



Albert Navarro García
Professor Titular de Dret Financer i Tributari
Universitat de Girona

Universitat de Girona
Departament de Dret Públic

QUÈ TRACTAREM?

MARC NORMATIU DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

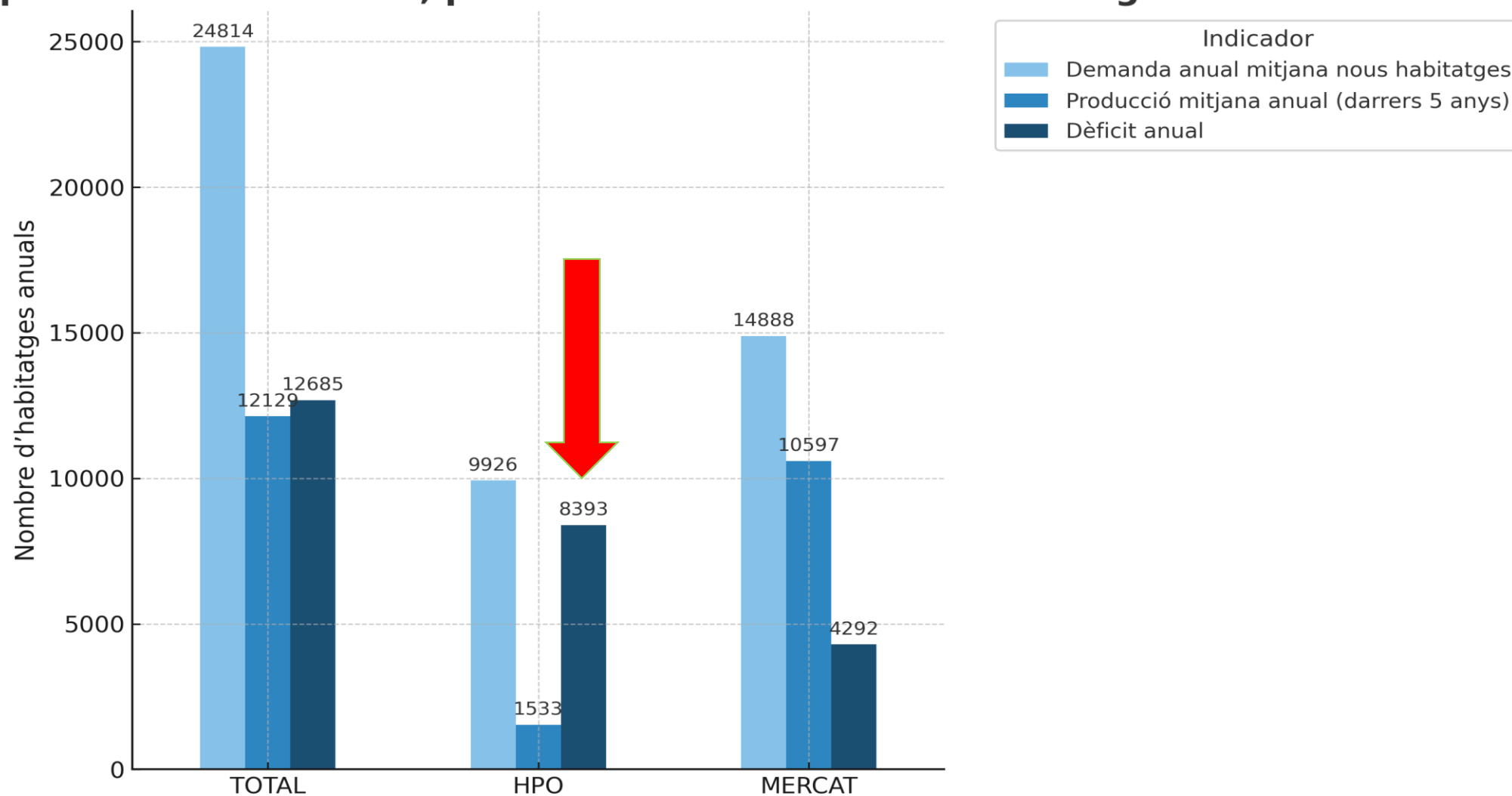
HABITATGES DE POLÍTICA SOCIAL

- La cessió d'habitatges
- La masoveria urbana
- Cooperatives d'habitatge

INSTRUMENTS FISCALS PER FOMENTAR L'HABITATGE ASSEQUIBLE

- TRIBUTACIÓ LOCAL
 - IBI
 - ICIO
 - IIVTNU
 - Taxes

Comparativa de demanda, producció i dèficit anual d'habitatge



1. Marc normatiu: legislació estatal

Llei 12/2023, de 24 de maig, del
dret a l'habitatge

Mesures previstes per afavorir l'accés a un habitatge

a) Ajudes i subvencions públiques.

b) Incentius fiscals.

c) Gestió directa per part de les administracions públiques o els seus ens instrumentals, o en col·laboració amb tercers, dels parcs públics d'habitatge.

d) Col·laboració amb entitats del tercer sector els fins de caràcter social de les quals estiguin vinculats amb l'habitatge, per facilitar la gestió d'habitatges pertanyents als parcs públics, així com la gestió del seu propi parc d'habitatge social.

e) Foment de la iniciativa privada mitjançant convenis amb els titulars d'habitatges per cedir-los a les administracions públiques competents o altres fórmules per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer social o a preu assequible.

