

MARIA PILAR ALGUACIL MARÍ

CATEDRÀTICA DE DRET FINANCER I TRIBUTARI DE LA
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA



**MARC LEGAL PER ESTABLIR
BONIFICACIONS EN L'IBI I L'ICIO**

Organitza:



Amb el suport:



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Empresa
i Treball**





INDEX

PANORÀMICA DE LES BONIFICACIONS
LOCALS

ICIO

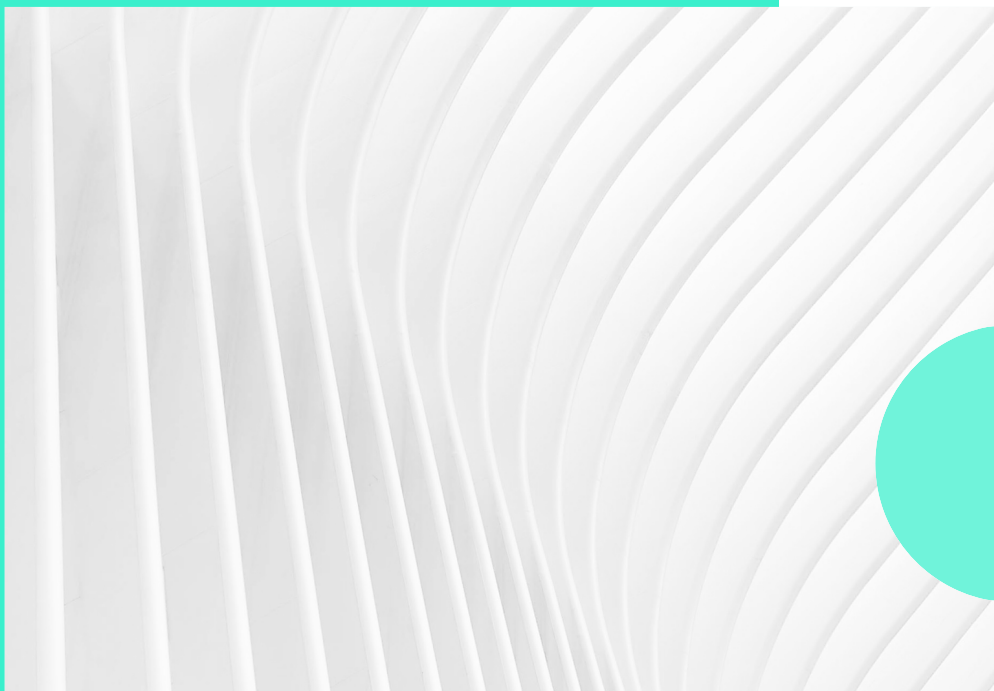
IBI

- VPO

- ESPECIAL INTERÉS O UTILITAT
MUNICIPAL

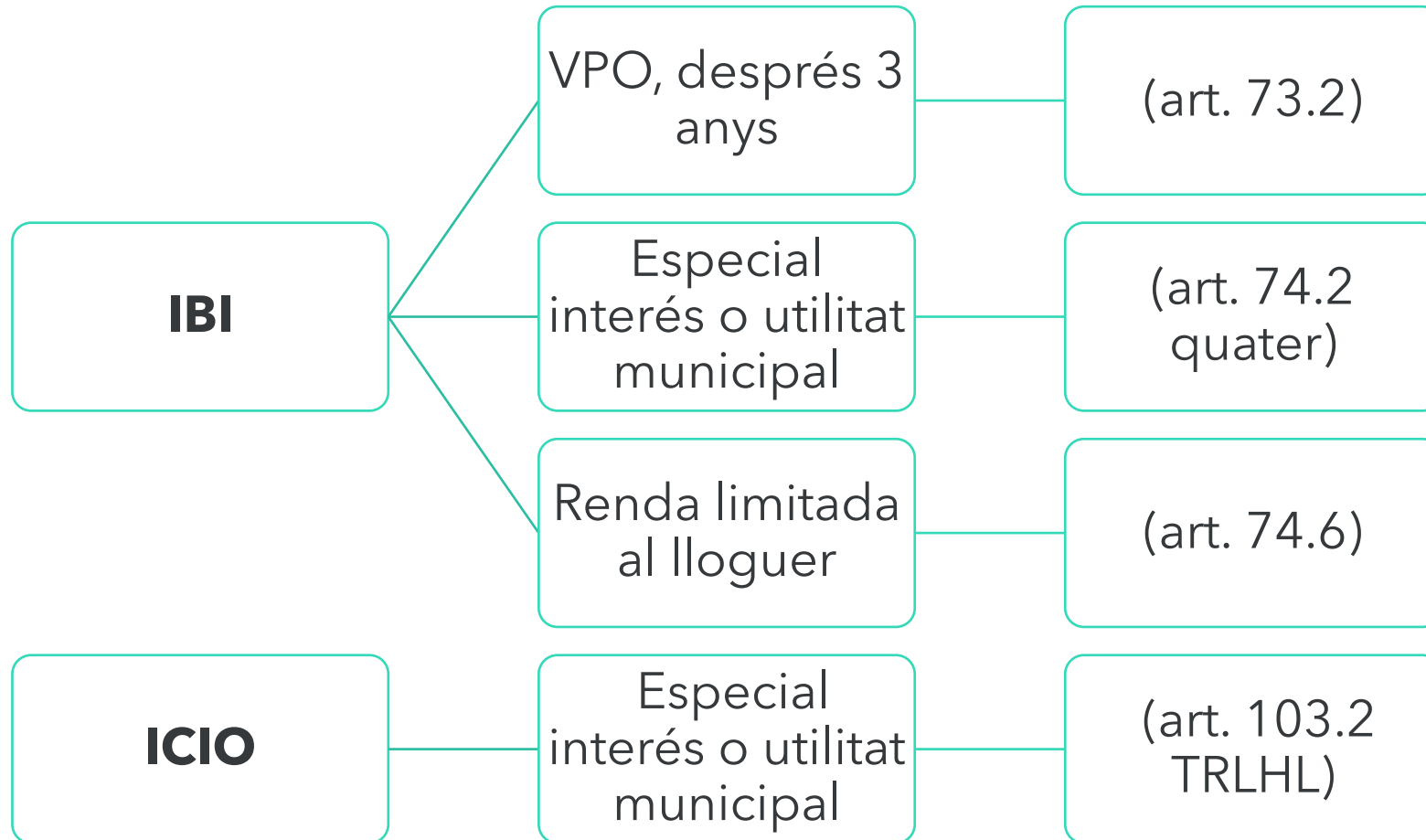
- LLOGUER AMB RENDA LIMITADA

INTRODUCCIÓ



El Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (d'ara en avant, TRLHL) preveu determinades bonificacions potestatives per a les Entitats locals, en l'Impost sobre Instal·lacions, Construccions i Obres (ICIO) i en l'Impost sobre Béns immobles (IBI), algunes de les quals podrien ser aplicables a les cooperatives de vivendes en cessió d'ús

BONIFICACIONS POTESSTATIVES TRLHL



ICIO

Bonificació potestativa



ICIO (ART. 103.2)

2. Les ordenances fiscals podran regular les següents bonificacions sobre la quota de l'impost:

a) Una bonificació de fins al 95 per cent a favor de les construccions, instal·lacions o obres que siguen declarades d'especial interès o utilitat municipal per a concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquen tal declaració.

