



Diputació de Girona
Àrea d'Hisenda, Administració,
Promoció Econòmica i Cooperació Local
Habitatge

*Pla de formació
en habitatge*

2020



*Curs sobre la gestió del parc públic: La cessió
d'habitatges a l'Administració
Girona - 5 de maig*



La fiscalitat relacionada amb la gestió econòmica dels habitatges cedits

Girona, 5 de maig de 2020

Isabel Ezpeleta
Tècnica jurista - Responsable jurídic
Oficina d'Habitatge
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals



**Diputació
Barcelona**

1. Marc legal

Principals tributs vinculats a la gestió de l'habitatge en cessió d'ús.

- Impost sobre el Valor Afegit (IVA)
 - Llei 37/1992, de 28 de desembre
 - Reial Decret 1624/1992, de 29 de desembre (Reglament de l'impost)
- Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF)
 - Llei 35/2006, de 28 de novembre
 - Reial Decret 439/2007, de 30 de març (Reglament de l'impost)
- Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats
 - Reial Decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre
 - Reial Decret 828/1995, de 29 de maig (Reglament de l'impost)
- Impost sobre bens immobles (IBI) (Art. 66 a 77)
- Impost sobre construccions i obres (ICIO) (Art. 100 a 103)
 - Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març,
 - Text refós Llei reguladora de les hisendes locals

1. Marc legal

Altres tributs vinculats a l'habitatge

- Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU) (art. 104 a 110)

- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març,
- Text refós Llei reguladora de les hisendes locals

- Impost sobre el patrimoni (IP)

- Llei 19/1991, de 6 de juny

- Imposts sobre successions i donacions (ISD)

- Llei 29/1987, de 18 de desembre (estatal)
- Reial decret 1629/1991, de 8 de novembre (Reglament) (estatal)
- Llei 19/2010, del 7 de juny, (autonòmic)
- Decret 414/2011, de 13 de desembre (Reglament) (autonòmic)

- Impost sobre habitatges buits (IHB)

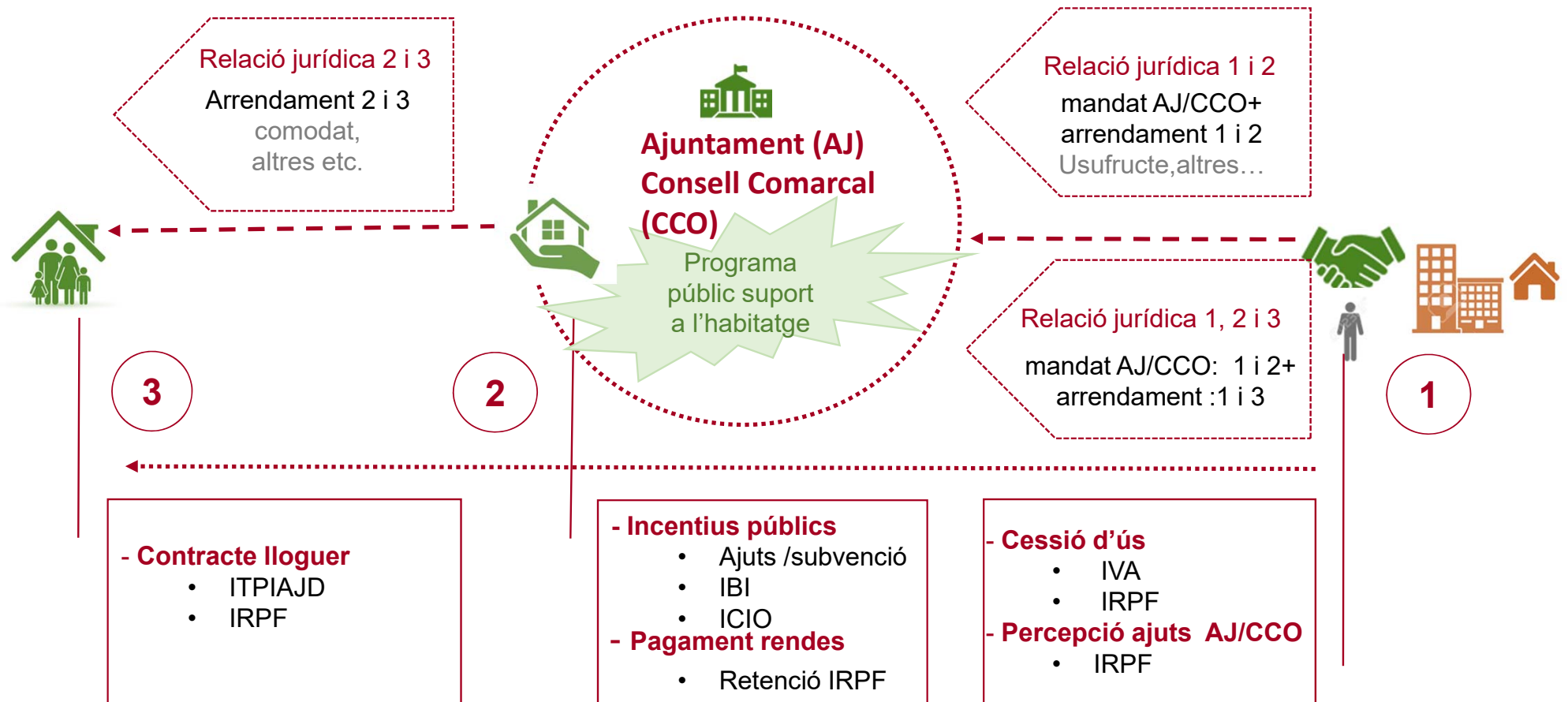
- Llei 14/2015, del 21 de juliol
- Decret 183/2016, de 16 de febrer (Reglament)