f) Accions de foment de la intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges per propiciar-ne l'ocupació efectiva.

1. Marc normatiu: legislació catalana

Competències exclusives:

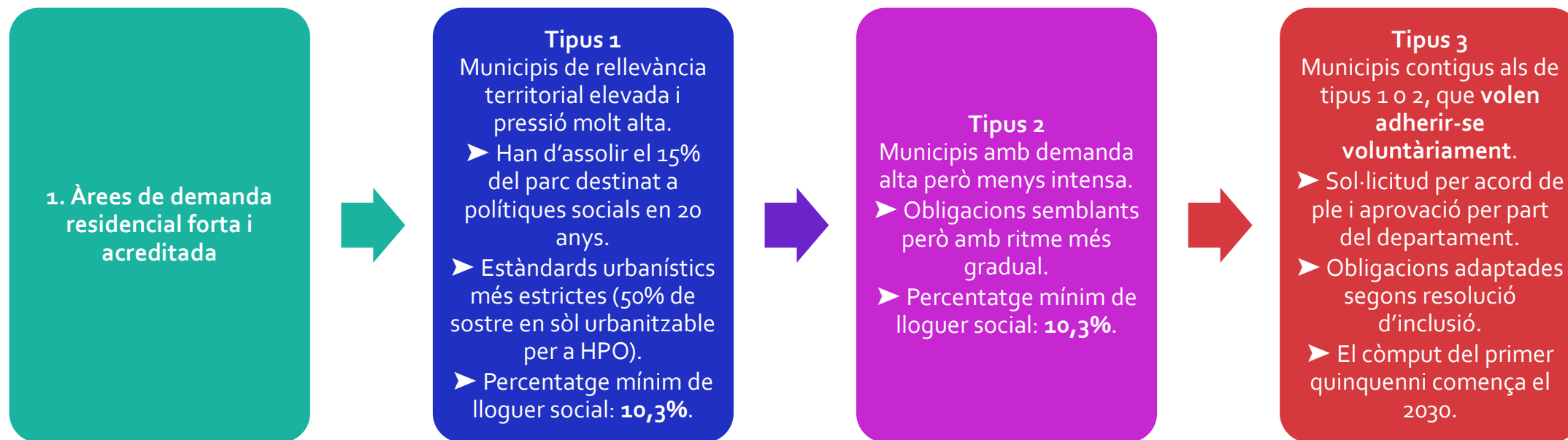
- **Habitatge** (art. 137 EAC)
- Ordenació del territori (art. 149 EAC)
- Règim local (art. 160 EAC)
- Serveis socials (art. 160 EAC)

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

- ✓ Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
 - **Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)**
 - DECRET 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret-Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel que s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

1. Marc normatiu: El PTSH

- **Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH)**
 - Garantir l'accés a un **habitatge digne i adequat**.
 - Assolir l'**objectiu de solidaritat urbana**: que el 15% dels habitatges principals siguin de política social en municipis amb demanda residencial forta.
 - Art. 73 LDH: Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSH com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents
 - Aconseguir que el 9% del parc total d'habitatges principals sigui de lloguer social.
 - Aquest objectiu s'ha de complir **en 20 anys**, a partir de l'**1 de gener de 2025**, i es distribueix per **objectius quinquennals**.



