



## **MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL ANTEPROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS MECANISMOS COMPENSATORIOS DE LA REPERCUSIÓN OBLIGATORIA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES A LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

### **I. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA**

#### **1. Motivación**

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en su calidad de arrendador puede recibir además de la renta inicial o revisada que corresponda, las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable. Así se recoge expresamente en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio (artículo 13.4).

El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en su artículo 63.2 configura como obligatoria la repercusión a los arrendatarios de sus bienes de parte de la cuota líquida del IBI sin efectuar distinción alguna.

Como ha recogido la Comisión Jurídica Asesora en su dictamen de fecha 16 de junio de 2016 lo anterior no impide que la Comunidad de Madrid pueda adoptar medidas legales que en uso de su competencia exclusiva en materia de vivienda eviten que tal repercusión obligatoria impida la aplicación efectiva de sus políticas de vivienda.

La aplicación de la repercusión del IBI, afecta al desarrollo de la política en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

Actualmente la reducción en el precio del arriendo prevista en la normativa vigente se realiza sobre la renta a abonar por el arrendatario, no extendiéndose a los tributos, cargas y gastos repercutibles por razón del arrendamiento, ni es de aplicación a todas las viviendas arrendadas por la Agencia de Vivienda Social.

Como ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pago del impuesto de bienes inmuebles constituye una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder el arrendatario mientras el contrato esté vigente, y cuyo carácter periódico, comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación también periódica de pago de la renta. El IBI queda así conceptualizado, como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual.



La Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, únicamente prohíbe la concesión de “exenciones, perdones, rebajas o moratorias” en el “pago de derechos de naturaleza pública” (artículo 27.2). En este caso, se trata de un ingreso de naturaleza privada, dado que no deriva directamente del ejercicio de una potestad administrativa, sino de un contrato privado de arrendamiento suscrito con un particular, de acuerdo con la clasificación establecida a tal efecto por el artículo 5 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Siguiendo el criterio de manifestado por el órgano superior consultivo de la Comunidad de Madrid y con el objeto de paliar el impacto económico negativo que la repercusión del IBI pudiera tener sobre los arrendatarios, así como el de aquellas cuantías que no se encuentran prescritas conforme al Código Civil, por la se han tomado en consideración distintas alternativas, entre las que se encuentra la adopción de una norma de rango legal que tenga por objeto la regulación de los mecanismos que compensen la referida repercusión.

## **2. Objetivo.**

Es objeto de esta ley regular mecanismos que compensen la repercusión de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentran en situaciones económicas desfavorecidas.

## **II. CONTENIDO, ANÁLISIS JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN.**

### **1. Contenido de la Norma.**

El texto del anteproyecto de ley remitido, se estructura en:

- Una exposición de motivos.
- Dos artículos: el artículo 1 referido al objeto de la norma y el artículo 2 a la reducción aplicable.
- Dos disposiciones finales: la disposición final primera habilita el desarrollo reglamentario de la Ley y la disposición final segunda regula la entrada en vigor de la ley.

El anteproyecto de ley que se pretende tramitar no supondría ninguna derogación de normativa en vigor por no existir actualmente ninguna normativa reguladora de estas materias.



## **2. Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias.**

Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones Públicas competentes de generar aquellas condiciones necesarias que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

La norma se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución.

Por otro lado, la Comunidad de Madrid tiene autonomía presupuestaria y financiera conforme los artículos 156 de la Constitución y 51 de su Estatuto de Autonomía.

## **3. Descripción de la tramitación.**

En lo que a la tramitación de la propuesta se refiere, ha sido impulsada por la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social como Organismo que tiene atribuida en la Comunidad de Madrid, competencias en materia de vivienda en virtud del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.



Además de la presente Memoria, el proyecto normativo deberá contar con los siguientes trámites antes de su aprobación:

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con carácter previo a la elaboración del texto, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del departamento competente. No obstante podrá prescindirse del trámite de consulta pública cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen, o cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia. También podrá prescindirse del trámite de consulta pública en el caso de tramitación urgente de iniciativas normativas, tal y como se establece en el artículo 27.2. La concurrencia de alguna o varias de estas razones, debidamente motivadas, se justificarán en la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

El presente proyecto no impone obligaciones relevantes a los destinatarios, sino todo lo contrario toda vez que pretende compensar la repercusión obligatoria de la cuota líquida del impuesto de bienes inmuebles a los arrendatarios, que supondría un incremento de la cuota a abonar de entre un 22% y un 1022% mensuales de sus rentas.

Así mismo el elevado número de personas a las que puede afectar la repercusión del impuesto justifica la especial trascendencia de la norma y la conveniencia de su tramitación urgente.