Correspondrà esta declaració al Ple de la Corporació i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, per vot favorable de la majoria simple dels seus membres.

ELEMENTS

Objecte

- Construccions, instal·lacions o obres
- (Fet imposable)

Declaració

- d'especial interès o utilitat municipal

Procediment

- Sollicitud Subjecte passiu
- Declaració pel ple
- Majoria simple dels seus membres

Circumstàncies

- socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació



Les cooperatives de vivendes en cessió d'ús catalanes semblarien poder ser candidates a esta declaració i la consegüent aplicació de la bonificació, si l'Ajuntament així ho considerara, fonamentant-se en l'existència de **circumstàncies socials**.

Les cooperatives de vivendes en cessió d'ús, en la seua majoria, podrien ser qualificades de “**promotors socials**” de vivendes, segons el que es disposa en l'art. 51 de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a la vivenda de catalunya.



Article 51 Els promotors socials de vivendes

1. A l'efecte d'esta llei, són promotors socials de vivendes els promotors que, complint els requisits establits per l'article 50, duen a terme promocions d'obra nova o de rehabilitació de vivendes que, a l'empara dels plans de vivenda, s'orienten a incrementar l'oferta de vivendes amb protecció oficial a Catalunya, de manera principal, habitual, estable en el temps i concertada amb el Govern.

2. Tenen la condició de **promotors socials** de vivendes:

a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals de vivendes, **les cooperatives de vivendes** i les entitats urbanístiques especials.

CIRCUMSTÀNCIES SOCIALS



El Parlament de Catalunya ha destacat la labor social del cooperativisme de vivendes en cessió d'ús en la seua Resolució 374/XIV sobre el reconeixement i l'impuls de la vivenda cooperativa en cessió d'ús número 250-00458/13, de 18.05.2022.

[Material ponencia\Bonificaciones locales\Resolucion parlamento.pdf](#)

Model

1.- Podran obtindre una bonificació des del 50% fins al 95% en la quota de l'impost, les construccions, instal·lacions i obres que tinguen per objecte la realització de construccions, instal·lacions i obres declarades d'especial interès o utilitat municipal, en les quals concórreguen circumstàncies socials, i de foment de l'ocupació, quan reunisquen els següents requisits:

1r- Que els seus propietaris o posseïdors legals siguin cooperatives de vivendes en cessió d'ús, i estiguen inscrites en el Registre corresponent.

2n- La seua realització en terrenys qualificats urbanísticament com d'ús residencial.

3r- Que les construccions o instal·lacions constituïsquen el medi físic des del qual es prestarà el servei de vivenda i, si és el cas, locals de negoci.

Prèvia sol·licitud del subjecte passiu correspon al Ple de la Corporació, la facultat de declarar per majoria simple, la concurrència de l'especial interès o utilitat municipal que fonamenta la concessió de la bonificació, el percentatge concret de la qual es determinarà per Acord de la Junta de Govern Local.

Només es tramitaran aquelles sol·licituds de bonificació que reunisquen totes les circumstàncies exigides per al seu atorgament en l'apartat 1 d'este article *Xº, sent declarada, en cas contrari, la seua inadmissió per el/la Titular de l'Òrgan de Gestió Tributària.

La bonificació haurà de sol·licitar-se dins del termini per a presentar l'autoliquidació. La presentació de la sol·licitud interromprà el termini per a presentar l'autoliquidació, que es reprendrà en cas de desestimació o inadmissió de la bonificació. Si la bonificació fora concedida l'Administració municipal practicarà la liquidació corresponent i la notificarà a l'interessat.

La presentació de la sol·licitud de bonificació fora del termini assenyalat no suspèn timerà els actes de gestió liquidatòria, i de recaptació. No obstant això, el subjecte passiu podrà sol·licitar la devolució de l'excés ingressat si posteriorment li fora reconeguda la bonificació.

EIXEMPLES

ICIO

Impuesto sobre Construcciones,
Instalaciones y Obras

D'ajuntaments que han utilitzat esta
possibilitat

Bonificació del 90% de la quota per a les construccions, instal·lacions o obres de **cooperatives d'habitatges en cessió d'ús** declarades promotors socials per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, incloent espais comunitaris i, quan la seva construcció sigui obligada, locals comercials, sempre i quan s'acrediti que el preu de la quota del dret d'ús de cada habitatge aprovat per a la promoció sigui equivalent al previst pel lloguer/cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial.

BARCELONA

ART. 5.A3.C



LLEIDA

LLEIDA

<https://seu.paeria.cat/documentPublic/download/45652>

Art. 8 ICIO

Article 8. Bonificacions. 1. Es concediran bonificacions a favor de construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal. Aquesta declaració correspondrà al Ple de la Corporació i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu per vot favorable de la majoria simple dels seus membres. A aquests efectes podran ser declarades d'interès per concórrer les circumstàncies previstes a l'article 103 2 a) del TRLRHL i obtenir la bonificació de la quota, les obres destinades a:

c) Qualsevol tipus d'obres de reforma i millora d'habitatges, amb la finalitat de que, un cop acabin aquestes, puguin ser cedits pels seus propietaris a les **Borses d'Habitatges** (Borsa Jove i Borsa Social). En aquest supòsit, la bonificació serà del 75%.

SEGUeix

1.4. Qualsevol tipus d'obres i instal·lacions gravades, la finalitat de les quals sigui la construcció, rehabilitació o millora d'equipaments de caràcter social, **destinades a la residència, atenció, formació i/o ocupació de persones amb risc d'exclusió social o amb discapacitat**, construïts per entitats sense ànim de lucre o fundacions sense ànim de lucre i que tinguin un interès per a la ciutat (acreditat mitjançant un acord de Ple per majoria simple) tindrà una bonificació de fins al 90%.

