



Referència	AIN-2023/970
Objecte	Consulta sobre la modificació de la previsió de la bonificació referida a lloguer social en l'Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre béns immobles.
Sol·licitant	Direcció de Planificació Estratègica i Fiscalitat - Gerència de Pressupostos i Hisenda.
Lletrada	Maria Massana

1. OBJECTE.

Se sotmet a informe la fórmula a utilitzar per introduir en l'Ordenança fiscal núm. 1.1. reguladora de l'impost sobre béns immobles la bonificació prevista a l'article 74.6 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL), aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, consistent en la possibilitat d'establir una bonificació de fins al 95% 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.

Com a antecedents, la sol·licitud d'informe remet a la consulta vinculant V0377-19¹ resolta, en data 21-2-2019, per la Direcció General de Tributs (Secretaria d'Estat d'Hisenda), en la qual un titular de béns immobles urbans consulta si l'article 74.2 quater del TRLRHL - que regula la bonificació a l'IBI de fins el 95% de la quota a favor d'immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipals - es pot aplicar a habitatges de lloguer social.

La Direcció General de Tributs interpreta que els habitatges de lloguer social no són els immobles en els quals l'entitat pública o privada que en té la titularitat desenvolupa la seva activitat econòmica, sinó que són els immobles objecte d'aquesta activitat econòmica i que seran els habitatges de les persones arrendatàries. Considera que en aquests immobles no s'hi desenvolupa una activitat econòmica com a tal, sense perjudici que estiguin afectats o vinculats a l'activitat econòmica de lloguer d'habitatge social. Per tant, conclou que *"no resulta aplicable la bonificació establecida en el artículo 74.2 quáter del TRLRHL a los inmuebles destinados a viviendas sociales arrendados por las entidades públicas o privadas dedicadas al*

¹ https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0377-19



arrendamiento de las mismas, por no constituir los inmuebles en los que dichas 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”.

Prenent aquesta consulta vinculant, es planteja la reorientació de la bonificació dels immobles que es trobin subjecte a lloguer social a la bonificació prevista a l'article 74.6 del TRLRHL esmentat a l'encapçalament, i si es podrien beneficiar de la bonificació establerta per ordenança a l'empara d'aquest article:

- La mediació social en lloguer de l'article 69 de la Llei 18/2007, 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), i l'article 19.a) del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (PDH).
- La cessió d'habitatges a l'administració de l'art. 69 bis LDH.
- L'habitatge amb protecció oficial (HPO), previst a l'article 77 LDH i 19.b) PDH.
- El règim de cessió d'ús cooperatives habitatges, de l'art. 80.7 LDH.
- També s'hi esmenten tots els habitatges destinats a polítiques socials de l'art. 74 LPH: HPO, els HDP, d'inserció, de copropietat, privats de lloguer amb pròrroga forçosa, els cedits en règim de masoveria, els d'empresa destinats a llurs treballadors, allotjaments d'acollida a immigrants i altres promoguts per operadors públics de preu intermedi entre l'HPO i el de mercat lliure.

2. CONSIDERACIONS JURÍDIQUES.

2.1. Àmbit de l'article 74.6 TRLHL.

L'art. 74.6 TRLRHL estableix la següent bonificació potestativa:

“Los ayuntamientos mediante ordenanza fiscal podrán establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.”

Els trets que identifiquen l'objecte de la bonificació de l'article 74.6 TRLRHL són:



- Tractar-se de béns immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge
- El lloguer ha de tenir la renda limitada per una norma jurídica.

En la consulta s'esmenten a nivell d'exemple les opcions reguladores adoptades pels Ajuntaments de l'Hospitalet de Llobregat i Rubí, en les seves respectives ordenances fiscals. En el primer cas, es defineix la bonificació referint-a a *"las viviendas destinadas a alquiler social que hayan sido cedidas a la bolsa de vivienda que gestiona la Oficina Municipal d'Habitatge de l'Hospitalet de Llobregat"*. En el segon, l'opció reguladora adoptada per l'ordenança fiscal és *"gauran d'una bonificació del 60% de la quota íntegra de l'impost, amb el límit de 250 €, els béns immobles d'ús residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada d'acord amb la normativa autonòmica d'aplicació en matèria d'habitatge. A aquests efectes els immobles residencials que podran gaudir de dita bonificació seran els habitatges destinats a la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció i els habitatges de protecció oficial en règim de lloguer sotmesos a una renda per sota del preu del mercat. Així mateix gauran de la bonificació els immobles residencials integrats en el Programa de mediació per al lloguer social, regulat per la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 69 i 72) i el Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge (art.15-21), per als habitatges inclosos a la Borsa d'Habitatge de Lloguer Assequible de Rubí, que gestiona l'empresa municipal."*

