



Núm. Exp.: 01 OOFF2020

Títol: Aprovar Ordenances Fiscals per a 2020 i successius

Document: Informe sobre les al·legacions presentades per l'Associació de promotors i constructors d'edificis de Catalunya (APCE)

---

Un cop aprovat provisionalment el Projecte de les Ordenances Fiscals per a 2020 i successius, pel Plenari de 25 d'octubre de 2019, s'obre un període d'exposició pública per poder presentar al·legacions que s'inicia el 29 d'octubre i finalitza l'11 de desembre de 2019.

Des de l'APCE i amb data de 10 de desembre de 2019, s'han rebut les següents al·legacions de les quals, l'equip tècnic sotasignat, seguint indicacions de l'equip de govern, informa tot seguit de si s'han estimat o no, total o parcialment:

### **PRIMERA.- Ordenança fiscal 1.1 reguladora de l'impost sobre béns immobles (IBI)**

Tot i la rebaixa dels tipus impositius proposada (el tipus de gravamen general passa del 0,75 al 0,66%), l'eliminació de la bonificació dels topalls que beneficiaven especialment els propietaris d'habitatges amb un valor cadastral no superior als 300.000 € **suposa 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 **replantejar l'eliminació de la bonificació del topall**.

Per últim el **recàrrec pels immobles d'ús residencials permanentment desocupats**, s'hauria de tenir en compte que si ve és un recàrrec habilitat per la normativa estatal, a Catalunya ja existeix l'Impost sobre habitatges buits, que ja grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent, **fet que podria suposar una doble imposició**.



En quan 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.

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

L'al·legació proposa no eliminar els topalls per tal que el rebut de l'IBI segueixi congelat com ja va ocórrer els darrers anys. L'aplicació d'aquesta al·legació implicaria una reducció de la recaptació de l'impost per als propers anys, fet que comportaria una reducció rellevant de la despesa per poder complir amb les regles fiscals d'estabilitat pressupostària i suficiència financera. Per altra banda, el manteniment dels topalls (que en l'actualitat encara afecten els topalls derivats de les revisions cadastrals de 2001 i de 2017) suposa que es generin situacions d'injustícia fiscal entre contribuents; i la congelació del rebut tampoc és viable atès que hi ha un límit temporal per l'aplicació d'aquests topalls. Les mesures proposades per l'equip de govern suposen tornar a uns increments anuals de l'impost equivalents als d'abans de la revisió cadastral de 2017, després de tres exercicis seguits de congelació efectiva del rebut pel 98% dels contribuents, i tothom pagarà d'acord amb el valor cadastral del pis, amb un increment mitjà dels rebuts del 5,46%, per sota de la mitjana del 6,5% del període 2008- 2015.

En relació al recàrrec sobre els immobles permanentment desocupats, no es tracta d'una doble imposició. La sentència 4/2019, de 17 de gener, el Tribunal Constitucional ha declarat la constitucionalitat de l'Impost Habitatges Buïts atès que no vulnera la prohibició de doble imposició que estableix l'art. 6.3 LOFCA, en tractar-se d'un tribut amb un fet imposable diferent al de l'IBI, i



en no constituir el recàrrec de l'IBI previst a l'art. 72.4 TRLHL una figura tributària diferent a l'IBI, sinó només un element més de quantificació integrat en el tipus del gravamen. El Tribunal ha confirmat que l'impost pot conviure amb el recàrrec de l'IBI, de forma que els ajuntaments que l'implantin podran procedir a la seva exacció i cobrament íntegre, al marge de la coexistència del tribut autonòmic. En definitiva, l'impost no desplaça ni substitueix l'IBI ni, en concret, el recàrrec de l'art. 72.4 TRLHL.

Pel que fa a la regulació de les causes justificades de desocupació, i d'acord amb el RDL 7/2019 i la llei 18/2007, s'ha considerat procedent limitar-les a les previstes legalment.

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

**L'increment del tipus impositiu vigent del 3,35% fins el 4%, suposa un increment de la càrrega tributària de més del 19,4% per les empreses promotores i constructores, subjectes passius d'aquest impost.** Aquest fet, com s'ha apuntat anteriorment suposarà **un augment del cost de la construcció per les empreses directament afectades i per tant repercutirà també en els preus de l'habitatge a la ciutat de Barcelona.** Aquest increment representa en una promoció mitjana uns 800€/habitatge, elevant la tributació per ICIO a uns 5.000€/habitatge.