1. Marc legal

Principals tributs vinculats a l'habitatge

Àmbit	Tipus impost	Cessió CCAA
Estat	IVA	50%
	IRPF	50%
Autonòmics	ITPAJD	
	ISD	
	IP	
	IHB	
Locals	IBI	
	ICIO	
	IITVNU	

2. Esquema principals tributs vinculats a la gestió de l'habitatge en cessió d'ús.



2. Esquema principals tributs vinculats a la gestió de l'habitatge en cessió d'ús.



1

➤ **Cessió d'ús d'habitatges propietat privada** → **Ajuntament/CCO** → **usuari final**

- Activitat arrendament: subjecció IVA i exempció?
- Guany activitat arrendament : subjecció IRPF arrendador /propietat privada persona física (o jurídica)
- Pagament rendes d'arrendament immobles: retenció IRPF arrendatari persona jurídica o entitat



2

Suport públic al programa

- Ajuts públics : subjecció IRPF destinatari final (si jurídiques I Societats)
- Bonificació /subvenció IBI
- Bonificació ICIO obres reforma i rehabilitació



3

Arrendament a usuari final:

- Formalització contracte arrendament: subjecció ITPAJD i exempció
- Pagament rendes arrendament: deducció IRPF

3. Cessió d'ús d'habitatges de propietat privada → Ajuntament/CCO → Arrendataria

➤ Impost sobre el Valor Afegit: Cessió d'ús (arrendament) de propietat privada

• Subjecte passiu



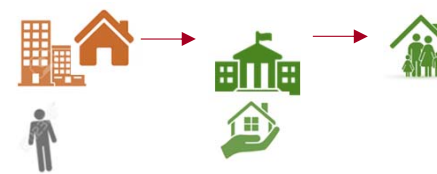
- Propietari privat (persona física o jurídica)
- Ajuntament /Consell Comarcal.
- La LIVA considera que els arrendadors de béns **són empresaris** (art. 5.ú,a) i c) LIVA)
- Quan en una operació de mediació el mediador (Ajuntament/CCO) actua en **nom propi** en la prestació d'un servei d'arrendament , s'entendrà **que presta el servei d'arrendament per sí mateix**. Quan actuï **en nom i per compte de la part propietària**, s'entendrà **que aquesta presta el servei** (art.11.dos,15 LIVA)

• Operació subjecte



- L'arrendament de béns i sotsarrendament és considera una **prestació de serveis** (art.11. dos.2. LIVA)

• Exempció



- Els arrendaments de béns, que tinguin per objecte els edificis d'habitatges o parts d'aquests destinats exclusivament a habitatge (garatges, annexos accessoris i mobles arrendat conjuntament) :(art. 20.Ú.23.b) LIVA)
- Els arrendaments de béns anteriors destinats al posterior arrendament per **entitats gestores de programes públics de suport a habitatge** o per **societats acollides al règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges** establert a l'Impost sobre Societats. (art. 20.Ú.23.b) LIVA).
- **Excepcions:** NO quedaran exempts **els arrendaments per a ser sotsarrendats** llevat del supòsit b) anterior, i arrendaments en els que es prestin **serveis propis complementaris de l'industria hotelera** (restaurant, neteja, rentat de roba, etc) . (article 20.Ú. 23. b) a') LIVA)

