



A L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

En [REDACTED] 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 per a l'exercici de 2022 i successius de les Ordenances fiscals de l'Ajuntament de Barcelona**" publicada el BOPB el passat 2 de novembre de 2021, 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 1.1 reguladora de l'impost sobre béns immobles (IBI)

L'actual context de crisi sanitària que estem patint en aquest any 2021 i previsiblement també el 2022, ha derivat també una greu crisi econòmica que està afectant fortament al teixit empresarial de la ciutat. Aquest fet ha portat l'Ajuntament a congelar els tipus impositius de tots els impostos per les ordenances fiscals del pròxim any. **Aquest fet es valora positivament, però aquesta part creu que no és suficient donada la situació actual, doncs recordem que fa 2 anys hi va haver una molt forta pujada del tipus que ja feia preveure que els anys 2020 i 2021**



serien anys d'estabilització dels mateixos. Ens trobem en un context absolutament excepcional i inèdit que ha portat el legislador, tant estatal com autonòmic, a prendre una sèrie de decisions que han afectat molt directament al sector immobiliari a través de les normatives tals com: el recent **Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica** que ha tornat a prorrogar les mesures de protecció en situacions de vulnerabilitat en matèria d'habitatge fins el pròxim 28 de febrer de 2022 (situació que ja s'arrossega des del març de 2020 amb l'aprovació del **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19**) o el **Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats** que han obligat a aplicar mesures de moratòria o en la majoria de casos directament de condonació de rendes per part de molts propietaris, apart evidentment de la **Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge** que en àrees tensionades com és Barcelona obliga als propietaris d'habitatge a fixar la renda en base al que estipula la norma i la **Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica** que obliga als grans tenidors a oferir contractes de lloguer social en casos d'impagament de rendes.

És evident per tant que l'esforç amb la reducció dels seus ingressos que han de suportar les empreses i propietaris de béns immobles hauria de ser compartida també per part de les administracions públiques, un exemple d'això és la **compensació a les persones propietàries i arrendadores prevista en el Reial decret llei 11/2020** que a Catalunya s'ha instrumentalitzat a través de la "**RESOLUCIÓ DSO/3349/2021, de 4 de novembre, de modificació de la Resolució DSO/2485/2021, de 26 de juliol, per la qual s'estableix el procediment per al reconeixement de la compensació a les persones propietàries i arrendadores afectades per la suspensió extraordinària dels procediments de desnonament i dels llançaments per a persones econòmicament vulnerables sense alternativa residencial**" o la nova bonificació que s'ha proposat per part d'alguns Ajuntaments d'introduir una bonificació a la quota del IBI a aquells immobles que apliquin una renda reduïda per una norma jurídica.

En base a lo exposat, i atenent a l'excepcionalitat de la situació econòmica i normativa que vivim, es sol·licita o una **revisió a la baixa dels tipus impositiu del l'impost sobre béns immobles (IBI) i/o l' introducció d'una bonificació per aquelles empreses que han adoptat acords de condonació de rendes de lloguer en habitatges, locals i naus industrials de la ciutat o que tinguin la renda reduïda a conseqüència d'una norma jurídica.** El manteniment dels tipus impositius en



un context de baixada dràstica dels ingressos per part de les empreses és preocupant i aprofundeix més en les dificultats de liquiditat de moltes elles.

Apart de lo apuntat, en les ordenances fiscals de fa dos anys es va procedir l'eliminació de la bonificació dels topalls que beneficiaven especialment els propietaris d'habitatges amb un valor cadastral no superior als 300.000 € fet que ha **suposat un augment mig del rebut de l'IBI de més del 5,46% de mitjana**. Paral·lelament, també s'ha de tenir en compte que el rebut de l'IBI a la ciutat de Barcelona incorpora l'anomenat Tribut Metropolità, que es configura com un recàrrec sobre el mateix IBI. L'augment de la pressió fiscal en quan a l'IBI, és molt considerable. És per tant fonamental **replantar-se una vegada més l'eliminació de la bonificació del topall, doncs ha portat a un augment de la pressió fiscal de l'IBI, injustificable en un context com l'actual.**