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, i així ho demostren les dades del primer semestre de producció d'habitatges, la disminució en aquest mateix període d'un



67,9% respecte al primer semestre de 2018, davallada que coincideix en el temps amb la vigència de la mesura de la reserva del 30% d'HPO en el sòl urbà consolidat, evidenciant un efecte totalment contrari al pretès amb la norma, o si més no, l'incertesa dels recents canvis normatius han tingut una repercussió important en l'activitat.

Una nova modificació normativa de l'Ajuntament de Barcelona, en aquest cas a nivell fiscal, que pugui perjudicar encara més la producció d'habitatges a la ciutat de Barcelona, pot resultar extremadament perjudicial pel sector immobiliari, i conseqüentment per l'accés a l'habitatge a la ciutat de Barcelona.

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.**

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

Per qüestions de política fiscal es proposa un increment del tipus impositiu i equiparar-lo a ciutats com Madrid, Saragossa, Girona, Sant Adrià del Besòs, Badalona, l'Hospitalet de Llobregat o Sant Cugat del Vallès que ja apliquen el tipus impositiu màxim del 4%. En el cas de Barcelona aquest tipus impositiu estava congelat des de l'any 2012. Per alta banda, aquest increment del tipus impositiu no només afectarà a les empreses promotores i constructores, sinó a qualsevol subjecte passiu en aplicació del principi d'igualtat tributària.

Aquesta proposta no ha d'anar en contra de l'accés a l'habitatge, sinó que cal tenir en compte que per facilitar aquest accés a l'habitatge existeixen diferents beneficis fiscals ja previstos a l'ordenança fiscal.

En relació a la proposta que es fa per aplicar una nova bonificació a l'impost per aquelles obres que obtinguin certificat energètic A, cal recordar que l'actual normativa vigent de l'impost no permet aplicar-la.



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

El text provisionalment aprovat, ja preveu incorporar **la no subjecció de l'impost en els supòsits de no increment del valor del terreny**, sempre que es pugui provar per part del contribuent, conseqüència de la jurisprudència del Tribunal Constitucional que va declarar inconstitucionals els arts. 107.1, 107.2 a) i 110.4 de l'TRLHL per la STC 59/2017, de 11 de maig.

Aquesta part demana, que s'ampliï també a les últimes resolucions del Tribunal Constitucional sobre aquesta matèria, que en la recent Sentència de 31 d'octubre de 2019, resol la qüestió d'inconstitucionalitat núm. 1020-2019, i ha declarat que l'art. 107.4 de Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, és també inconstitucional, en els termes referits en el Fonament jurídic cinquè apartat a) de la Sentència. En conseqüència, **és inconstitucional el cobrament d'aquest tribut, a aquells casos en què l'import a pagar pel contribuent sigui més gran que el guany real obtinguda, supòsit que s'hauria d'incorporar també en el text de les ordenances fiscals d'enguany.**

Aquesta al·legació S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

El contingut d'aquesta al·legació no es va poder incorporar al text de l'ordenança fiscal per què l'expedient es va iniciar amb anterioritat a la publicació de la STC de 31 d'octubre. Per tant, en el redactat de l'ordenança s'incorporarà el supòsit de no subjecció quan l'import de la base imposable o de la quota sigui superior a l'increment de valor del terreny produït.

### **QUARTA.- Ordenança fiscal 3.1 reguladora de les taxes per serveis generals**

L'aplicació com a fet imposable de la **taxa de les autoritzacions, llicències i la gestió administrativa-tècnica de les comunicacions prèvies dels aprofitaments de la via pública derivats de l'ocupació de l'espai públic per a grues mòbils autopropulsades, bastides i maquinària de treballs i vehicles** és un càrrega tributària més pel sector immobiliari, que com ja s'ha anat comentat en el present escrit d'al·legacions, és un del sectors més perjudicat per la pujada general d'impostos i taxes efectuada per l'Ajuntament en la proposta d'ordenances fiscals



provisionalment aprovada. **No és pot compartir novament, que si l'objectiu de l'Ajuntament és facilitar l'accés a l'habitatge als ciutadans de Barcelona, s'estigui encarint tant el cost de la construcció dels mateixos, incrementant fins al màxim legal els impostos directament relacionats amb el sector (ICIO) i buscant noves formes impositives (a través de taxes) al ja de per si gravat sector promotor-constructor.**

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

En aquest cas no es tracta, com diu l'al·legació, d'aplicar una nova taxa i esdevenir una càrrega tributària addicional. Aquesta taxa ja existeix en l'actual ordenança fiscal i es tracta d'un aclariment tècnic i de millora d'ela gestió de la taxa ja existent.

