitatges (HUT), a un preu acordat que se situa molt per sota del de mercat, a l'efecte de que l'Ajuntament allotgi famílies que actualment estan allotjades en pensions o llocs poc adequats)* pot ser inclosa dins del concepte de “*activitat econòmica destinada al lloguer social d'habitatges*”, que és el pressupost de fet normatiu de la bonificació l'aplicació de la qual es pretén, tal com ja es va dir en l'informe d'aquest CT 97/20 , de 27 de juliol de 2020.

A aquest efecte s'ha de dir que segons l'article 50.bis 1 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya (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*”, havent d'entendre com a tal, a aquest efecte, “*l'ocupació de l'habitatge per un període continu igual o inferior a 31 dies*” (Art 66. 3 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic).

Tals habitatges, regulats amb caràcter general en la secció segona del capítol III de la citada Llei 13/2002, dedicat a les empreses turístiques d'allotjament, així com en els articles 66 a 72 del Decret 159/2012 : requereixen d'un títol habilitant per a iniciar l'activitat, el qual es produeix per la mera oferta (Art. 50 bis 2 LTC); estan subjectes als procediments de control que estableixin els ajuntaments i al registre públic corresponent (Art. 50 bis 3 LTC i Art. 68 del Decret 159/2012); no poden ser cedides per estades (art.50 bis 1 LTC) i la seva cessió es pot realitzar per qualsevol de les formes admissibles en dret (Art. 50 ter LTC), per la qual cosa si aquesta es realitza mitjançant contracte d'arrendament, resulta d'aplicació la Llei 29/1994.

Al seu torn, els apartaments turístics, són els que presten serveis d'allotjament temporal en edificis continus, constituïts íntegrament per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, i estan regulats de manera anàloga en l'article 43 de la L 13/2002 i article 37 del RD 159/2012

Doncs bé, de la documentació aportada es dedueix que l'activitat d'arrendament descrita s'emmarca dins d'un programa que té com a objectiu proporcionar habitatges a famílies que necessiten ser reallotjades durant un període de temps determinat, que no excedeixi de tres anys, amb un mínim de 12 mesos. Preferentment quan les mateixes es trobin pendents d'adjudicació d'un habitatge del parc públic o d'un programa públic a través de la taula d'adjudicació d'habitatges; i utilitzant per a això allotjaments amb llicència turística o de lloguer de temporada, preferentment situats en edificis destinats a aquests usos, als quals, de manera temporal es donaria un destí divers.

Per consegüent, resulta acreditat el caràcter social de l'arrendament d'habitatges que constitueix l'objecte de l'activitat econòmica descrita, sense que pugui ser considerat obstacle a aquesta qualificació el fet que sigui l'Ajuntament l'arrendatari directe d'aquestes, tenint en compte del destí a subarrendament dins del programa social indicat que es fa constar en el propi contracte d'arrendament.

D'igual manera, tampoc suposa cap alteració de l'anterior qualificació la intervenció d'una entitat del tercer sector com a gestora dels aspectes socials (diferents al contracte d'arrendament) d'aquest programa d'habitatges socials. Fins i tot si, com està previst en la descripció de les relacions contractuals que detalla el programa, aquesta entitat del tercer sector pogués ser titular al seu torn, d'un "*contracte de sotsarrendament per a ús diferent del d'habitatge per exercir una activitat assistencial*". I això perquè, segons la descripció del programa, l'activitat assistencial forma part del lloguer social que es proporciona a les famílies reallotjades i constitueix un servei inseparable de l'allotjament pròpiament dit. Pel que, des



d'aquest punt de vista, no hi ha cap inconvenient a considerar que l'immoble en el qual es presten aquests serveis forma part del lloguer social d'habitatges al qual es destina l'activitat econòmica descrita.

L'arrendament social d'habitatges, que és el destí de l'activitat econòmica que constitueix el pressupost de fet que permet l'aplicació de la bonificació que es contempla als immobles en els quals es desenvolupi aquesta activitat, no sols no es veu afectat per la interposició com a arrendatari de l'Ajuntament sinó que és precisament aquesta interposició la que garanteix el caràcter social del lloguer d'habitatges a l'incentiu dels quals es dirigeix la bonificació contemplada. L'Ajuntament, d'un costat, assumeix les responsabilitats pròpies de la condició d'arrendatari, com són el pagament de la renda, la cobertura dels danys que és puguin produir a l'habitatge i, en el seu cas, l'assegurança de la llar, així com la garantia que a la finalització del contracte de sotsarrendament la família beneficiària lliurarà l'habitatge i que en un determinat termini de temps l'habitatge estarà en els mateixes condicions que a l'inici del contracte, i que el temps que és trigui a arreglar l'habitatge (pintar, netejar i reposar mobiliari i danys si s'escau) també s'abonarà al propietari la mensualitat acordada, tal com es descriu en les condicions generals del programa; i d'un altre, designa als beneficiaris dels esmentats habitatges d'acord amb els requisits establerts i la col·laboració d'una entitat del tercer sector, sense perjudici de les responsabilitats pròpies dels mateixos en la seva qualitat de subarrendataris. Per consegüent, és possible concloure que l'activitat econòmica descrita entra plenament dins del pressupost de fet de la bonificació l'aplicació de la qual es pretén .

V.- CONCLUSIÓ

Única : L'activitat econòmica descrita en el *Programa d'Habitatges d'ús Temporal com a arrendament d'habitatges d'ús turístic (HUT) a l'Ajuntament per part d'operadors d'aquesta mena d'habitatges, a un preu acordat que se situa molt per sota del de mercat, a l'efecte de que l'Ajuntament allotgi famílies que actualment estan allotjades en pensions o llocs poc adequats*, entra plenament dins del pressupost de fet de la bonificació l'aplicació de la qual es pretén .