1.7. Tindran una bonificació del 90% en les obres efectuades en els immobles destinats a **allotjament temporal de treballadors estacionals**. Aquesta bonificació s'aplicarà únicament a la part del cost de 52 Ordenances fiscals i preus públics 2025 l'obra imputable a les construccions, instal·lacions o obres destinades a allotjament temporal de treballadors estacionals i s'haurà d'acreditar en el projecte tècnic o documentació tècnica en el moment de sol·licitar la llicència urbanística o presentar la comunicació prèvia.

MANRESA

ART 6.6 VPO

Prevista bonif. 95% HPO, transcendència àmbit social (art. 103.2.d) TRLHL)

1. Prèvia declaració d'especial interès o utilitat municipal, gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota de l'impost les construccions, instal·lacions o obres següents:

a) La construcció d'habitatges de protecció oficial.

Els interessats hauran d'aportar amb la seva sol·licitud documentació acreditativa d'haver sol·licitat la qualificació d'habitatges de protecció oficial davant la Generalitat de Catalunya.

S'haurà d'acreditar l'obtenció de la cèdula de qualificació definitiva, en el termini de 10 dies a partir de la seva concessió. En cas que s'hagi denegat aquesta cèdula, l'Ajuntament practicarà liquidació complementària de l'impost respecte de la quantitat bonificada, i dels interessos de demora que s'escaiguin, pel gaudi indegut de la bonificació.

VILAFRANCA DEL PENEDES

3.- Gaudiran d'una bonificació de fins al 95% de la quota de l'impost les construccions, instal·lacions o obres destinades a que siguin declarades d'especial interès o utilitat pública municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin aquesta declaració. Es delega en la Junta de Govern Local la potestat de realitzar l'esmentada declaració.

VILAFRANCA DEL PENEDÈS (TAXA PER LLICÈNCIES I ACTIVITATS EN MATÈRIA D'URBANISME)

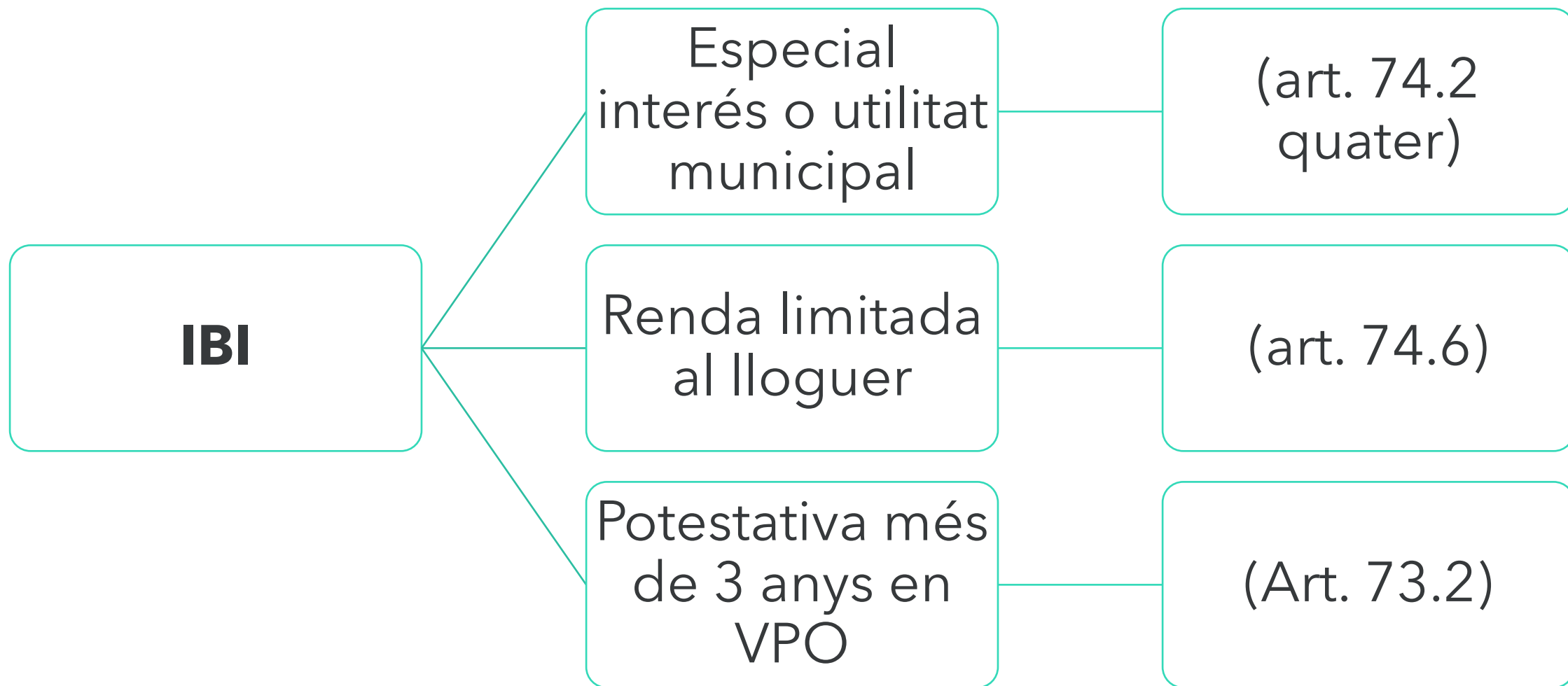
b) Gaudiran d'una bonificació del 50% les promoció d'habitatges amb protecció oficial en qualsevol modalitat, i també les promocions destinades a habitatges amb preu concertat (també protegit), quan més del 80 % de la superfície de la promoció estigui acollida a alguna figura de protecció.

c) Gaudiran d'una bonificació de fins al 95% de la quota de l'impost les **construccions, instal·lacions o obres destinades a que siguin declarades d'especial interès o utilitat pública municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin aquesta declaració.**



IBI

DIVERSES BONIFICACIONS APLICABLES A LES
COOPERATIVES DE VIVENDES EN CESSIÓ D'ÚS EN
ESTE IMPOST



VPO

Art. 73.2. Tindran dret a una bonificació del 50 per cent en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, les vivendes de protecció oficial i les que resulten equiparables a estes conforme a la normativa de la respectiva comunitat autònoma.

Esta bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la terminació dels tres períodes impositius de duració d'aquella i tindrà efecte, si és el cas, des del període impositiu següent a aquell en què se sol·licite.