En la mesura que no es vulgui limitar l'abast de la bonificació de l'art. 74.6 TRLRHL, s'interpreta que la millor opció és establir-la d'acord amb la literalitat de la norma i, en conseqüència, definir-la respecte dels béns immobles d'ús residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica.

Altrament, atès que és potestatiu pels ajuntaments establir la bonificació de l'article 74.6 TRLRHL, la redacció de la bonificació pot limitar el seu àmbit, com ho fa per exemple l'ordenança fiscal de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat. Sobre la redacció de la bonificació prevista en l'ordenança fiscal de Rubí, convé valorar que l'enumeració d'immobles que podran gaudir de la bonificació que es conté a partir de la menció "A aquests efectes (...)" també és limitadora de l'àmbit definit en l'article 74.6.

Per aquest motiu, es conclou que si no es vol limitar l'abast previst a l'article 74.6, convé evitar enumeracions dels supòsits d'immobles destinats a lloguer amb renda limitada, llevat que l'enumeració es faci amb caràcter enunciatiu però no limitatiu i així s'hi indiqui expressament.

2.2. Casuística d'immobles afectats per la bonificació definida a l'article 74.6 TRLHL.

Com s'ha apuntat als antecedents, l'òrgan gestor planteja una casuística d'immobles que podrien quedar en l'àmbit de la bonificació de l'art. 74.6 TRLRHL, que passem a analitzar:



2.2.1. Mediació social en lloguer, art. 69 LDH

La mediació social en lloguer ve definida a l'art. 69.1 TRLH com un sistema de concertació pública i privada per estimular els propietaris i propietàries i els inversors i inversores privats a posar en el mercat de lloguer habitatges adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat de l'habitatge. Com indica l'òrgan gestor, és l'article 19.a del PDH el que limita la renda màxima a percebre i estableix que ha de ser per sota del preu de mercat.

Compleix amb la definició de l'art. 74.6 TRLRHL.

2.2.2. Cessió d'habitatges a l'administració, art. 69 bis LDH

L'article 69 bis LDH estableix:

“El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges del mercat privat, en especial els desocupats, mitjançant el qual s'efectuï la cessió de la gestió de l'ús o la cessió de l'ús dels habitatges a l'Administració pública, per destinar-los a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció social (XHIS), a incrementar la dotació d'habitatge social per posar a disposició de la Mesa de valoració de situacions d'emergència econòmiques i socials de Catalunya o meses d'àmbit local, i al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Catalunya.”

Així mateix, l'art. 3.i) LDH defineix l'habitatge d'inserció com aquell gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.

Cap d'aquestes normes fan menció expressa al lloguer ni a la limitació de la renda. Seran les normes reguladores del Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, de la Mesa de valoració de situacions d'emergència econòmiques i socials, de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, les que haurien d'establir, si s'escau, una limitació de renda pel lloguer dels habitatges que es posin a la seva disposició.

Amb tot, convé tenir present que per gaudir de la bonificació l'immoble d'ús residencial ha d'estar destinat a lloguer d'habitatge (no hi podem assimilar les cessions de l'ús ni altres fórmules jurídiques diferents del lloguer) i el lloguer ha de tenir la renda limitada per una norma jurídica. En la casuística de l'art. 69 bis:

- Habitatges destinats a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció: els articles 23 i 24 PDH no contenen un mandat de limitació de renda.