1. Marc normatiu: El PTSH

1. Marc normatiu: El PTSH

2. Àrees preferents

Municipis **no inclosos en àrees de demanda forta**, però amb població >5.000 habitants o capitals de comarca, i amb **alta càrrega econòmica per accedir a l'habitatge** (més del 30% dels ingressos).

Obligació: assolir **3,6%** de parc de lloguer social en 20 anys.

Promoció mínima: 7 HPO per cada 1.000 habitants cada 5 anys.

3. Àrees rurals

Municipis petits (<2.000 habitants o nuclis amb baixa polaritat territorial).

Objectiu mínim: **1,3%** de lloguer social en 20 anys.

Reconeixement del paper estratègic per evitar despoblament.

4. Àrees no preferents

Municipis **fora de les àrees anteriors**.

Objectiu mínim: **3,1%** de lloguer social en 20 anys.

Promoció de 4,5 HPO per cada 1.000 habitants cada 5 anys.

5. Àrees d'intervenció complementària

Inclou municipis per sota del llindar general, però amb característiques específiques (nombre elevat de sol·licituds d'habitatge protegit, polaritat urbana, etc.).

Subjectes a seguiment, però amb mesures menys intensives.

6. Zones d'escassa demanda acreditada

Municipis **fora de totes les altres categories**.

Es consideren a efectes de l'exempció de l'impost sobre habitatges buits (Llei 14/2015).

1. Marc normatiu El PTSH

01

A tot Catalunya, l'objectiu general és que el **lloguer social arribi al 9% del total del parc d'habitatges principals**.

02

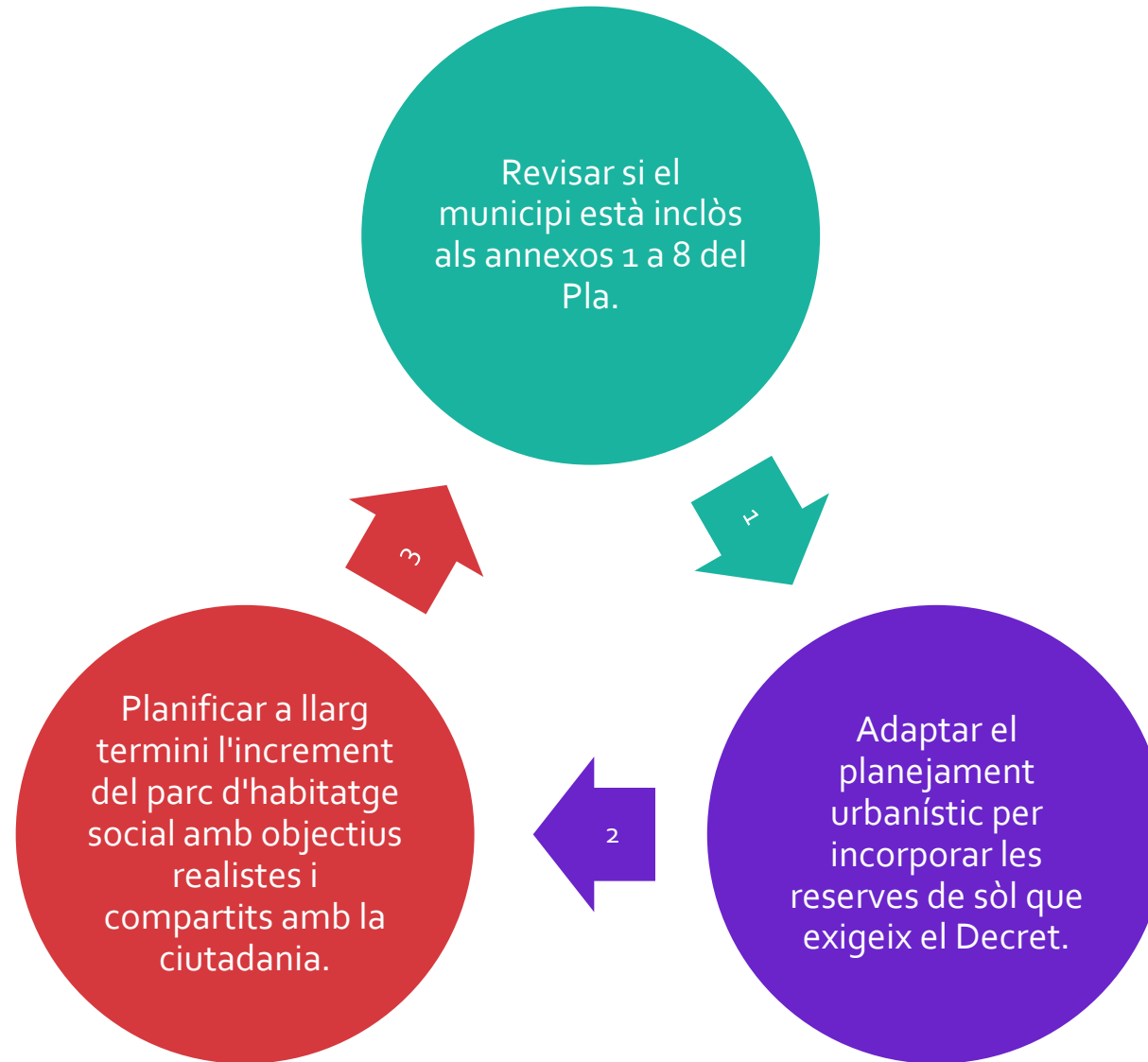
Aquest percentatge varia segons la classificació del municipi (mín. lloguer social):