Els ajuntaments **podran establir una bonificació de fins al 50 per cent en la quota íntegra de l'impost, aplicable als citats immobles una vegada transcorregut el termini previst en el paràgraf anterior.** L'ordenança fiscal determinarà la duració i la quantia anual d'esta bonificació.

Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Artículo 10 Bonificación para viviendas de protección oficial y equiparables

De conformidad con el artículo 73.2 del R.D. Legislativo 2/2004, por el que se aprueba Texto Refundido de las Haciendas Locales, las viviendas de protección oficial y las equiparables a estas según las normas de la Comunidad Autónoma, disfrutarán de una bonificación del 50 por 100 durante el plazo de tres años, contados desde el año siguiente a la fecha del otorgamiento de la calificación definitiva.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Finalizado el período de disfrute de la bonificación señalada en el apartado anterior, las referidas viviendas disfrutarán de una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto durante un plazo de 3 años a contar desde el cuarto ejercicio siguiente al del otorgamiento de la calificación definitiva, siempre y cuando que a la fecha de devengo del impuesto de cada uno de estos años continúe vigente la calificación de vivienda protegida.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HISENDA

durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres periodos impositivos.

Artículo 12. Viviendas de protección oficial.

Las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas, conforme a la normativa de la comunidad Autónoma Valenciana, disfrutarán de una bonificación del 50 por 100 durante los cinco periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los cinco periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquél y por el tiempo que reste.

SEVILLA

1.- Bonificación del 50% a las viviendas de protección oficial, una vez concluidos los tres años de bonificación obligatoria para estos inmuebles, durante tres años más, vencidos los cuales la bonificación pasará a ser del 30 por 100 durante los siguientes tres años.

ZARAGOZA

Artículo 15.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales tendrán derecho a una bonificación del 50 % de la cuota íntegra del impuesto, durante los seis periodos impositivos siguientes al de otorgamiento de la calificación definitiva las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad Autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los seis periodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquél en que se solicite.

La solicitud de la bonificación prevista en este apartado deberá ir acompañada de la copia de la calificación definitiva de la vivienda protegida.



Excmo. Ayuntamiento de
Novelda

GESTION ECONOMICA

Gestión de Ingresos

Plaza de España, nº 1
03660-Novelda
Tel. 965 602690
Fax: 965 605900

APROBACION	INICIAL:	Pleno 3 de octubre de 2017
	FINAL:	Pleno de 3 de octubre de 2017
PUBLICACION	BOP N.º 240 de 19 de diciembre de 2017	

ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

6.2 Bonificación para viviendas de protección oficial.

En aplicación del artículo 73.2 del R.D.-Lvo. 2/2004, de 5 de marzo, tendrán una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de Protección Oficial o equiparables a estas según las normas de la Comunidad Autónoma.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de aquella y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Una vez transcurridos, la citada bonificación, a petición del interesado, podrá extenderse a los diez periodos impositivos siguientes.

ALICANTE

Art. 4º.1.2.- Bonificación para viviendas de protección oficial.

Tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, y del 25% en los siguientes dos ejercicios, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma, en los términos y con las condiciones establecidas en el artículo 73.2 TRLHL.

En el supuesto de compra de viviendas de protección oficial por personas con edad de hasta 35 años inclusive, tendrán una bonificación del 50%, en los 5 periodos impositivos siguientes al otorgamiento de la calificación definitiva.

El disfrute de esta bonificación será compatible con la bonificación para sujetos pasivos titulares de familias numerosas prevista en el artículo 4º.2.1 de esta ordenanza.

LLEIDA (PER A 2025)

ART. 6.

2. Els habitatges de protecció oficial gaudiran d'una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'impost durant el termini de cinc anys, comptats des de l'atorgament de la qualificació definitiva, que haurà d'ésser acreditada en el moment de la sol·licitud que podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la finalització dels cinc períodes impositius de duració de la mateixa i sortirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent al de la sol·licitud.

GIRONA

Art. 8. 2. Gaudiran d'una bonificació del 50% en la quota integral de l'impost els habitatges de protecció oficial, durant un termini de sis anys, a partir de l'exercici següent al de l'atorgament de la qualificació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 73 del Reial Decret Legislatiu 2/2004. En els supòsits d'habitatges i allotjaments de protecció oficial sota el règim de lloguer, la bonificació durarà tot el període de temps al que obligui aquest règim, d'acord amb l'expedient oficial de la Generalitat de Catalunya.

BONIFICACIÓ PER ESPECIAL INTERÉS O UTILITAT MUNICIPAL EN L'IBI.

Per a l'Impost sobre Béns immobles, la bonificació, també potestativa, està contemplada en l'apartat 2 quater de l'article 74, que va ser introduït per l'art. 14.4 de la Llei 16/2012, de 27 de desembre.



74.2 quáter.

Els ajuntaments mitjançant ordenança podran regular una bonificació de fins al 95 per cent de la quota íntegra de l'impost a favor d'immobles en els quals es desenrotllen activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interés o utilitat municipal per a concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquen tal declaració. Correspondrà esta declaració al Ple de la Corporació i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, per vot favorable de la majoria simple dels seus membres.