- Habitatges destinats a la Mesa de valoració de situació d'emergència econòmiques i socials. A Barcelona, el Consorci de l'Habitatge va aprovar el Reglament per a l'adjudicació d'habitatges d'emergència social i per pèrdua d'habitatge (DOGC de 25-7-2016, 10-8-2016 i 4-11-2016). L'article 4.3.1 d'aquest reglament contempla una limitació de renda en la posada a disposició dels habitatges per als beneficiaris de la Mesa:

“L'acord social és el document annex al contracte d'arrendament, d'ús i habitació o cessió d'ús, d'obligada acceptació i subscripció per a les persones adjudicatàries d'un habitatge del Fons d'habitatges de lloguer social, en el qual es fixen els requisits, condicions i compromisos que han de complir les persones adjudicatàries per poder gaudir de l'ajut o carència temporal de la renda de l'habitatge adjudicat que els pot atorgar l'administració, **per garantir que la quantitat efectiva a abonar per les persones adjudicatàries no sigui superior al 30% dels ingressos nets de la unitat de convivència, inclosos els subministraments bàsics.** L'atorgament, denegació o revocació de l'ajut, subvenció o carència parcial els adoptarà el servei competent de l'Ajuntament de Barcelona o, si és el cas, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'acord amb les seves respectives competències.”

La bonificació quedaria limitada a l'habitatge de Mesa destinat a lloguer.

- Habitatge destinat a protecció oficial. Com es veurà a l'apartat següent només es podrà aplicar bonificació al destinat a lloguer.

2.2.3. L'habitatge amb protecció oficial (HPO), articles 77 LDH i 19.b) PDH

La definició d'habitatge amb protecció oficial de l'article 77.1 LDH contempla aquesta limitació normativa del preu de la renda:

“És habitatge amb protecció oficial el que, d'acord amb aquesta Llei, els reglaments que la despleguin i els plans d'habitatge, se subjecta a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament.”

La qualificació genèrica d'HPO permet que l'accés a les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.



La qualificació específica d'HPO comporta que l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui en règim d'arrendament

Només és podrà aplicar la bonificació als habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

2.2.4. El règim de cessió d'ús cooperatives habitatges, de l'art. 80.7 LDH

L'article 80.7 LDH estableix:

“Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatge, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.”

La previsió de l'art. 80.7 - equipara, a efectes del Pla del dret a l'habitatge - els habitatges promoguts per cooperatives en règim de cessió d'ús als HPO de règim de lloguer, sempre i quan compleixin els requisits que la normativa estableix per a aquests últims.

Entenem que és possible interpretar que l'article 80.7 LDH permet considerar habitatges de lloguer els de règim de cessió de l'ús fet per cooperatives, als efectes de la bonificació, sempre i quan hi hagi la limitació de renda prevista a l'article 54.5 del PDH, i es compleixin la resta dels requisits que fixa la normativa per als habitatges de protecció oficial de lloguer (art. 44 i ss PDH). Citem a aquests efectes, els apartats 1 i 5 l'article 54 PDH:

“El sistema de tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial
1. Les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial poden tenir les modalitats següents:

- a) La propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'article 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*
- b) El dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal.*
- c) La cessió d'ús. Als efectes d'aquest Decret, es considera cessió d'ús la que efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats.*

(...)

5. En el supòsit de la cessió d'ús, la quota mensual que s'abona pel dret de cessió no pot superar la quantia aplicable com a renda en un habitatge amb protecció oficial, en la mateixa data i zona geogràfica.”

2.2.5. Els habitatges destinats a polítiques socials de l'art. 74 LPH.

L'article 74 LDH defineix els habitatges destinats a polítiques socials:



“Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.”

La qualificació d'habitatges destinats a polítiques socials d'aquest article no és suficient per inferir que els mateixos estan destinats al lloguer, amb una renda limitada per una norma jurídica.

Respecte de les tipologies esmentades a l'article 74 LDH, ens remetem a les observacions fetes en els apartats anteriors per aquelles ja vistes. Pel que fa als habitatges destinats a lloguer de titularitat pública o gestionats per l'Ajuntament o pel Consorci de l'Habitatge, els serveis municipals que els gestionen identificaran la norma que limita el lloguer. A més, l'article 74 LDH esmenta:

