



A L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

En **XAVIER VILAJOANA EDUARDO** amb DNI [REDACTED], actuant en nom i representació en la seva condició de President, de l' **ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D' EDIFICIS DE CATALUNYA (APCE)**, amb domicili a l'avinguda Diagonal 472-476, entresol, CIF G-08482440, inscrita en el Registre d'Associacions Sindicals d'Empresaris del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya amb el número d'expedient 08/214, foli 54, volum I.

EXPOSA:

Que havent estat comunicat que ha estat obert el període d'informació pública per presentar al·legacions i/o observacions al text de l' "**Aprovació provisional de la modificació de l'Ordenança fiscal de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana per a l'exercici de 2022 i successius**" publicada el **BOPB el passat 28 de març de 2022**, dins del termini conferit comparec i com millor procedeixi passo a presentar els següents,

AL·LEGACIONS :

PRÈVIA.- Legitimació activa

Als efectes del previst a l'article 18 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, l' Associació de Promotors i Constructores d' Edificis De Catalunya (APCE) en la seva finalitat de vetllar pels interessos de les empreses associades del sector de la promoció i/o construcció d'edificis i/o patrimonialista immobiliària de la ciutat, té la **consideració d'interessada als efectes de poder reclamar contra els acords provisionalment acordats.**

PRIMERA.- Ordenança fiscal 1.3 reguladora de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana

Com es ben sabut, el Tribunal Constitucional, en la Sentència 182/2021 de 26 d'octubre, ha declarat inconstitucional el sistema de determinació de la base imposable en l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU) popularment conegut com a plusvàlua municipal. Amb aquesta declaració, s'expulsen definitivament de l'ordenament jurídic les normes que determinaven de manera objectiva (i aliena a la realitat econòmica) la base imposable de la plusvàlua municipal. El Govern, de manera paral·lela ha modificat els articles declarats

ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Av. Diagonal 472-476 08006 Barcelona Tel. 93 237 49 67 Fax 93 237 36 92 apce@apcecat.cat www.apcebcn.cat



inconstitucionals mitjançant l'aprovació del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. **Aquesta norma està en vigor des del passat 10 de novembre de 2021 i en la seva Disposició transitòria única es dona un marge de 6 mesos perquè els Ajuntaments puguin adaptar les seves ordenances fiscals a la nova normativa.**

Aquest canvi normatiu intenta adaptar la plusvàlua municipal als requisits de constitucionalitat que el Tribunal Constitucional li exigia des de 2017. No obstant això, aquest objectiu només s'aconsegueix de manera parcial, **ja que la nova regulació continua mantenint el pagament del tribut en alguns supòsits d'inexistència de capacitat econòmica.**

La nova regulació fixa un sistema dual de quantificació de la base imposable. L'increment de valor es determina a través **dels coeficients generals previstos en l'ordenança fiscal de cada Ajuntament (dins dels límits màxims fixats pel Legislador)**. **Aquest coeficient no pot ser discrecional ni arbitrari**, sinó que haurà d'estar adaptat a la mitjana d'increment de valor, ja que si a instàncies del subjecte passiu es constata que l'increment de valor efectiu és inferior a l'import de la base imposable determinada conformement al sistema de coeficients, la base a utilitzar serà l'increment de valor efectiu del terreny prenent com a referència els valors d'adquisició i transmissió de l'immoble.

La càrrega tributària concreta depèn de les ordenances fiscals municipals, per tant encara que no s'explicita en la norma legal, els coeficients a aprovar per l'Ajuntament **haurien de prendre en consideració la real evolució econòmica de l'increment o decrement de valor dels terrenys l' àmbit territorial del municipi de Barcelona**. En cas contrari, hi hauria base legal per a procedir a la seva impugnació. En el text actual no queda del tot justificat la determinació dels valors proposats per l'Ajuntament.