ELEMENTS

Objecte

- Inmobles
- en els quals es desenrotllen **activitats econòmiques**

Declaració

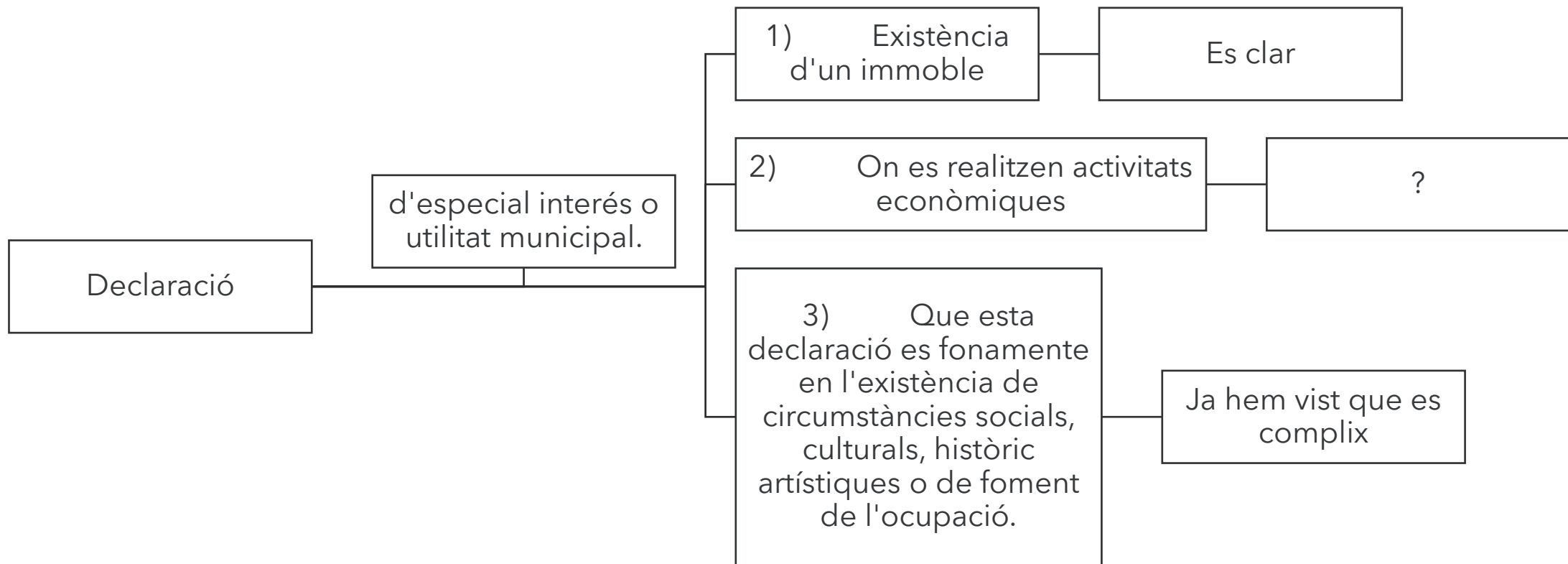
- d'especial interès o utilitat municipal

Procediment

- Sollicitud Subjecte passiu
- Declaració pel ple
- Majoria simple dels seus membres

Circumstàncies

- socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació



QUAN ES DESENROTLLA UNA ACTIVITAT ECONÒMICA?

La cessió d'ús, o el lloguer, és activitat econòmica?



CRITERIS



Alguns Ajuntaments han considerat que per a determinar si existix, o no, una activitat econòmica, han de prendre com a criteri el que s'establix en l'art. 5.1 de la Llei de l'Impost de societats (Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost de societats, d'ara en avant, LIS):



“En el cas d'arrendament d'immobles, s'entendrà que existix activitat econòmica, únicament quan per a la seua ordenació s'utilitze, almenys, una persona ocupada amb contracte laboral i jornada completa.”

PERÒ DES DEL NOSTRE PUNT DE VISTA, ESTA ÉS UNA OPINIÓ DESENCERTADA



És cert que la Direcció General de Tributs locals, en Consulta Vinculant V0377-19, de 21 de febrer de 2019 va considerar que no es desenrotllava una activitat econòmica en esta mena d'arrendaments, aplicant eixe precepte de la llei de l'impost de societats



EL CONCEPTE NO ÉS EXTRAPOLABLE UN ALTRE IMPOST

Donada l'autonomia entre els diferents tributs. De fet, l'Impost sobre la Renda de les persones físiques (d'ara en avant, IRPF), s'ha hagut d'incloure una regulació similar, abundant en la idea que l'art. 5.1 només s'aplica a l'Impost de societats i no a la resta.

L'activitat d'arrendament de vivendes **és una activitat econòmica gravada en l'Impost sobre Activitats Econòmiques**, contemplat específicament com a activitat empresarial amb l'epígraf 861.1 Lloguer de vivendes.

EN AQUEST SENTIT



La **Consulta Vinculant V1437-18, de 20 de maig de 2018**, en relació, precisament, amb l'aplicació del concepte entre el IS i l'IRPF, assenyalant:



“En l'àmbit de l'Impost de societats, ha de tindre's en compte l'autonomia del concepte d'activitat econòmica enfront del mateix concepte regulat per a altres figures impositives. En este sentit, el preàmbul de la LIS justifica la nova inclusió d'una definició d'activitat econòmica, fins llavors referenciada a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, davant la necessitat que l'Impost de societats, que grava per excel·lència les rendes procedents d'activitats econòmiques, continga una definició adaptada a la pròpia naturalesa de les persones jurídiques.



Per tant, la interpretació del concepte d'activitat econòmica en l'àmbit de l'Impost de societats ha de realitzar-se a la llum del funcionament empresarial societari, **i pot diferir de la interpretació que es realitze del mateix en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, puix que el mateix concepte pot tindre finalitats diferents i específiques en cada figura impositiva**. En este sentit, precisament, l'article 3 del Codi Civil, d'aplicació en la interpretació de les normes tributàries, assenjala que “les normes s'interpretaran segons el sentit propi de les seues paraules, en relació amb el context, els antecedents històrics i legislatius, i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment l'esperit i finalitat d'aquelles”.

Així ho han entés així mateix alguns Ajuntaments, que han aplicat la mateixa bonificació a les esmentades cooperatives.

En este sentit, **l'Ajuntament de Barcelona**, en la seua Ordenança fiscal de l'Impost sobre Béns immobles, en el seu article 9, (i que considera que es realitza una activitat econòmica en el lloguer social) establir:

GIRONA

Art. 8

https://seu.girona.cat/cdn/dades/ordenances/_descarrega/Llibre-ordenances-fiscals-2024.pdf

5. Gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost les persones propietàries d'habitatge que **tinguin el seu habitatge a disposició de la borsa de mediació per al lloguer social** de l'Ajuntament de Girona.



LLEIDA

<https://seu.paeria.cat/documentPublic/download/45652>

Artículo 6.

5. Tindran dret a una bonificació del 90% en la quota íntegra de l'impost, els immobles propietat de persones físiques o jurídiques que s'adscriguin al **Programa de Mediació per al Lloguer Social que gestiona l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Lleida** i que acreditin estar al corrent de pagament de les quotes de la comunitat de propietaris. El propietari sol·licitarà la bonificació aportant el document d'adscripció de l'habitatge al Programa que es signa en el moment de formalitzar un contracte d'arrendament, i sortirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent al de la sol·licitud. Aquesta bonificació correspondrà al Ple de la corporació i s'acordarà per vot favorable de la majoria simple dels seus membres. Aquesta bonificació tindrà una vigència de tres anys i s'haurà de sol·licitar de nou passat aquest termini sempre que el contracte de lloguer sigui vigent.



Y SEGUEIX

8. De conformitat amb l'article 74.2 quatre del Text Refós de la Llei reguladora d'hisendes locals, RDL 2/2004, s'estableix una bonificació de fins el 75% de la quota íntegra de l'impost a favor dels immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, que justifiquin aquesta declaració de major quantia.