- **Consultes DGT:** V 1093-11 (29/04/2011): exempció programa públic; V1388-18 (28/5/ 2018) cooperatives-cessió gratuïta; V 0322-06 (23/02/2006) cessió gratuïta ; V2367-17 (18/09/2017): cessió gratuïta persones real·lotjades)

3. Cessió d'ús d'habitatges de propietat privada → Ajuntament/CCO → Arrendataria

➤ Impost sobre el Valor Afegit

Entitats gestores de programes públics de suport a 'habitatge social

“Es evidente que los sucesivos Planes de vivienda estatales establecen programas que, en última instancia, deben considerarse como de apoyo a la vivienda, ya que todos ellos regulan ayudas para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda, bien en arrendamiento, bien en propiedad, pero *en ningún caso se definen conceptualmente como "programas públicos de apoyo a la vivienda"*.”

Por tanto, y dicho de otro modo, pueden existir "programas públicos de apoyo a la vivienda" distintos a los regulados en la legislación sectorial propia de ese ámbito.

*En este sentido, el artículo 3 del Código Civil establece: "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, **atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas**".*

*Procede, por tanto, interpretar la expresión "entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda" según el espíritu y finalidad del término recogido, **comprende a aquellas entidades, que gestionen o ejecuten planes, programas, políticas o actuaciones diseñadas o acordadas por un ente público y que tengan como finalidad facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda.**"*

Contexte legislatiu actual: programes i actuacions de suport al habitatge social

- La LDH considera *servei d'interès general* el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.(art. 4 LDH). Tenen la condició d'habitatges socials els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials a l'article 74 LDH.
- Són *actuacions susceptibles d'ésser protegides* : l'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús, les altres que determinin els plans d'habitatge, la mediació social en l'àmbit del lloguer i la gestió d'habitatges d'inserció, entre d'altres accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial.(art. 68 LDH)
- El Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge, a l'article 2 enumera els programes i actuacions susceptibles de ser protegides. **programa social (la mediació en el lloguer social)**
- El Reial Decret 106/2018, de 9 de març, **Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021**, a l'article 2 defineix els **programes de suport a l'habitatge**

3. Cessió d'ús d'habitatges de propietat privada → Ajuntament/CCO → Arrendataria

➤ Impost sobre el Valor Afegit


Societats acollides al règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges regulades a l'Impost sobre Societats (articles 53 i 54)

Es opcional i s'aplicarà a les entitats que tinguin com a activitat econòmica principal l'arrendament d'habitatges situats en territori espanyol . S'han de complir els següents requisits:

- *El **nombre d'habitatges** arrendats o oferts en arrendament sigui a tota hora **igual o superior a 8**.*
- *Els habitatges romanguin **arrendats o oferts en arrendament durant almenys tres anys**.*
- *Les activitats de promoció immobiliària i d'arrendament siguin objecte de **comptabilització separada per a cada immoble** adquirit o promogut.*
- *En el cas d'entitats que desenvolupin **activitats complementàries** a l'activitat econòmica principal d'arrendament d'habitatges, que **almenys el 55%**: de les rendes del període impositiu, excloses les derivades de la transmissió dels immobles arrendats una vegada transcorregut el període mínim de manteniment, **o, alternativament**, del valor del actiu de la entitat sigui susceptible de generar rendes que tinguin dret a la bonificació.*

3. Cessió d'ús d'habitatges de propietat privada → Ajuntament/CCO → Arrendataria

➤ Impost sobre la renda de les persones físiques: obtenció d'ingressos de l'arrendament de la part propietària

- **Subjecte passiu:** 
 - Propietària privada (persona física) / Persona jurídica (Impost sobre Societats)
 - La LIRPF considera que són contribuents les persones físiques amb residència habitual a Espanya (art. 8 a 10 LIRPF)
- **Operació subjecte:**
 - L'arrendament de béns es considera un **rendiment de capital immobiliari** (art. 22 LIRPF)
 - L'arrendament de béns es considera **activitat econòmica** únicament quan para la ordenació d'aquesta s'utilitzi al menys, una persona empleada amb contracte laboral i a jornada completa (art. 27 LIRPF)
- **Tributació**
 - Rendiment net capital immobiliari: **ingressos – despeses necessàries pagades pel propietari**: 1. Interessos de capitals aliens invertits en adquisició o millora; 2. Despeses de conservació i reparació; 3. Tributs 4 Serveis 5. Impagament de rendes: 6. Amortització ben immoble/estris
 - El rendiment net positiu es **reduirà en un 60 per cent**.
 - Durant els períodes que no produeixin rendiments (sense llogar) s'haurà **d'imputar una renda** del 2% del valor cadastral (amb excepcions) que es determinarà proporcionalment al nombre de dies del període impositiu
 - Tributació a **base imposable general** i **escala de gravamen general**
- Consultes DGT: V0967-19, de 7/05/ 2019 (ocupació il·legal)