- Àrees de demanda residencial forta: 10,3%
- Àrees preferents: 3,6%
- Àrees rurals: 1,3 %
- Altres: 3,1%

03

El Pla estableix que caldria crear aproximadament **152.000 nous habitatges de lloguer social** en els propers 20 anys per arribar als percentatges fixats.

1. Marc normatiu EI PTSH



1. Marc normatiu EI PTSH

TIPUS 1

- Lleida

TIPUS 2

- ALT PIRINEU I ARAN: El Pont de Suert, La Seu d'Urgell, Tremp, Puigcerdà, Sort

2. Els habitatges de política social

(...) tenen la condició d'habitatges socials els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió (Art. 4.2 LDH).

Diversitat de formes jurídiques i de tinença

2. Els habitatges de política social

✓ Habitatges de protecció oficial

De compra, lloguer o cessió d'ús

✓ Habitatges de titularitat pública

✓ Habitatges dotacionals públics

✓ Habitatges i allotjaments per a col·lectius específics

D'acollida d'immigrants, d'inserció o per a treballadors (empreses)

✓ Habitatges amb gestió o cessió especial

Credits a l'Administració

Credits en masoveria urbana

De copropietat o col·laboratius

De pròrroga forçosa

Privats de lloguer gestionats per xarxes de mediació social

✓ Altres habitatges de promoció pública o concertada

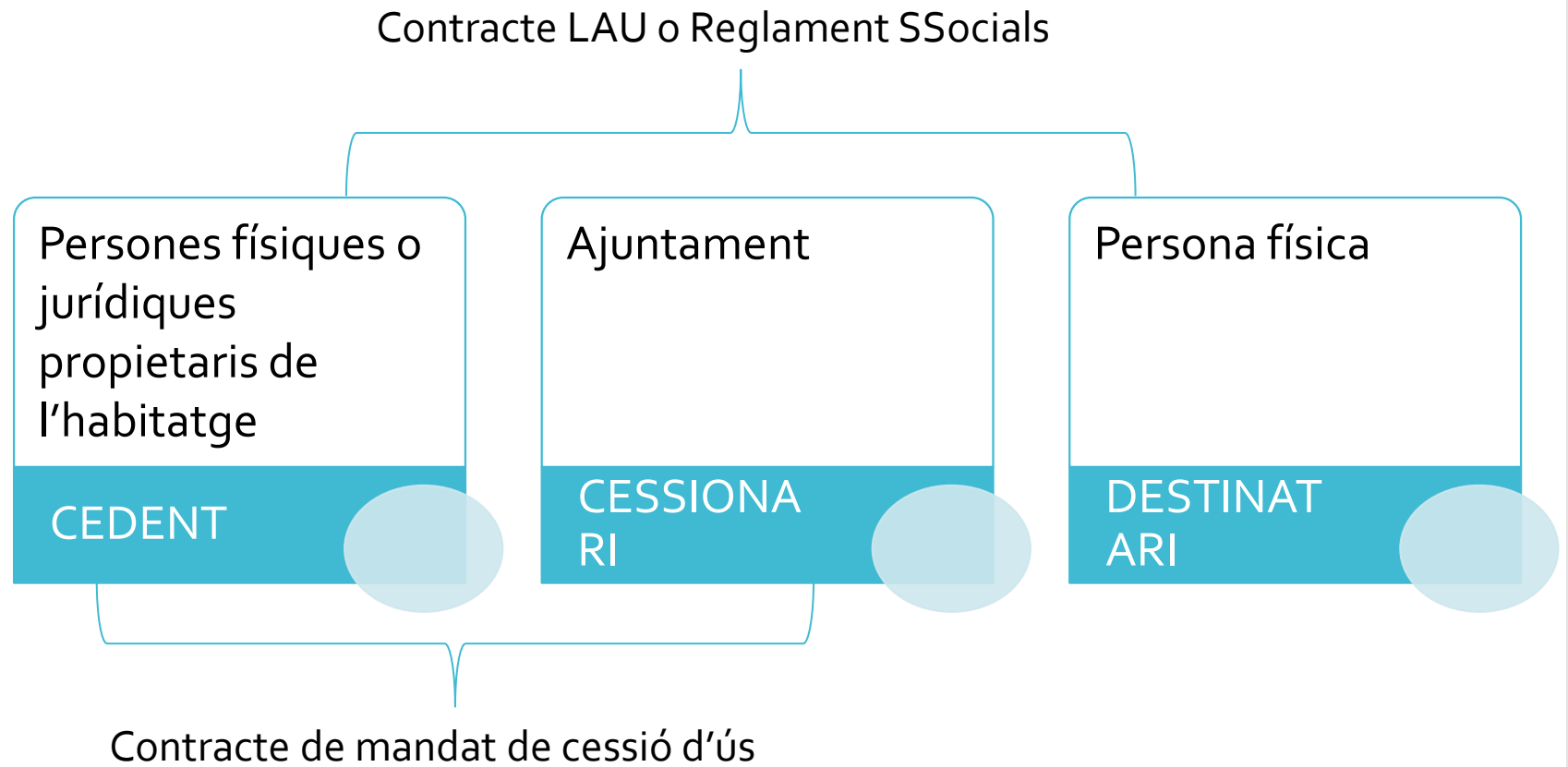
Amb **preu intermedi** entre l'habitatge protegit i el mercat lliure

2.1. La cessió d'habitatges

La cessió d'habitatges

- Obtenció d'habitatges per a destinar-los a habitatge social o assequible.
- Cessió temporal d'ús d'habitatges per atendre necessitats de caràcter social.
- Podran afectar-se al programa els habitatges respecte dels quals l'Ajuntament ostenti la facultat, per qualsevol títol jurídic, de cedir-ne l'ús a tercers.
- Els habitatges afectats al programa s'han de destinar a residència habitual de persones que no disposin d'allotjament o de recursos econòmics suficients per a accedir-hi.