De conformidad con lo previsto en el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, el trámite de audiencia e información pública sólo podrá omitirse cuando existan graves razones de interés público, que deberán justificarse en la Memoria del Análisis de Impacto Normativo. En este sentido se considera una razón grave de interés público evitar que la renta mensual de los adjudicatarios de las viviendas públicas pueda llegar a incrementarse hasta un 1022 %, suponiendo ello una dificultad adicional a sus condiciones sociales y económicas.

Deberán recabarse los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General de la Familia y el Menor, en cumplimiento de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, de la Dirección General de la Mujer, en los términos del artículo 15.1 b del Decreto 197/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como el informe de la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social previsto en el artículo 21.2 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.



El contenido de dichos informes será incluido en la memoria.

- Informe de la Secretaría General Técnica, de conformidad con el artículo 26.5 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

- De conformidad con el artículo 4 de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, se recaba informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

- Informe de la Dirección General de Presupuestos y Recursos Humanos, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 6/2015, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2016.

### **III. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

La Agencia de Vivienda Social es sujeto pasivo del IBI en cuanto propietaria de las viviendas arrendadas.

El artículo 63 del citado cuerpo legal considera sujeto pasivo del impuesto a los que ostenten la "titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este Impuesto", es decir a los titulares de derechos sobre bienes inmuebles de propiedad, de usufructo, de superficie o de concesiones administrativas sobre los propios bienes o sobre servicios a los que estén afectos.

El impacto económico-presupuestario de la regulación proyectada, por su alcance y contenido, no supone incremento en el gasto público.

La condición de sujeto pasivo no impide que, como se indica en el citado artículo, dicho sujeto pueda repercutir la cuota sobre terceros conforme a las normas de derecho común. Y, en el caso de Administraciones Públicas y Entes y Organismos Públicos, el referido artículo obliga a repercutir "la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercusión. A tal efecto la cuota repercutible se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie utilizada y a la construcción directamente vinculada a cada arrendatario o cesionario del derecho de uso".



## **Comunidad de Madrid**

En consecuencia, conforme a dicho precepto, la Agencia de Vivienda Social está obligada a repercutir sobre los arrendatarios de viviendas y locales que sean de titularidad del citado organismo (y los arrendatarios están obligados a soportar dicha repercusión) la parte de cuota del IBI que soporte el citado organismo como sujeto pasivo.

En los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid se contienen los estados de gastos e ingresos de sus Organismos Autónomos.

En la partida 22500 "Tributos Locales" del programa 261B Vivienda Social se imputan los créditos destinados al pago de toda clase de obligaciones derivadas de la imposición de tributos locales, incluidos los intereses de demora.

En el ejercicio 2016 se ha abonado un importe de 4.574.330,38 € correspondiente al IBI del municipio de Madrid y otro de 1.945.113,45 € correspondientes al IBI del resto de municipios de la Comunidad de Madrid, lo que supone un total de 6.519.443,83 €. De este total, el importe abonado por viviendas corresponde a 9.397 viviendas en el municipio de Madrid por importe de 3.291.019,48 € y otro 1.625.730,07 € correspondiente a 5.277 viviendas del resto de los municipios de la Región.

La Agencia de Vivienda Social hasta la fecha no ha repercutido las cuantías del Impuesto de Bienes Inmuebles de su titularidad en atención al escaso poder adquisitivo de sus inquilinos.

En los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid se contienen los estados de ingresos de sus Organismos Autónomos, comprensivos de las estimaciones de los derechos económicos a reconocer y recaudar durante el ejercicio presupuestario. En dichos estados de ingresos se recogen desagregados por capítulos el importe total de los recursos que por todos los conceptos se prevean reconocer durante el correspondiente ejercicio. En la partida 54009 Otros alquileres y productos de inmuebles se recogen en concreto los ingresos procedentes de la repercusión del IBI en los recibos de alquiler de locales comerciales en arrendamiento y la repercusión de este impuesto en el momento de la venta de inmuebles.

#### **IV. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO, IDENTIDAD SEXUAL Y EXPRESIÓN DE GÉNERO.**

El anteproyecto de ley se aplica de igual manera a ambos géneros y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación, ni impacto sobre la orientación sexual, identidad o expresión de género.



**V. IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 quinquies “Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia”, añadido por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se informa que este anteproyecto de ley no tiene especial incidencia sobre la población infantil y adolescente.

Madrid, a 13 de diciembre de 2016

LA DIRECTORA GERENTE

Fdo.: Isabel Pinilla Albarrán