3. Cessió d'ús d'habitatges de propietat privada → Ajuntament/CCO → Arrendataria

➤ Impost sobre la renda de les persones físiques: Retenció IRPF de les rendes satisfetes per la part arrendatària

- Subjecte passiu:



- Ajuntament/CComarcal
- Estan obligades a retenir les **persones jurídiques i resta d'entitats** (art. 75.2.a) i 76.1a) RIRPF)
- El RIRPF considera que l'obligació de retenció és de qui satisfà les rendes sotmeses a l'obligació de retenció: com són l'arrendament i sotsarrendament

- Operació subjecte:

- El pagament de l'import de l'arrendament o sotsarrendament.
- No es considera que es satisfan rendes quan es limita a efectuar una mediació de pagament: l'abonament per compte i ordre d'un tercer
- **Excepcions:** Quan les rendes satisfetes no superin els 900 € anuals i quan l'activitat de l'arrendador estigui classificada als epígrafs del grup 861 IAE (o altre amb facultats similars) i no resulti quota zero.

- Tributació

- L'import de la retenció és del **19 per cent** sobre tots els conceptes IVA exclòs (arrendament o sotsarrendament)

- Consultes DGT: V2367-17 de 18/09/2017 (retenció Ajuntament i cessió gratuïta persones reallotjades); V2896-13 01/10/2013

4. Suport públic al programa públic d'habitatge de cessió d'ús

➤ Ajuts per a la mobilització o manteniment habitatges: IRPF part propietària/arrendadora / arrendatària

- Subjecte passiu:



- Propietària privada (**persona física**) i persona jurídica (impost sobre societats)

- Operació subjecte:

- La percepció de l'ajuda econòmica/en espècie: al lloguer, rehabilitació; ajudes públiques pagament IBI, etc es considera un **guany patrimonial** a l'IRPF


- Tributació

- L'import del guany patrimonial a declarar serà l'import total o la part rebuda durant l'exercici. Imputació al moment de l'**exigibilitat**. (article 14,1,C, 33 i 34, 45 i següents de LIRPF)
- Forma part de la base imposable general (art. 48 LIRPF) i tipus de gravamen general.
- **Ajuts en espècie** es valoraran pel valor de mercat més l'ingrés a compte. Article 34.1.b, 37.l) i 43.i *article 105. LIRPF*
- **Obligació de declarar!!**: subvencions per a l'adquisició d'habitatges d'HPO o preu taxat i resta de guanys patrimonials derivats d'ajuts públics **amb el límit conjunt superior a 1.000 euros anuals**. (art. 96, 2,c LIRPF)
- **Exempcions**: ajuts adreçats a **col·lectius en risc d'exclusió social, situacions d'emergència, necessitats habitacionals de persones sense recursos** o necessitats d'alimentació, escolarització i altres necessitats bàsiques de menors o persones amb discapacitats, quan aquestes i les persones al seu càrrec no disposin de mitjans econòmics suficients, **fins un import màxim anual conjunt de 1,5 vegades l'IRSC**. (art. 7, y) LIRPF)

- Consultes DGT: **V2133-18 (18/07/2018)**_IRPF_Subjecció o exempció ajuts pagament IBI; **V0838 (2/03/2016)**: Ajuts rehabilitació no exempts per no excloure col·lectius que no es troben en risc d'exclusió social; **CV 1103 (10/05/17)**: Subjecció ajut lloguer; **CV 3078 (4/07/16)** Imputació temporal

4. Suport públic al programa públic d'habitatge de cessió d'ús

➤ Incentius Impost sobre béns immobles : subvencions/bonificacions a favor part propietària

- **Subjecte passiu:**  - Propietària privada (**persona física**) i persona jurídica
- **Operació subjecte:** - Titularitat d'un dret sobre un **bé immoble** (propietat, usufructe, dret superfície....etc.)
- **Tributació**
 - Dualitat **subvenció / bonificació**. *“No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los **expresamente previstos en las normas con rango de ley** o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales”* (article 9.1 TRLRHL):
 - **Bonificació potestativa del 95%** quota íntegra a favor dels immobles **en els que es desenvolupin activitats econòmiques** que siguin **declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials**, culturals , històric artístiques o de foment del treball que justifiqui la declaració. **Conceptes clau:** desenvolupament activitat econòmica en els immobles d'interès social, activitat econòmica (concepte IVA i IRPF).(2quàter. 74 TRLRHL)
 - **Bonificació potestativa del 95%** quota íntegra a favor dels immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb **renda limitada per una norma jurídica**. **Conceptes clau:** Requeriment norma jurídica, ordenança fiscal municipal, etc, limitació renda. Municipis determinats per aplicar índex de referència de preus de lloguer Ordre GAH/142/2017 i article 68 bis Llei del Dret a l'habitatge (LDH) (pendent d'elaboració l'Índex de referència de preus de lloguer).
- **Consultes DGT:** **V0377_19 (21/02/2019):** No procedeix bonificació IBI a l'arrendament d'habitatges socials

