

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC071310

DGT: 21-02-2019

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0377/2019

**SUMARIO:**

**IBI. Bonificaciones.** *Inmuebles de entidades públicas o privadas dedicados a alquiler social.* No resulta aplicable la 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 a los inmuebles destinados a viviendas sociales arrendados por las entidades públicas o privadas dedicadas al arrendamiento de las mismas, por no constituir los inmuebles en los que dichas entidades desarrollen su actividad económica. Cualquier otra interpretación supondría la aplicación analógica de dicho beneficio fiscal, prohibida expresamente por el art. 14 LGT.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 60 a 77.  
Ley 58/2003 (LGT), art. 14.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante es titular de bienes inmuebles urbanos.

**Cuestión planteada:**

Si el artículo 74.2.quéter del TRLRHL, que regula la bonificación en el IBI de hasta el 95% de la cuota a favor de inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal, se puede aplicar a viviendas de alquiler social.

**Contestación:**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se encuentra regulado en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 74.2 quéter del TRLHL, introducido con efectos desde el 1 de enero de 2013 por el apartado cuatro del artículo 14 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, dispone que:

“2 quéter. 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.”.

Los requisitos que deben concurrir para la aplicación de esta bonificación son:

- Aprobación de la bonificación mediante ordenanza fiscal.
- Que se trate de bienes inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal.

- Que tal declaración se acuerde por el Pleno de la Corporación municipal por mayoría simple de sus miembros.
- Previa solicitud del sujeto pasivo.

El artículo 74.2 quáter exige, a los efectos de poder aplicar la bonificación regulada en el mismo, que en los inmuebles objeto de la bonificación se desarrollen actividades económicas que puedan ser declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo.

En el caso objeto de consulta se plantea la aplicación de esta bonificación a favor de inmuebles de entidades públicas o privadas cuyo objeto social sea el arrendamiento social de viviendas.

En este caso se trata de bienes inmuebles urbanos de uso residencial (viviendas), por lo que en los mismos no se desarrolla ningún tipo de actividad económica, con independencia de que pueda tratarse de inmuebles que formen parte del patrimonio de una entidad pública o privada; y de que puedan considerarse afectos o vinculados a una actividad económica, en este caso, el arrendamiento de inmuebles.

El artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece:

“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.”.

Es preciso distinguir entre la expresión “inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas” de “inmuebles que sean el objeto de una actividad económica”.

Así, el artículo 73.1 del TRLRHL regula una bonificación obligatoria en la cuota íntegra del IBI aplicable a los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria, tanto de obra nueva como de rehabilitación. Esta bonificación sí que resulta aplicable a los bienes inmuebles que son el objeto de dichas actividades económicas, es decir, a los inmuebles que son urbanizados, construidos y destinados a la venta por las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria.

Por el contrario, la bonificación del artículo 74.2 quáter del TRLRHL resulta de aplicación a los inmuebles “en los que se desarrolle” una actividad económica que sea declarada de especial interés o utilidad municipal por concurrir alguna de las circunstancias enumeradas en el propio artículo. En el caso objeto de consulta, las viviendas destinadas al alquiler social por el consultante no son los inmuebles en los que la entidad pública o privada desarrolle su actividad económica, sino que son los inmuebles objeto de dicha actividad económica y que serán las viviendas de las personas o familias arrendatarias.

Por tanto, no resulta aplicable la bonificación establecida en el artículo 74.2 quáter del TRLRHL a los inmuebles destinados a viviendas sociales arrendados por las entidades públicas o privadas dedicadas al arrendamiento de las mismas, por no constituir los inmuebles en los que dichas entidades desarrollen su actividad económica. Cualquier otra interpretación supondría la aplicación analógica de dicho beneficio fiscal, prohibida expresamente por el citado artículo 14 de la Ley General Tributaria.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.