



## A L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

En [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 2023 i successius de les Ordenances fiscals de l'Ajuntament de Barcelona” publicada el BOPB el passat 31 d'octubre 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 1.1 reguladora de l'impost sobre béns immobles (IBI)

En l'actual context econòmic, s'estan notant de forma molt directe els efectes derivats de la guerra d'Ucraïna, que ha agreujat encara més l'afebliment del creixement mundial que va provocar la pandèmia, amb condicions financeres més restrictives i major inflació impulsada principalment per increments dels preus dels aliments i sobretot de l'energia. Aquesta situació lògicament esta 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,



circumstància que es valora positivament, però aquesta part creu que no és suficient donada la situació actual. 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 *Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma*, que va tornar a prorrogar les mesures de protecció en situacions de vulnerabilitat en matèria d'habitatge fins el pròxim 31 de desembre 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*). Aquest mateix Decret Llei 11/2022 també prorrogar fins al 31 de desembre de 2022 (tot i que ha s'ha anunciat per part del Gobierno la seva pròrroga a tot l'any 2023) la limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge, regulada en l'article 18 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans; de manera que, a falta d'acord entre les parts (encara que per als grans tenidors és obligatori en tot cas), no pugui superar l'actualització de la renda el resultat d'aplicar la variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat. Per altre banda, 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**".

En base a lo exposat, i atenent a l'excepcionalitat de la situació econòmica i normativa que vivim, **ES SOL·LICITA UNA REVISIÓ A LA BAIXA DELS TIPUS IMPOSITIU DEL L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES (IBI).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.**



Finalment, amb motiu de la modificació de l'art. 3.d) de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, efectuada per l'art. 10 del *Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i l'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19* que ha modificat les causes de desocupació, aquesta part proposa 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.

**ES SOL·LICITA QUE S'ESTUDIÏ LA POSSIBILITAT DE QUE AMB MOTIU DE LA MODIFICACIÓ DE L'ART. 3.D) DE LA LLEI 18/2007, DE 28 DE DESEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE, EFECTUADA PER L'ART. 10 DEL DECRET LLEI 5/2022, DE 17 DE MAIG, DE MESURES URGENTS PER CONTRIBUÏR A PAL·LIAR ELS EFECTES DEL CONFLICTE BÈL·LIC D'UCRAÏNA A CATALUNYA I L'ACTUALITZACIÓ DE DETERMINADES MESURES ADOPTADES DURANT LA PANDÈMIA DE LA COVID-19 S'AUGIMENTIN LES POSSIBLES CAUSES DE DESOCUPACIÓ D'ACORD AMB LA RELACIÓ PROPOSADA.**

**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 inflacionista 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'augmentés 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.

**Es demana per tant UNA REDUCCIÓ DEL TIPUS IMPOSITIU ACTUAL AL PREVI QUE HI HAVIA ABANS DE LA REVISIÓ DE 2020, ÉS A DIR, QUE ES TORNI AL TIPUS IMPOSITIU DEL 3,35%.**

Per altre banda cal tenir en compte que la **“Modificació del Pla general metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat, al terme municipal de Barcelona”** ha suposat una repercussió important en l'activitat i una davallada molt gran de les dades de producció d'habitatges de la ciutat.

Si l'objectiu final d'aquesta modificació, és (segons consta en el mateix) establir una regulació especial per al municipi de Barcelona relativa a l'ús d'habitatge, que permeti l'obtenció d'habitatge de protecció pública, **tindria sentit que s'unifiqués la bonificació del 90 de la quota per a les construccions, instal·lacions o obres previstes a l'apartat A3 de l'ordenança a la totalitat de les obres destinades a habitatge de protecció oficial de la ciutat.**

En conseqüència, **ES SOL·LICITA 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 DE LES ORDENANCES.**

Per últim, i per tal de facilitar l'acolliment de les empreses i ciutadans del municipi a les **subvencions Next Generation de la UE per a la rehabilitació**, es sol·licita que més enllà de les bonificacions en relació a la rehabilitació ja previstes en les ordenances, es pogués incorporar una bonificació en benefici de premiar els edificis més sostenibles, consistent en **una bonificació en la quota del ICIO per aquells edificis d'obra nova o gran rehabilitació que obtinguin certificat energètic “A” a conseqüència de les actuacions i obres de rehabilitació efectuades en base a aquestes subvencions.**



En definitiva, **ES SOL·LICITA L'INTRODUCCIÓ D'UNA BONIFICACIÓ EN LA QUOTA DEL ICIO PER AQUELLS EDIFICIS D'OBRA NOVA O GRAN REHABILITACIÓ QUE OBTINGUIN CERTIFICAT ENERGÈTIC "A" A CONSEQÜÈNCIA DE LES ACTUACIONS I OBRES DE REHABILITACIÓ EFECTUADES EN EL MARC DE LES SUBVENCIONS NEXT GENERATION.**

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

*Amb motiu de 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 que va entrar **en vigor el 10 de novembre de 2021** i de l'adaptació que va fer l'Ajuntament de Barcelona de la seva Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana a la mateixa, es volen fer els següents comentaris:*

Aquest canvi normatiu operat per el RDL 26/2021 ha intentat 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, que s'ha adaptat al text de la present ordenança, fixa un sistema dual de quantificació de la base imposable. L'increment de valor es determina a través **dels coeficients generals prevists en l'ordenança fiscal de cada Ajuntament (dins dels límits màxims fixats pel Legislador). Aquest coeficient no pot ser discrecional ni arbitrari**, sinó que hauria 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. En el text



proposat per aquest ajuntament, en el quadre de coeficients per a determinar la base imposable s'ha limitat a transposar els coeficients màxims ja previstos a l'article 107.4 del TRLRHL, sense tenir en compte precisament la real evolució econòmica del valor dels terrenys del municipi.

Finalment cal deixar constància que 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**. L'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'TRLHL (STC 59/2017, de 11 de maig) **en la que finalment molts Ajuntaments van 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**.

**ES SOL·LICITA QUE D'ACORD AL QUE S'HA DESCRIT EN LA PRESENT AL·LEGACIÓ, ES TINGUIN EN COMPTE EN LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL TEXT PROPOSAT DE L'ORDENANÇA REGULADORA DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA, SOBRETOT EN RELACIÓ A LA JUSTIFICACIÓ DELS COEFICIENTS PER A DETERMINAR LA BASE IMPOSABLE.**

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 2023 i successius de les Ordenances fiscals de l'Ajuntament de Barcelona**” publicada el BOPB el passat 31 d'octubre de 2022 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 29 de novembre de 2022.

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



[REDACTED]  
President

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