4. Suport públic al programa públic d'habitatge de cessió d'ús

➤ Incentius Impost sobre construccions i obres (obres de reforma i rehabilitació): bonificacions a favor part propietària

- Subjecte passiu:



-Propietària privada (**persona física**) i persona jurídica, propietària de la construcció, instal·lació o obra (sigui o no propietària de l'immoble sobre el qual es realitzi l'obra). Persona propietària és qui suporti les despeses o cost de realització de l'obra, construcció o instal·lació.

- Operació subjecte:

- Realització d'una obra de reforma o rehabilitació per destinar-ho a lloguer assequible o social que requereixi llicència d'obres o urbanística


- Tributació

- **Bonificacions:** “No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los **expresamente previstos en las normas con rango de ley** o los derivados de la aplicación de los *tratados internacionales*” (article 9.1 TRLRHL):

- **bonificació potestativa de fins el 95 %** a favor de les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal por concórrer circumstancies socials, que justifiquin tal declaració. Conceptes clau: **obres d'especial interès o utilitat municipal**

5. Arrendament a usuari final

➤ Formalització contracte arrendament: subjecció ITPAJD i exempció

- Subjecte passiu  { - Està obligat al pagament la part arrendatària (persona física) (art. 8 LITAJD)
- Operació subjecte: { - És una transmissió patrimonial subjecte la constitució d'**arrendaments** (art. 7 LTPAJD)
- Tributació { - **Exempcions** (art. 45 I.A.a) i B.26 ITPAJD:
 - Les Administracions públiques territorials e institucionals
 - Els arrendaments d'habitatge per a ús estable i permanent a que es refereix l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.- Exempció a partir 6/03/2019 pel RDL 7/2019, *de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer* . Per tant, els contractes posteriors a 6/3/2019, han quedat exempts de pagament (no de declaració),

5. Arrendament a usuari final:

➤ Deducció pagament arrendament: IRPF part arrendatària

• Subjecte passiu:



- La part arrendatària (persona física)

• Operació subjecte:

- El pagament d'un arrendament d'habitatge habitual

• Tributació

- Deducció en la quota en el IRPF amb els **requisits** següents. Incorporat per Llei 31/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals i administratives de Catalunya

a) Que es trobin en alguna de les **situacions** següents:

- Tenir trenta-dos anys o menys en la data de meritació de l'impost.
- Haver estat a l'atur cent vuitanta-tres dies o més durant l'exercici.
- Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 65%.
- Ésser vidu o vídua i tenir seixanta-cinc anys o més.

b) Que llur **base imposable total, menys el mínim personal i familiar no sigui superior a 20.000 euros anuals**

c) Que les quantitats satisfetes en concepte de **lloguer excedeixin el 10% dels rendiments nets** del subjecte passiu.

- Els contribuents poden deduir el **10%, fins a un màxim de 300 euros anuals**, de les quantitats satisfetes. Els contribuents **poden deduir el 10%, fins a un màxim de 600 euros anuals**, en el cas de una **família nombrosa**.

ANNEX DE DISPOSICIONS LEGISLATIVES

Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido

Artículo 84 Sujetos pasivos

Uno. Serán sujetos pasivos del Impuesto:

1.º Las personas físicas o jurídicas que tengan **la condición de empresarios o profesionales** y realicen las entregas de bienes o presten los servicios sujetos al Impuesto, salvo lo dispuesto en los números siguientes.

Artículo 4 Hecho imponible

Uno. Estarán sujetas al impuesto las entregas de bienes **y prestaciones de servicios realizadas** en el ámbito espacial del impuesto **por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional**, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen.

Artículo 5 Concepto de empresario o profesional

Uno. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se reputarán empresarios o profesionales:

- a) Las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de este artículo.
- c) Quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo. **En particular, tendrán dicha consideración los arrendadores de bienes**

Artículo 11 Concepto de prestación de servicios

Uno. A los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se entenderá por prestación de servicios toda operación sujeta al citado tributo que, de acuerdo con esta Ley, no tenga la consideración de entrega, adquisición intracomunitaria o importación de bienes.

