

EL IBI EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER VPO

Los que estamos cada día al pie del cañón gestionando la actividad de las sociedades de capital pública no se extrañarán cuando digo, respecto al sector público del que hablo, que a veces llegas a la conclusión que somos unos incomprendidos tanto por parte de la Administración estatal o autonómica en general como por parte de la nuestra en particular -la local- y eso se debe la mayoría de las veces por la propia naturaleza jurídica de dichos entes instrumentales.

Que seamos unos entes de derecho privado pero que, al mismo tiempo, también se nos apliquen los rasgos -y no pocos- del derecho público no hace más que enrarecer aún más nuestro ADN jurídico.

Veamos un ejemplo por lo que hace al régimen jurídico de las viviendas de alquiler sometidas a la normativa de protección oficial.

La Disposición Adicional 1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994), regula el régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento. En esta Disposición se disponen aspectos sustancialmente importantes como son el plazo de duración, la renta máxima o su revisión. Sin embargo, la cuestión donde quiero centrarme es en su apartado número 4 cuando prescribe que *“Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador”*.

Pues bien, esta previsión normativa sobre los costes en las viviendas VPO ha llevado a plantear las dudas de si el arrendador puede repercutir al arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Desde el punto de vista puramente arrendaticio “no protegido” y con la Ley de Arrendamientos Urbanos en la mano, no hay duda de que el IBI puede ser repercutido al arrendatario pues así se concluye de su artículo 20.1, condicionado a que las partes así lo pacten y estableciéndose que *“para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato”*, con el añadido de que este pacto no afecta en cualquier caso a la Administración.

Más taxativa es la Disposición transitoria segunda de la LAU en su previsión de regular los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. En su apartado 10.2 se prevé que *“Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda.”*

Pero la cuestión es la siguiente: ¿qué pasa con los arrendamientos de vivienda protegida? ¿Es el IBI un coste que se pueda repercutir?

Este es el planteamiento que ha llegado hasta los tribunales y que nuestro Tribunal Supremo en una reciente Sentencia de 6 de noviembre de 2023 ha concluido de forma categórica que no. Dicha Sentencia del TS de 6 de noviembre de 2023 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Tercera (Sentencia núm. 1.391/2023) ha venido a justificar esta decisión de no poder repercutir el IBI al arrendatario de la forma que sigue:

*“Y es que en efecto, como indica la Sala de instancia, el apartado 4º de la aludida Disposición Adicional Primera de la LAU, contempla específicamente la cuestión, al establecer de forma clara y diáfana que en el supuesto indicado, de un **contrato de arrendamiento de VPO de iniciativa***

privada, el arrendador únicamente puede percibir las rentas iniciales o revisadas y el "coste real de los servicios" que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador. Y en este apartado de la D.A.1ª mencionada, se establece una relación inequívoca, cerrada y tasada de los conceptos que puede percibir el arrendador, sin que fuera de estos enunciados, pueda añadirse ni adicionarse ningún otro no expresamente contemplado en la norma.

Acogiéndonos a la letra de esta Resolución y a sensu contrario se puede convenir que si el arrendamiento de VPO es de iniciativa pública la repercusión es posible, pero no en cambio, cuando lo es de iniciativa privada.

Cierto es que la referida Sentencia del Supremo se refiere a una empresa de carácter societario privado, pero ¿qué pasaría si en su lugar hubiese sido una sociedad de capital íntegramente público sujeto al derecho privado? ¿Cómo interpretaría un Juez si se tratara de una sociedad anónima de capital público y medio propio de su ayuntamiento, pero a la que se le aplican también normas de carácter mercantil? ¿Sería razonamiento bastante el hecho de que estamos gestionando un servicio público de competencia municipal? ¿En qué medida juega a la contra el hecho de que se nos haya creado desde la iniciativa pública, pero con modos de regirse del derecho privado?

Un argumento interesante y que creo que sería innegable es la consideración que realizan ciertas leyes autonómicas sobre el derecho a la vivienda. Un ejemplo es Catalunya que, en su artículo 51.2.a de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre dispone que *"Tienen la consideración de promotores sociales de viviendas: a) El Institut Català del Sòl, los ayuntamientos, las sociedades y los patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas y las entidades urbanísticas especiales."*

Con esta equiparación y puesta en relación con el texto de la Sentencia parece adecuado pensar que una sociedad de capital íntegramente público que tenga por objeto la promoción de viviendas protegidas es tan social y pública como su propio ayuntamiento y que, por tanto, aquí no cabe interpretar otra cosa que no sea la repercusión del IBI al arrendatario en la forma que previene el artículo 20.1 LAU.

Más allá del análisis de una Sentencia del Supremo y sus consecuencias, quedarían cuestiones tan importantes como la de reflexionar si en el arriendo de viviendas de protección oficial promovidas por una sociedad de capital público deben quedar eximidas por ley del pago del impuesto sobre bienes inmuebles durante el tiempo que sean gestionadas por ésta.

Joan Badia Gauchia
Director Jurídico de VIMUSA

26 de Diciembre de 2024