La bonificació serà del 95% de la quota íntegra de l'impost a favor dels immobles on, per concórrer circumstàncies de caràcter social, es desenvolupin activitats per entitats sense ànim de lucre relatives a l'assistència a l'exclusió social, l'activitat de masoveria urbana i **l'activitat de les cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre**, declarades d'especial interès o utilitat municipal. Correspondrà al Ple de la Corporació municipal aquesta declaració i s'acordarà prèvia sol·licitud del subjecte passiu, per vot favorable de la majoria simple, amb una vigència de 4 anualitats, a partir de les quals caldrà tornar a acreditar tots els extrems per a una nova concessió.

BARCELONA (2024)

8. Lloguer social. Els béns immobles en els quals es desenvolupi una activitat econòmica destinada al lloguer social d'habitatges, ja siguin gestionats per la Borsa d'habitatge de lloguer de Barcelona, per entitats o empreses de titularitat pública o bé per altres subjectes privats quan estiguin inclosos en d'altres programes municipals o quan provinguin de d'altres acords de col·laboració público-privada, **o destinada a la cessió d'ús d'habitatges per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús d'entitats sense ànim de lucre i d'iniciativa social**, podran gaudir d'una bonificació del 95% en la quota, amb caràcter indefinit, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, i tota vegada que aquestes activitats econòmiques siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials que justifiquin aquesta declaració.

L'acord de declaració d'especial interès o utilitat municipal serà adoptat, per la Comissió del Consell Municipal que tingui la competència en matèria d'Hisenda. (...)

PALAFRUGELL

art 5.5.f

Bonificació del 75% de la quota, amb caràcter indefinit, pels habitatges en els que es desenvolupi una activitat econòmica destinada a la **cessió d'ús per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús**, sempre i quan siguin entitats sense ànim de lucre, d'iniciativa social i declarats promotors socials per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Caldrà que els habitatges bonificats tinguin una referència cadastral individualitzada. Qui gaudeixi d'aquesta bonificació quedarà obligat a comunicar a l'Ajuntament les variacions que es produeixin i que tinguin transcendència sobre la mateixa, sense perjudici del reintegrament a la hisenda local de l'import i els interessos de demora que resultin d'aplicació.

En general, l'activitat d'arrendament (sobretot el social) s'ha considerat activitat econòmica, a l'efecte de la bonificació, en diversos ajuntaments...



L'AJUNTAMENT DE **SEVILLA**, EN LA SEUA ORDENANÇA FISCAL DE
L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES PER A 2024, PREVEU
L'APLICACIÓ D'ESTA BONIFICACIÓ PER AL **LLOGUER SOCIAL**:

Artículo 14.- Bonificación para viviendas de alquiler gestionadas por entidades o empresas

*Podrán ser declaradas actividades de especial interés o utilidad pública municipal, para incurrir en esto circunstancias sociales que lo justifican, **las actividades de arrendamiento de viviendas gestionadas por entidades o empresas**, que gestionan al menos 8 viviendas en régimen de alquiler sujetos a cualquier **régimen de protección pública** previsto por la normativa. Estas entidades, empresas o los titulares de las viviendas, en su caso, tendrán derecho a una bonificación del 95% de la cuota íntegra del impuesto de aquellos inmuebles que sean objeto de contratos de alquiler. La declaración de especial interés municipal tendrá que solicitarse por las entidades o empresas hasta el 31 de enero del ejercicio fiscal para el cual se solicita la bonificación y tendrá que ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en conformidad con lo previsto en la Ley Reguladora de Haciendas Locales.*

[Material ponencia\Bonificaciones locales\Ejemplos\impuesto-sobre-bienes-inmueblesSEVILLA.pdf](#)

SEVILLA (LLOGUER SOCIAL)

2.- Bonificación del 95% para las **entidades de titularidad pública que gestionen viviendas de alquiler social**. Requiere que, por el Pleno del Ayuntamiento, se declare de especial interés o de utilidad pública municipal, por incurrir en ello circunstancias sociales que lo justifiquen, las actividades de arrendamiento de viviendas protegidas realizadas por empresas de titularidad pública.

També considera que es pot aplicar la bonificació al lloguer l'Ajuntament de **NOVELDA (ALACANT)**

6.3 Bonificació a vivendes de tipus social i lloguer social.

En aplicació de l'article 74.2 quáter del RD-Llei. 2/2004, de 5 de març, i en vista de la sol·licitud de l'Entitat d'Infraestructures de la Generalitat Valenciana (ElGE), tindran dret a una bonificació del 95% de la quota íntegra de l'impost, pel desenrotllament d'activitats d'especial interés o utilitat municipal, **aquells immobles propietat de la Generalitat Valenciana destinats a vivenda social o lloguer social**. La declaració expressa del Ple, que exigix la llei, s'entendrà aprovada i realitzada en la sessió en què s'aprove l'actual ordenança fiscal. Esta bonificació es gestionarà cada exercici per l'oficina gestora de l'impost, però requerirà relació de vivendes i informe anual per part de la Conselleria de Vivenda, Obres Públiques i Vertebració del Territori, o qualsevol ens instrumental d'esta, al qual s'adjuntarà informe previ favorable dels servicis socials de l'Ajuntament de Novelda per a cadascuna de les vivendes, confirmant les circumstàncies, ús i ocupació efectiva com a vivenda de tipus social o lloguer social.



ORDENANZA FISCAL Nº 3 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES
INMUEBLES

BOP 246 DE 29/12/2023 00:00:00

EJERCICIO: 2024

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

8.1.- Se establece una bonificación del 40 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros. Dicha bonificación se aplicará durante el plazo de 2 años, desde su concesión.