Dos. En particular, **se considerarán prestaciones de servicios:**

2.º **Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.**

3.º Las cesiones del uso o disfrute de bienes.

15.º **Las operaciones de mediación y las de agencia o comisión cuando el agente o comisionista actúe en nombre ajeno. Cuando actúe en nombre propio y medie en una prestación de servicios se entenderá que ha recibido y prestado por sí mismo los correspondientes servicios.**

Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido

Artículo 20 Exenciones en operaciones interiores

Uno. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:

.....
23.º *Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:*
.....

b) *Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos. La exención no comprenderá:*

e') *Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.*

f) *Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior.*

g') *Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#).*

h') *La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a), b), c), e) y f) anteriores.*

i) *La constitución o transmisión de derechos reales de superficie.*

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 22 Rendimientos íntegros del capital inmobiliario

1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.

Artículo 23 Gastos deducibles y reducciones

1. Para la determinación del **rendimiento neto**, se deducirán de los rendimientos íntegros los **gastos siguientes**:

a) Todos los **gastos necesarios para la obtención de los rendimientos**. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

1.º **Los intereses de los capitales ajenos invertidos** en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los **gastos de reparación y conservación del inmueble**. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.º

2.º **Los tributos y recargos no estatales**, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador.

3.º **Los saldos de dudoso cobro** en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

4.º Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de **servicios personales**.

b) Las cantidades destinadas a la **amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos** con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 23 Gastos deducibles y reducciones

2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

Artículo 27 Rendimientos íntegros de actividades económicas

.....
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Artículo 85 Imputación de rentas inmobiliarias

1. En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

En el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, el porcentaje será el 1,1 por ciento.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 27 Rendimientos íntegros de actividades económicas

Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, el porcentaje será del 1,1 por ciento y se aplicará sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 75 Rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta

2. También estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta las siguientes rentas, independientemente de su calificación:

a) *Los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos.* A estos efectos, las referencias al arrendamiento se entenderán realizadas también al subarrendamiento.

3. *No existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta sobre las rentas siguientes:*

g) *Los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos en los siguientes supuestos:*

1.º *Cuando se trate de arrendamiento de vivienda por empresas para sus empleados.*

2.º *Cuando las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales.*

3.º *Cuando la actividad del arrendador esté clasificada en alguno de los epígrafes del grupo 861 de la Sección Primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el [Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre](#), o en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero.*

A estos efectos, el arrendador deberá acreditar frente al arrendatario el cumplimiento del citado requisito, en los términos que establezca el Ministro de Economía y Hacienda.

Artículo 76 Obligados a retener o ingresar a cuenta

1. *Con carácter general, estarán obligados a retener o ingresar a cuenta, en cuanto satisfagan rentas sometidas a esta obligación:*

•a) *Las personas jurídicas y demás entidades, incluidas las comunidades de propietarios y las entidades en régimen de atribución de rentas.*

No se considerará que una persona o entidad satisface rentas cuando se limite a efectuar una simple mediación de pago.

Artículo 100 Importe de las retenciones sobre arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles

La retención a practicar sobre los rendimientos procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos, cualquiera que sea su calificación, será el resultado de aplicar el porcentaje del 19 por ciento sobre todos los conceptos que se satisfagan al arrendador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Este porcentaje se reducirá en el 60 por ciento cuando el inmueble urbano esté situado en Ceuta o Melilla, en los términos previstos en el artículo 68.4 de la Ley del Impuesto.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 33 Concepto

1. Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.

Artículo 34 Importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales. Norma general

1. El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será:

b) En los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso.

Artículo 37 Normas específicas de valoración

1. Cuando la alteración en el valor del patrimonio proceda:

l) En las incorporaciones de bienes o derechos que no deriven de una transmisión, se computará como ganancia patrimonial el valor de mercado de aquéllos.