- Els habitatges de copropietat. Els contractes de copropietat són actuacions susceptibles de ser protegides d'acord amb l'art. 68.1.c) LDH. Així mateix, la propietat compartida està definida a l'article 71 LDH, que no estableix una limitació expressa del preu de renda quan aquesta es destina al lloguer, tot i que l'apartat 3 de l'art. 71 estableix que a la part de l'habitatge no transmesa es poden aplicar els corresponents ajuts protegits al lloguer. Caldria que els serveis d'habitatge informessin quin règim s'aplica als habitatges de copropietat a l'Ajuntament de Barcelona, si s'escau.
- Els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa. Les pròrrogues forçoses en els contractes subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, previstes als articles 9 i 10, no comporten una limitació de la renda del contracte. Per tant, es conclou que la pròrroga forçosa no pot fonamentar la bonificació.
- Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana. L'article 3.k) LDH defineix la masoveria urbana com el contracte oneros en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en



condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys. En la normativa autonòmica d'habitatge no hi ha cap norma que limiti la renda d'un lloguer de masoveria urbana. No obstant, és possible que el foment de la masoveria urbana per part de les administracions competents vingui aparellat, en algun moment, per una norma que obligui a la limitació de la renda del lloguer.

- Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors. La normativa autonòmica en matèria d'habitatge no contempla una limitació de renda del lloguer per aquests tipus d'habitatges. No obstant, com en el cas de l'apartat anterior, seria possible que alguna norma de foment contemplés una limitació de renda en aquests tipus de contractes en determinats sectors/empreses que es podria beneficiar de la bonificació.
- Altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure. En aquest cas, l'article 76 LDH fa referència a una limitació de renda però no la imposa, al contrari del que exigeix l'art. 74.6 TRLRHL. Per tant, s'entén que només en cas d'existència d'una norma que imposi, en el seu cas, la limitació de la renda en els contractes de lloguer amb destí a habitatge de lloguer de l'immoble ens trobarem en l'àmbit de la bonificació.

2.2.6. Altres supòsits

Un altre exemple de limitació de renda a l'habitatge destinat a lloguer el trobem a l'Ordre GAH/16/2017, de 31 de gener, per la qual es determinen les rendes màximes que poden ser considerades de lloguer assequible a l'efecte de les bonificacions de la quota de l'impost sobre habitatges buits previstes a l'article 13 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits. L'article 13 de la Llei 14/2015 conté una bonificació de l'import per a aquests subjectes passius que destinen part de llur parc d'habitatges al lloguer assequible, directament o per mitjà de l'Administració o d'entitats del tercer sector, subjectes a una limitació de renda d'acord amb l'Ordre GAH/16/2017.

3. CONCLUSIONS.

D'acord amb les anteriors consideracions, s'informa que:



- 3.1** La introducció de la bonificació de l'article 74.6 TRLRHL en l'Ordenança fiscal 1.1. reguladora de l'impost sobre béns immobles de l'Ajuntament de Barcelona, pel seu caràcter potestatiu, permetria limitar l'abast de la bonificació.
- 3.2** En la mesura que s'optés per introduir la bonificació en l'ordenança amb tot l'abast previst al TRLRHL, es proposa la seva redacció d'acord amb la literalitat de l'article 74.6 TRLRHL i, en conseqüència, establir-la a favor dels béns immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica. Així mateix, sempre i quan no es vulgui limitar l'abast de la bonificació, es suggereix evitar enumeracions dels supòsits d'immobles destinats a lloguer amb renda limitada, llevat que l'enumeració es faci amb caràcter enunciatiu però no limitatiu i així s'hi indiqui expressament.
- 3.3** Pel que fa a la casuística d'immobles potencialment afectats per la bonificació de l'article 74.6 TRLRHL, partim de la base que s'han de tractar d'immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb la renda del lloguer limitada per una norma jurídica. Remetem a les consideracions de fons de l'informe respecte al compliment d'aquestes condicions en cadascuna de les categories plantejades.

Vist i plau



**Ajuntament
de Barcelona**

MARIA MASSANA MARBA
2023.05.19 13:29:25
+02'00'

Maria Massana Marbà
Lletrada consistorial



**Ajuntament
de Barcelona**

JUAN ANTON RODRIGUEZ
FRANCO -
(AUT)
2023.05.19 14:12:54
+02'00'

Joan-Anton Rodríguez Franco
Director de l'Àrea de Règim Jurídic