Les deficiències tècniques que s'aprecien en la nova normativa i en el text provisionalment aprovat de l'ordenança fiscal obren escenaris de molt probable litigiositat, **ja que persisteixen situacions d'inconstitucionalitat**. Entre aquests supòsits es troben les transmissions d'immobles edificats en els quals **s'hagin fet obres de reforma o rehabilitació**; els supòsits de transmissions d'edificis en els casos en què **s'hagi produït l'edificació o el cas de solars en els quals s'haguessin realitzat les obres d'urbanització**, entre altres. El mateix cal dir en relació amb la no acceptació per a incrementar el valor d'adquisició de les despeses i impostos que necessàriament hagués hagut d'escometre l'adquirent

de l'immoble, així com no permetre l'aplicació de coeficients que permetin revertir l'efecte inflacionista pel transcurs del temps. La nova ordenança fiscal no preveu cap solució a cap d'aquests escenaris. El text aprovat provisionalment ens porta cap a un escenari semblant al que ja vam tenir en anteriors Sentències del Tribunal Constitucional, com per exemple la que va declarar inconstitucionals els arts. 107.1, 107.2 a) i 110.4 de l'TRLHL (STC 59/2017, de 11 de maig) **en la que finalment l'Ajuntament va haver de rectificar el seu criteri** i adaptar el text de l'ordenança a la no subjecció de l'impost en els supòsits de no increment del valor del terreny.

Per últim cal afegir que **els percentatges d'increment de valor que s'utilitzen per a la determinació de la base imposable en el cas de Barcelona en l'aprovació inicial de l'ordenança són superiors als valors que s'observen en l'evolució del mercat dels immobles en el municipi, segons les dades elaborades pel propi Ajuntament.** Així, per transmissions d'immobles amb període de tinença inferior a quatre anys, es consideren uns percentatges d'increment de valor d'entre el 5% i el 16% en la norma municipal que s'ha aprovat provisionalment. Mentrestant, d'acord amb les dades elaborades pel propi ajuntament:

<https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/comopravendes-i-preus-dhabitatges-nous-barcelona/nombre-superficie-i-preus>, el valor dels immobles no ha crescut en la mateixa mesura entre 2018 i 2021 (últim moment del qual aquest ajuntament ha publicat dades). Si s'aproven els percentatges d'increment de valor que preveu l'ordenança s'estarà provocant que tributin situacions inexpressives de capacitat econòmica. **L'Ajuntament hauria de modificar a la baixa els percentatges d'increment previstos en la norma, d'acord amb la dinàmica de l'evolució de valor del preu dels immobles observada pels propis serveis municipals.**

-ES SOLICITA QUE S'INCORPORI A LA REDACCIÓ DEL ARTICULAR DEL TEXT PROVISIONALMENT APROVAT EL SEGUENT EN RELACIÓ A LA DETERMINACIÓ DE LA BASE IMPOSABLE:

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS DE TRANSMISSIONS D'IMMOBLES EDIFICATS EN ELS QUALS S'HAGIN FET OBRES DE REFORMA O REHABILITACIÓ

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS DE TRANSMISSIONS D'EDIFICIS EN QUÈ S'HAGI PRODUI'T L'EDIFICACIÓ O EL CAS DE SOLARS EN ELS QUALS S'HAGUessin REALITZAT LES OBRES D'URBANITZACIÓ



-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS QUE S'ACREDITI L'INCREMENT DEL VALOR D'ADQUISICIÓ DE LES DESPESES I IMPOSTOS QUE NECESSÀRIAMENT HAGÜES HAGUT D'ESCOMETRE L'ADQUIRENT DE L'IMMOBLE

-PREVISIONS DE REVISIÓ DE LA BASE IMPOSABLE EN CASOS QUE MITJANTÇANT L'APLICACIÓ DE COEFICIENTS, ES PERMETI REVERTIR L'EFECTE INFLACIONISTA PEL TRANCURS DEL TEMPS

-ES PROPOSA LA MODIFICACIÓ A LA BAIXA ELS PERCENTATGES D'INCREMENT PREVISTOS EN LA NORMA, D'ACORD AMB LA DINÀMICA DE L'EVOLUCIÓ DE VALOR DEL PREU DELS IMMOBLES OBSERVADA PELS PROPIS SERVEIS MUNICIPALS

Per això dit,

S O L · L I C I T A

Que tingui per presentat aquest escrit i per comparegut en la representació que ostento en el tràmit d'informació pública de l'“**Aprovació provisional de la modificació de l'Ordenança fiscal de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana per a l'exercici de 2022 i successius**” publicada el **BOPB el passat 28 de març de 2022** i per realitzades aquestes alegacions, a fi que es valorin i si es considera pertinent s'incorporin com a elements de millora de la modificació.

Barcelona, a 27 d'abril de 2022.

Xavier Vilajoana Eduardo
President

OFICINA D'ATENCIÓ CIUTADANA (OAC). PI Sant Miquel, 3, 08002 -BARCELONA