Artículo 7 Rentas exentas

Estarán exentas las siguientes rentas:

y) Las prestaciones económicas establecidas por las Comunidades Autónomas en concepto de renta mínima de inserción para garantizar recursos económicos de subsistencia a las personas que carezcan de ellos, así como las demás ayudas establecidas por estas o por entidades locales para atender, con arreglo a su normativa, a colectivos en riesgo de exclusión social, situaciones de emergencia social, necesidades habitacionales de personas sin recursos o necesidades de alimentación, escolarización y demás necesidades básicas de menores o personas con discapacidad cuando ellos y las personas a su cargo, carezcan de medios económicos suficientes, hasta un importe máximo anual conjunto de 1,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples. Asimismo estarán exentas las ayudas concedidas a las víctimas de delitos violentos a que se refiere la [Ley 35/1995, de 11 de diciembre](#), de ayudas y asistencia a las víctimas de delitos violentos y contra la libertad sexual, y las ayudas previstas en la [Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre](#), de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, y demás ayudas públicas satisfechas a víctimas de violencia de género por tal condición.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 42 Rentas en especie

1. Constituyen rentas en especie la utilización, consumo u obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien las conceda.
Cuando el pagador de las rentas entregue al contribuyente importes en metálico para que éste adquiera los bienes, derechos o servicios, la renta tendrá la consideración de dineraria.

.....

Artículo 43 Valoración de las rentas en especie

1. Con carácter general, las rentas en especie se valorarán por su valor normal en el mercado, con las siguientes especialidades:

.....

2.º Las ganancias patrimoniales en especie se valorarán de acuerdo con los artículos 34 y 37 de esta Ley.

2. En los casos de rentas en especie, su valoración se realizará según las normas contenidas en esta Ley. A dicho valor se adicionará el ingreso a cuenta, salvo que su importe hubiera sido repercutido al perceptor de la renta.

Artículo 96 Obligación de declarar

1. Los contribuyentes estarán obligados a presentar y suscribir declaración por este Impuesto, con los límites y condiciones que reglamentariamente se establezcan.

2. No obstante, no tendrán que declarar los contribuyentes que obtengan rentas procedentes exclusivamente de las siguientes fuentes, en tributación individual o conjunta:

c) Rentas inmobiliarias imputadas en virtud del artículo 85 de esta Ley, rendimientos íntegros del capital mobiliario no sujetos a retención derivados de letras del Tesoro y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial o de precio tasado y demás ganancias patrimoniales derivadas de ayudas públicas, con el límite conjunto de 1.000 euros anuales.

En ningún caso tendrán que declarar los contribuyentes que obtengan exclusivamente rendimientos íntegros del trabajo, de capital o de actividades económicas, así como ganancias patrimoniales, con el límite conjunto de 1.000 euros anuales y pérdidas patrimoniales de cuantía inferior a 500 euros.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

Artículo 61 Hecho imponible y supuestos de no sujeción

1. Constituye el hecho imponible del impuesto *la titularidad de los siguientes derechos* sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho *de propiedad*.

Artículo 63 Sujeto pasivo

1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#), que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

Artículo 74 Bonificaciones potestativas

2 **quáter**. Los ayuntamientos *mediante ordenanza* podrán regular una bonificación de hasta el 95 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, 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.

6. 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.

Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Capítol III. Impost sobre els habitatges buits Article 3. Modificació de la Llei 14/2015 amb relació a l'impost sobre els habitatges buits

Es modifica l'apartat 1 de l'article 13 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, que resta redactat de la manera següent: «1. Els 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, poden aplicar una bonificació en la quota, en el percentatge que indica la taula següent, segons la ràtio d'habitatges destinats a lloguer assequible en municipis de Catalunya de demanda forta i acreditada, sobre el total d'habitatges buits subjectes a l'impost

Percentatge d'habitatges destinats a lloguer assequible	Bonificació (%)
Menys del 5%	0,0
Del 5% al 10%	7,5
Més del 10% i fins al 25%	22,5
Més del 25% i fins al 40%	37,5
Més del 40% i fins al 67%	56,3
Més del 67%	75

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Article 68 bis

Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'elaborar l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges a partir de les dades que consten al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes. L'Índex de referència informa sobre la mitjana del preu del lloguer d'un habitatge de característiques similars en el mateix entorn urbà. El sistema de càlcul i els elements o factors correctors que influeixen en la determinació dels marges de l'Índex s'estableixen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

2. L'Administració de la Generalitat de Catalunya ha de tenir en compte l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en el desenvolupament de les seves polítiques públiques en aquesta matèria. L'arrendadora d'un habitatge no es pot beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment del lloguer quan la renda pactada sigui superior a l'Índex esmentat.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

Artículo 100 Naturaleza y hecho imponible

1. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la *realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística*, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Artículo 101 Sujetos pasivos

1. Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del [artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria](#), que sean *dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella*.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente *quienes soliciten las correspondientes licencias o presenten las correspondientes declaraciones responsables o comunicaciones previas o quienes realicen las construcciones, instalaciones u obras*.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

Artículo 103 Gestión tributaria del impuesto. Bonificaciones potestativas

2. Las *ordenanzas fiscales* podrán regular las siguientes bonificaciones sobre la cuota del impuesto:

a) Una *bonificación de hasta el 95 por ciento* a favor de las construcciones, instalaciones u obras 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.

b) Una *bonificación de hasta el 95 por ciento* a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las *que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar*. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. La bonificación prevista en este párrafo se aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, la bonificación a que se refiere el párrafo a) anterior.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Hecho imponible

Artículo 7

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

b) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, **arrendamientos**, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos. Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.