Se entenderá justificada la existencia de las citadas circunstancias en los siguientes supuestos:

*a) Inmuebles con uso residencial, cuyo propietario o titular del derecho que le convierte en sujeto pasivo de este tributo, sea una entidad financiera o una mercantil dependiente de la misma, cuando dicha condición haya surgido como consecuencia de la adquisición de aquéllos por adjudicación en procedimientos de ejecución hipotecaria o por dación en pago de deudas, siempre que a la fecha del devengo del tributo (1 de enero de cada año natural), **hayan sido arrendadas a víctimas de violencia de género o personas o familias en riesgo de exclusión social**, circunstancias cuya concurrencia será valorada por el Área de Familia, Bienestar Social e Igualdad de Oportunidades de este Ayuntamiento, que emitirá informe al respecto sobre su procedencia, y siempre que la renta mensual a satisfacer por los arrendatarios (IVA incluido) no supere la cantidad de 200 €.*

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Considera aplicable la bonificació en cas de lloguer

[/https://www.valladolid.es/es/ayuntamiento/organizacion-administrativa/areas/area-planificacion-recursos/utilidad/ordenanzas-fiscales/ordenanzas-fiscales-2020/ordenanza-fiscal-reguladora-impuesto-bienes-inmuebles-ibi.ficheros/580245-ORDENANZA%20FISCAL%20REGULADORA%20DEL%20IMPUESTO%20SOBRE%20BIENES%20INMUEBLES.pdf](https://www.valladolid.es/es/ayuntamiento/organizacion-administrativa/areas/area-planificacion-recursos/utilidad/ordenanzas-fiscales/ordenanzas-fiscales-2020/ordenanza-fiscal-reguladora-impuesto-bienes-inmuebles-ibi.ficheros/580245-ORDENANZA%20FISCAL%20REGULADORA%20DEL%20IMPUESTO%20SOBRE%20BIENES%20INMUEBLES.pdf)

Referencia boletín

BOP Valladolid nº243, de 22 de diciembre de 2017



8.-Gozarán de una bonificación del 95% de la cuota íntegra del impuesto aquellos inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros. A efectos de esta bonificación se considerarán inmuebles en los que se desarrollan actividades económicas que son declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales y de fomento del empleo, **aquéllos propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L. que se destinen a uso residencial y que cumplan las prescripciones de uso del plan municipal de vivienda.**

VILAFRANCA DEL PENEDÈS

ART 5.9



9.- Gaudiran d'una bonificació del 95% de la quota íntegra els béns immobles en els que es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer les circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació, que justifiquin aquesta declaració. En virtut d'aquesta Ordenança resta delegada en la Junta de Govern Local la competència per a fer l'esmentada declaració, prèvia sol·licitud del subjecte passiu.

PER ALTRA BANDA...



EXTERNALITZACIÓ DE LA GESTIÓ DEL LLOGUER



De tota manera, fins i tot encara que s'aplique el criteri de la LIS, la Direcció General de Tributs, en diverses Resolucions a Consultes vinculants, ha considerat que també existix activitat econòmica, en el cas d'activitat exclusiva d'arrendament:

“.... en la mesura en què l'entitat té **externalitzada la seua gestió** i tal com s'assenyala en l'escrit de consulta, l'activitat d'arrendament d'immobles requerix, donada la dimensió de l'activitat a desenrotllar per la consultant i el volum i importància dels seus ingressos, de la disposició d'una organització empresarial, tenint en compte que es tracta de diversos centres comercials. Així mateix, la gestió de béns immobles d'una certa importància se subcontracta amb tercers professionalment dedicats a la gestió d'actius, substituint a la contractació d'un empleat puix que este model resulta més eficient.”

(Entre altres, Consultes V3385-2015, V1483-16 i V3860-16)

EXTERNALIZACIÓ

La Direcció General de Tributs, en diverses Resolucions a Consultes vinculants, ha considerat que també existix activitat econòmica, en el cas d'activitat exclusiva d'arrendament:

".... en la mesura en què l'entitat té externalitzada la seua gestió i tal com s'assenyala en l'escrit de consulta, l'activitat d'arrendament d'immobles requerix, donada la dimensió de l'activitat a desenrotllar per la consultant i el volum i importància dels seus ingressos, de la disposició d'una organització empresarial, tenint en compte que es tracta de diversos centres comercials. Així mateix, la gestió de béns immobles d'una certa importància se subcontracta amb tercers professionalment dedicats a la gestió d'actius, substituint a la contractació d'un empleat puix que este model resulta més eficient."

(Entre altres, Consultes V3385-2015, V1483-16 i V3860-16)

PER TANT

El requisit es pot complir **externalitzant la gestió** a una altra empresa, sempre que se subcontracte amb professionals, i que la dimensió de l'activitat justifique esta externalització per a ser un model més eficient.

Fins i tot quan l'Entitat gestora de l'arrendament està vinculada a la que realitza l'activitat

(Vegeu la Consulta núm. V3744/2015 de 26 Novembre 2015).

MODEL

S'establix una bonificació del X per cent de la quota íntegra de l'impost a favor d'immobles en els quals es desenrotllen activitats econòmiques que siguen declarades d'especial interés o utilitat municipal per a concórrer circumstàncies socials o de foment de l'ocupació que justifiquen tal declaració. Correspondrà esta declaració al Ple de la Corporació i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu, per vot favorable de la majoria simple dels seus membres.

S'entendrà justificada l'existència de les citades circumstàncies en els següents suposats: (...)

b) Immobles en els quals s'exercisca l'activitat d'arrendament o cessió d'ús de vivendes el titular dels quals, siga una cooperativa de vivendes en règim de cessió d'ús, i estiguen inscrites en el Registre corresponent

Els interessats hauran de presentar la sol·licitud per a l'obtenció d'este benefici fiscal abans del dia 1 de març de l'exercici en què hagen de fer efecte, acompanyant la següent documentació:

- Acreditació de la titularitat de l'immoble.
- Acreditació de la seua condició de cooperativa de vivendes en cessió d'ús, mitjançant certificació del Registre corresponent.
- Indicació de la referència cadastral de l'immoble,
- Acreditació, per qualsevol mitjà de prova admés en dret, que es desenrotlla en este local l'activitat econòmica d'arrendament o cessió d'ús. Entre altres, es consideraran vàlids mitjans de prova la declaració com a local afecte a l'activitat en l'Impost sobre Activitats Econòmiques, la contractació d'una persona per a la gestió de l'activitat, o el contracte amb una altra empresa o Entitat que preste este servici de gestió.

Esta bonificació s'aplicarà durant el temps en què dure esta qualificació i l'immoble seguisca afecte a l'explotació econòmica.

**BONIFICACIÓ PER
ALS BÉNS
IMMOBLES
DEDICATS A
LLOGUER AMB
RENTA LIMITADA
PER UNA NORMA
JURÍDICA**

ART. 74.6 TRLHL

6. Els ajuntaments mitjançant ordenança fiscal podran establir una bonificació de fins al 95 per cent en la quota íntegra de l'impost per als béns immobles d'ús residencial destinats a **lloguer de vivenda amb renda limitada** per una norma jurídica.

Qué es el lloguer amb renda limitada per una norma jurídica?