Finalment, com ja s'ha sol·licitat altres vegades, aquesta part insisteixi en relació a les **causes justificades de desocupació** es fan esment que només seran aplicables les previstes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució), aquesta part creu que **s'haurien d'augmentar les possibles causes de desocupació de l'habitatge incorporant les següents:**

- 1) Que l'habitatge s'hagi de rehabilitar, d'acord amb la definició de l'article 3.g de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 2) Que l'habitatge, estigui hipotecat amb clàusules contractuals que impossibilitin o facin inviable destinar-lo a un ús diferent al que s'havia previst inicialment, quan es va atorgar el finançament, sempre que el subjecte passiu i el creditor hipotecari no formin part del mateix grup empresarial.
- 3) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment i el propietari ho tingui documentalment acreditat.
- 4) Que l'habitatge formi part d'un edifici adquirit íntegrament pel subjecte passiu i contingui habitatges ocupats i/o amb contractes d'arrendament dels anomenats renta antiga que facin inviable tècnicament iniciar les obres de rehabilitació.
- 5) Que els efectes propis del mercat impedeixin una sortida comercial ràpida a determinats tipus d'habitatges.



SEGONA.- Ordenança fiscal 2.1 reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

La revisió de les ordenances fiscals de l'any 2020, va suposar un increment del tipus impositiu vigent, que fins el 2019 era de 3,35%) **fins el 4% (el màxim legal que permet la normativa), fet que ha comportat un increment de la càrrega tributària de més del 19,4% per les empreses promotores i constructores, subjectes passius d'aquest impost.**

Aquest fet, ha suposat **un augment del cost de la construcció per les empreses directament afectades.** Aquest increment ha representat en una promoció mitjana uns 800€/habitatge, elevant la tributació per ICIO a uns 5.000€/habitatge.

Creiem que un context de crisi econòmica com l'actual no és justificable mantenir el tipus màxim al 4%, doncs a més no es pot entendre que si un dels objectius del mandat de l'actual consistori és facilitar l'accés a l'habitatge, s'augmenti la càrrega tributària de l'impost d'una forma tant sobtada, precisament a les empreses encarregades de la promoció i construcció d'aquets nous habitatges.

En els últims temps a més, les empreses del sector, ja han vist incrementades les seves exigències normatives amb la **"Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, al terme municipal de Barcelona"** que ha suposat una repercussió important en l'activitat i una davallada molt gran de les dades de producció d'habitatges de la ciutat.

Es demana per tant una reducció del tipus impositiu actual al previ que hi havia abans de la revisió, és a dir, que es torni al tipus impositiu del 3,35%.

Paral·lelament, aquesta part proposa a l'Ajuntament de Barcelona que incorpori, en benefici de premiar els edificis més sostenibles, **una bonificació en la quota del ICIO per aquells edificis d'obra nova o gran rehabilitació que obtinguin certificat energètic A.**

Finalment, també es proposa que amb l'objectiu d'afavorir les promocions d'habitatge protegit a la ciutat, **totes les construccions, instal·lacions o obres destinades a habitatge de protecció oficial, gaudeixin d'una bonificació del 90% de la quota, unificant així els criteris existents en quan a bonificacions d'habitatge protegit.**



TERCERA.- 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 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. En el ben entès de que l'Ajuntament de Barcelona pugui adaptar la seva *Ordenança fiscal 1.3 reguladora de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana* es volen fer els següents comentaris:

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. En principi, l'increment de valor es determinarà 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 haurà 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.

Les deficiències tècniques que s'aprecien en la nova normativa 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 hauria d'anticipar-se a aquests escenaris i que no passes com en les 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'IRLHL (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 això dit,

SOL·LICITA

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 per a l'exercici de 2022 i successius de les Ordenances fiscals de l'Ajuntament de Barcelona"** publicada el BOPB el passat 2 de novembre de 2021 i per realitzades aquestes al·legacions, a fi que es valorin i si es considera pertinent s'incorporin com a elements de millora de la modificació.

Barcelona, a 13 de novembre de 2021.

President

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

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