2.1. La cessió d'habitatges



2.2. La masoveria urbana

Masoveria urbana

- Contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre (art. 3 k) LDH)

Interès social

- Instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges
- Política de foment de la rehabilitació dels habitatges
- Aquests habitatges s'inclouen dins de la categoria d'habitatges destinats a polítiques social
- Suport públic a contracte de masoveria urbana (art. 42 LDH)

2.2. La masoveria urbana

Funcionament: similar al d'un contracte de lloguer tradicional

- **Característiques (“rehabilitació per renda”)**
 1. Contracte de cessió **onerós**, és a dir, amb obligacions recíproques d'ambdues parts.
 2. **Cessió d'habitatge** per part del seu propietari al llogater.
 3. **Obligació del llogater** a dur a terme les **obres** de reparació, manteniment i millora per tal que l'immoble sigui habitable (o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat). Aquestes obres han de constar al contracte de cessió.
 4. Duració del contracte **de 5 anys** (llevat pacte en contrari)
 5. Possibilitat de **resoldre** el contracte per incompliment de les obligacions del llogater.

2.3. Les cooperatives d'habitatge

Programes vinculats a cooperatives d'habitatge

Objecte del model

Impulsar fórmules col·lectives de provisió i gestió d'habitatge amb vocació social o comunitària.

Funció social

Les cooperatives poden promoure habitatges per a ús propi dels socis, generalment en règim de cessió d'ús, amb preus per sota del mercat i condicions d'estabilitat residencial.

Tipologies d'actuació

Inclou promoció d'habitatge en sòl públic en dret de superfície, rehabilitació col·lectiva o gestió d'edificis cedits.

Règim jurídic i fiscal

Poden acollir-se a **tractaments fiscals favorables** en tributs com l'IBI, l'IVA, l'ITPAJD o l'Impost sobre Societats, si compleixen determinats requisits legals.

Destinataris

S'adrecen sovint a col·lectius organitzats (joves, famílies, persones grans), amb orientació no especulativa i vocació de residència estable i assequible

3. Com pot ajudar la fiscalitat a promoure habitatge assequible?

Reducció de càrregues fiscals

- Bonificacions a l'**IBI** per habitatge de lloguer assequible .
- Exempcions o reduccions a l'**ITPAJD** en operacions de lloguer o cessió d'habitatge assequible.
- Tipus **reduït d'IVA** en obres de rehabilitació i promoció d'habitatge assequible.

Incentius a la promoció

- **Bonificació a l'ICIO** per obres de construcció o rehabilitació d'habitatge protegit o social.
- Incentius fiscals als promotors privats per destinar habitatge a lloguer assequible.

Foment de la col·laboració públic-privada

- Tractaments fiscals favorables a la cessió d'habitatges al parc públic.
- Avantatges per a entitats socials o fundacions que gestionin habitatge assequible.

Captació i mobilització d'habitatge buit

- Recàrrec a l'IBI dels habitatges desocupats
- Bonificacions per posar habitatges buits al mercat de lloguer assequible

(...)

3. Què es pot fer des de la tributació local?

Impost sobre Béns Immobles

Impost sobre Instal·lacions, Construccions i Obres

Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

Taxes locals

4. IBI i polítiques d'habitatge

- **BONIFICACIONS OBLIGATÒRIES**
- Del 50 al 90 per 100 pels immobles que constitueixin l'objecte l'activitat d'empreses d'urbanització, construcció i promoció mentre es realitzin les obres amb un màxim de 3 exercicis. Si l'ordenança no regula res s'aplica el percentatge màxim.
- Del 50 per 100 els habitatges de protecció oficial per un període 3 exercicis o superior si ho acorda l'Ajuntament.
- Del 95 per 100 els bens rústics de les cooperatives agràries.
 - Ordenances: especificació d'aspectes substantius i formals

(Art. 73 TRLRHL)

BONIFICACIONS POTESTATIVES

- Fins un 90 % per zones singularitzades per la seva vinculació a activitats primàries
- Per increments de valor cadastral
- Fins un 95% per universitats i organismes públics d'investigació
- Fins al 95% per històrics no exempts (per estar destinats a activitats econòmiques)
- **Fins al 95% per activitats d'especial interès municipal.** Competència del Ple
- Fins al 90% per a immobles de característiques especials segons tipus
- Fins al 90% per instal·lació de sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric
- **Fins al 95% per ús de lloguer amb renda limitada**
- Fins un 90% en cas de famílies nombroses
- Fins un 50% per instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics
- Ordenances: especificació d'aspectes substantius i formals

(Art. 74 TRLRHL)

4. IBI i polítiques d'habitatge

4. IBI i polítiques d'habitatge

Article 74.6 TRLRHL:

*«Les ordenances fiscals podran regular una **bonificació** de fins al 95 per cent de la quota íntegra de l'impost a favor dels immobles d'ús residencial destinats a lloguer d'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica.»*



És una eina clau per:

Augmentar l'oferta d'habitatge assequible.