ES REFERIX A LA PROTECCIÓ OFICIAL O SIMILARS?

No sembla que es contemple únicament a la vivenda de protecció oficial, que té prevista una bonificació obligatòria del 50% de la quota en l'article 73 de la mateixa llei, si bé a la mateixa es pot addicionar, de manera potestativa per l'Ajuntament, una superior en virtut d'este art. 74.6. Però el fet que la norma parle de "renda limitada per una norma jurídica" i no expressament de la protecció oficial, com fa en l'article 73, ens fa veure que no és aplicable únicament a esta.

PODEN SER LES COOP DE VIVIENDES EN CESIO D'US?

Podria entendre's que existix una "renda limitada per una norma jurídica" en el règim aplicable a la pròpia cooperativa, en virtut de la seua normativa reguladora. En efecte, l'article 122 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya estableix que les cooperatives hauran de procurar la vivenda en els seus socis a preu de cost, la qual cosa suposa una important limitació, tenint en compte que en el règim de protecció oficial o protecció pública es permet un marge de benefici empresarial al propietari.

Article 122. Objecte.

*1. Són cooperatives de vivendes les que tenen l'objecte de procurar **a preu de cost** vivendes, servicis o edificacions complementàries als seus socis, organitzar el seu ús referent als elements comuns, i regular la seua administració, conservació i millora.*

SITGES

<https://seu.sitges.cat/documentPublic/download/2772>

Art. 5

8. Gaudiran d'una bonificació del 95 per cent de la quota íntegra de l'impost els béns immobles d'us 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 de mercat.



Ajuntament
de Sitges

CELLERA DE TER



art 11.2.b

b) S'estableix una bonificació del 95% en la quota íntegra de l'impost per a aquells béns immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb renda limitada establerts per una norma jurídica, com ara els que fixa l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, d'acord amb l'article 68 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. A aquesta bonificació es poden acollir tant els habitatges subjectes a règims de protecció pública en lloguer com els habitatges de lloguer social en què la renda estigui limitada per una norma.

MODEL D'ESTABLIMENT DE BONIFICACIÓ EN L'ORDENANÇA MUNICIPAL EN L'IBI PER ARRENDAMENTS AMB RENDA LIMITADA

S'establix una bonificació del X per cent de la quota íntegra de l'impost a favor d'immobles destinats a lloguer de vivendes propietat d'una cooperativa de vivendes en règim de cessió d'ús, que complisca el que s'establix en els articles 122 a 124 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, i que tinga la qualificació de cooperativa sense ànim de lucre, segons l'article 144 d'esta llei.

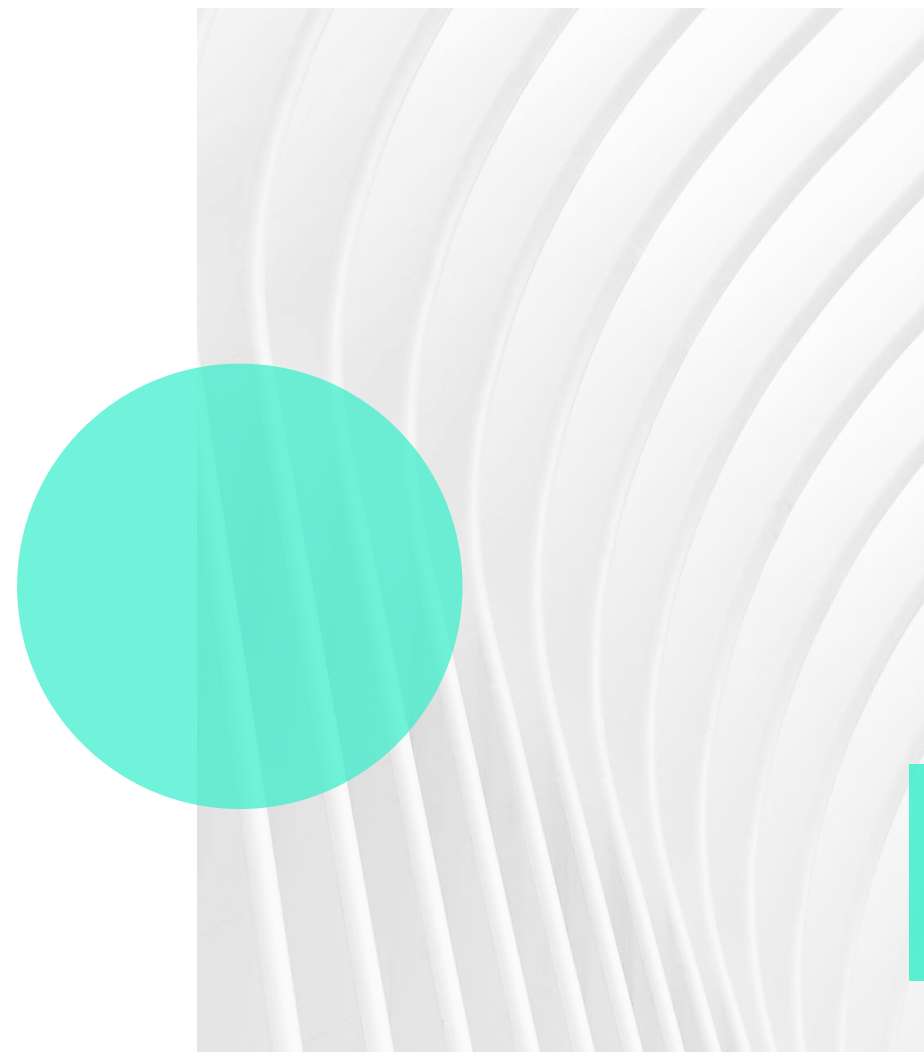
Esta bonificació s'aplicarà durant el temps en què dure esta qualificació i l'immoble seguisca afecte a l'activitat.

RESUMEN

Els Ajuntaments poden establir bonificacions de fins al 95% en el *ICIO per a les cooperatives de vivendes en cessió d'ús, basades en l'art. 103. 2 *TRLHL, després de la declaració d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació.

També poden establir bonificacions de fins al 95% en l'IBI, per a les cooperatives de vivendes en cessió d'ús, basades en l'art. 74.2 quater després d'una declaració d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació.

Així mateix, poden establir bonificacions fins al 95% en l'IBI, per a les cooperatives de vivendes en cessió d'ús, basades en l'art. 74.6 de la mateixa llei, per tindre limitat normativament l'import de l'arrendament o cessió d'ús.





MOLTES GRACIES

Pilar Alguacil

Universidad de Valencia

alguacil@uv.es