Sujeto pasivo

Artículo 8

Estará **obligado al pago del Impuesto** a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

f) En la constitución de arrendamientos, **el arrendatario**.

Artículo 45

Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:

I.

A) Estarán **exentos** del impuesto:

a) El Estado y las **Administraciones públicas territoriales e institucionales** y sus establecimientos de beneficencia, cultura, Seguridad Social, docentes o de fines científicos. Esta exención será igualmente aplicable a aquellas entidades cuyo régimen fiscal haya sido equiparado por una Ley al del Estado o al de las Administraciones públicas citadas.

B) Estarán **exentas**:

26. Los **arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el [artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#)**.

Llei 31/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals i administratives

Article 1

Deduccions en la quota

Amb efectes des de l'1 de gener de 2003, en la part corresponent a la Generalitat de la quota íntegra de l'impost sobre la renda de les persones físiques, pot aplicar-se, juntament amb la reducció percentual que correspongui sobre l'import total de les deduccions de la quota establertes per la Llei de l'Estat reguladora de l'impost, les deduccions següents:

1. Deducció per lloguer de l'habitatge habitual

1.1 Els contribuents poden deduir el 10%, fins a un màxim de 300 euros anuals, de les quantitats satisfetes en el període impositiu en concepte de lloguer de l'habitatge habitual, sempre que compleixin els requisits següents:

a) Que es trobin en alguna de les situacions següents:

- Tenir trenta-dos anys o menys en la data de meritació de l'impost.
- Haver estat a l'atur cent vuitanta-tres dies o més durant l'exercici.
- Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 65%.
- Ésser vidu o vídua i tenir seixanta-cinc anys o més.

b) Que llur base imposable total, menys el mínim personal i familiar no sigui superior a 20.000 euros anuals

c) Que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer excedeixin el 10% dels rendiments nets del subjecte passiu.

1.2 Els contribuents poden deduir el 10%, fins a un màxim de 600 euros anuals, de les quantitats satisfetes en el període impositiu en concepte del lloguer de l'habitatge habitual, sempre que en la data de meritació pertanyin a una família nombrosa i compleixin els requisits establerts per les lletres b i c de l'apartat 1.1.

1.3 En el cas de tributació conjunta, si algun dels declarants es troba en alguna de les circumstàncies especificades per la lletra a de l'apartat 1.1 i per l'apartat 1.2, l'import màxim de la deducció és de 600 euros, i el de la base imposable total, menys el mínim personal i familiar, de la unitat familiar és de 30.000 euros.

1.4 Aquesta deducció només es pot aplicar una vegada, amb independència del fet que en un mateix subjecte passiu puguin concórrer més d'una de les circumstàncies establertes per la lletra a de l'apartat 1.1.

1.5 Un mateix habitatge no pot donar lloc a l'aplicació d'un import de deducció superior a 600 euros. D'acord amb això, si en relació amb un mateix habitatge resulta que més d'un contribuent té dret a la deducció conforme a aquest precepte, cadascun d'ells podrà aplicar en la seva declaració una deducció per aquest concepte per l'import que s'obtingui de dividir la quantitat resultant de l'aplicació del 10% de la despesa total o el límit màxim de 600 euros, si escau, pel nombre de declarants amb dret a la deducció.

1.6 [No vigent].

1.7. A l'efecte de l'aplicació d'aquesta deducció, són famílies nombroses les que defineix la Llei 40/2003, del 18 de novembre, de protecció a les famílies nombroses.

1.8 Els contribuents han d'identificar l'arrendador o arrendadora de l'habitatge fent-ne constar el NIF en la declaració-liquidació corresponent.

1.9 Als efectes de l'aplicació d'aquesta deducció, i de conformitat amb l'article 112 de la Llei general tributària, les entitats gestores de la Seguretat Social han de facilitar la informació relativa a les persones que han estat a l'atur més de cent vuitanta-tres dies durant l'exercici.

5. Requisits per a l'aplicació de les deduccions

Les deduccions establertes pels apartats 1 a 4 resten condicionades a la justificació documental adequada i suficient dels pressupòsits de fet i dels requisits que en determinin l'aplicabilitat.

Moltes gràcies