#### **CINQUENA.- Ordenança fiscal 3.3 reguladora de les taxes per serveis urbanístics**

**L'eliminació del supòsit de retorn de l'import ingressat per la taxa en els casos de denegació de la llicència, i de rebaixa al 50% l'import a retornar en els casos de desistiment i caducitat no pot justificar-se només per una recent jurisprudència del Tribunal Suprem, ja que s'han de tenir en compte les circumstàncies conjunturals i de sector el qual afecta.**

El gran problema en el serveis urbanístics prestats per l'Ajuntament de Barcelona està en **els terminis d'expedició i atorgament de les llicències**, no en l'eliminació de bonificacions, per un cop més, augmentar la càrrega tributària a les empreses promotores i constructors. Novament, no sembla que mesures com aquesta puguin ajudar al sector immobiliari de la ciutat.

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

Aquesta modificació es basa en la jurisprudència més recent del Tribunal Suprem, com ve indicant en repetida jurisprudència (per totes, la Sentència de 5 de febrer de 2010 a recurs de cassació nº 4267/2007): el fet imposable de la taxa de referència està constituït en aquest cas, no per la seva expedició, sinó pel servei que es presta al sol·licitant en estudiar el projecte d'obra presentat, amb la finalitat de veure si s'adequa o no al planejament urbanístic existent en el municipi de què es tracti. L'anterior en els termes de l'article 20 del Text refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (TRLHL). En síntesi, que l'existència i desenvolupament d'aquesta activitat administrativa no és comprensible sinó en el context del procediment d'atorgament o denegació de la llicència.

La configuració de les taxes que dissenya l'article 2.2 a) de la Llei general tributària i l'article 20.1 del TRLHL, en els quals es preveu la possibilitat d'exigir aquest tribut en els supòsits de prestació de serveis públics o realització d'activitats (de competència local) en règim de dret públic que es refereixin, afectin o beneficiïn de manera particular als subjectes passius, ens porta a entendre que en les taxes per prestació de serveis urbanístics el fet imposable ve determinat per la realització, pels serveis municipals corresponents, de l'activitat municipal d'estudi precisa per a la determinació de l'adequació o inadequació a la legalitat urbanística del projecte presentat, amb independència del resultat de tal estudi i, per tant, amb independència que el sol·licitant obtingui finalment la llicència pretesa o no l'obtingui perquè no s'ajusti, en aquest últim cas, a la legalitat urbanística.

El fet imposable en les taxes reconegudes per l'article 2n de l'Ordenança Fiscal nº 3.3 ve constituït no tant per l'obtenció d'una determinada llicència com per la realització per l'Ajuntament de la precisa activitat municipal, tant tècnica com administrativa, de verificació de la concordança de la sol·licitud de respectiva llicència amb els Plans, Normes o Ordenances en vigor.

### **SISENA.- Ordenança fiscal 3.5 reguladora de les taxes de clavegueram**

Es considera injustificat l'augment del tipus impositiu de la taxa del **0,1529€ a 0,2810€ per metre cúbic de consum d'aigua**, ja que no s'ha produït un increment dels costos del servei per part de l'administració pública, ni tampoc cap millora en la prestació del mateix. És per tant un augment que va directe al rebut de l'aigua i per tant al consum, i que no té cap finalitat més que la purament recaptatòria.

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

L'increment de la taxa s'explica per tal d'ajustar el grau de cobertura del servei que des de fa anys és del 33%, i amb la nova proposta de tipus impositiu s'arriba a un nivell de cobertura dels costos del servei del 75%, tal com marca la Llei d'Hisendes Locals. En l'actualitat, el pes de la taxa de clavegueram sobre el rebut de l'aigua és al voltant del 9% a Catalunya, mentre que a Barcelona es situa en el 5,8%, de manera que amb l'increment del nivell de cobertura del servei aquest pes arribaria a representar un 10% de la factura de l'aigua.



Aquest increment de la taxa també es justifica per poder estar millor preparats de cara als episodis climàtics com les pluges torrencials, períodes de sequera i onades de calor. També cal recordar que es manté l'exempció per a les persones en situació de pobresa energètica.

Jordi Avala Roqueta

Gerent de Presidència i Economia

Barcelona, 12 de desembre de 2019