Donar ús a habitatges infrautilitzats o buits.

Reforçar el **compromís del sector privat amb el dret a l'habitatge.**



Requisits habituals per aplicar la bonificació de l'IBI

- **Contracte de lloguer vinculat a renda limitada**
L'habitatge ha d'estar sotmès a règim de renda regulada (HPO, zona tensionada, etc.).
- **Ús com a residència habitual i permanent**
El llogater ha d'utilitzar l'immoble com a domicili principal.
- **Límit en el nombre d'immobles del propietari**
Es pot establir un topall per evitar que grans tenidors acaparin les bonificacions.
- **Declaració i justificació documental davant l'ajuntament**
Cal aportar documentació: contracte de lloguer, registre, referència cadastral, etc.

(Art. 74.6 TRLRHL – habitatges en lloguer amb renda limitada)

4. IBI i polítiques d'habitatge

5. IBI i polítiques locals d'habitatge

Article 74.2.quáter TRLRHL

«Les ordenances fiscals podran regular una bonificació de fins al 95 per cent de la quota íntegra de l'impost a favor dels béns immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històrico-artístiques o de foment de l'ocupació.»



És una eina clau per:

Augmentar l'oferta d'habitatge assequible.

Donar ús a habitatges infrautilitzats o buits.

Reforçar el **compromís del sector privat amb el dret a l'habitatge.**

5. IBI i polítiques d'habitatge

Procediment per aplicar la bonificació:

- Cal que **l'activitat econòmica** sigui declarada **d'especial interès o utilitat municipal**.
- Aquesta declaració correspon al **Ple de la corporació municipal**, amb **majoria simple**.
- La concessió s'ha de fer d'acord amb **els criteris objectius establerts a l'ordenança fiscal**.

(Art. 74.2 quáter TRLRHL – bonificació per activitats d'especial interès o utilitat municipal)

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

Art. 72.4 TRLRHL

Llei 51/2002, de 27 de desembre, de reforma de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de las hisendes locals.

- “Tractant-se d'immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent, per complir les condicions que es determinin reglamentàriament, els ajuntaments podran exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost (...)”

No aplicable fins a l'any 2019!

Reial Decret-Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer

- Dona els instruments per determinar el que s'entén per habitatge buit:
- REMISSIÓ a la normativa sectoral d'habitatge, autonòmica o estatal

Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret a un habitatge

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

- **LLEI ESTATAL 12/2023, DE 24 DE MAIG, PER EL DRET A UN HABITATGE**
- MODIFICA EL RÈCARREC SOBRE LA QUOTA LÍQUIDA DE L'IBI PER A HABITATGES DESOCUPATS - Art. 72.4 TRLRLH
- Tractant-se d'immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent, els ajuntaments podran exigir un recàrrec de fins al 50% de la quota líquida de l'impost.
- El recàrrec podrà ser de fins al 100% de la quota líquida de l'impost quan el període de desocupació sigui superior a tres anys, podent modular-se en funció del període de temps de desocupació.
- A més, els ajuntaments podran augmentar el percentatge de recàrrec que correspongui conforme a l'assenyalat anteriorment en fins a 50 punts percentuals addicionals en cas d'immobles pertanyents a titulars de dos o més immobles d'ús residencial que es trobin desocupats en el mateix terme municipal.

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

Què s'entén actualment per habitatge desocupat?

Tindrà la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent aquell que romangui desocupat per un termini superior a dos anys.

De forma continuada i sense causa justificada.

I pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial.

Conforme als requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi L'ORDENANÇA FISCAL.

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

CAUSES JUSTIFICADES

- **Trasllat temporal per raons laborals o de formació.**
- **Canvi de domicili per situació de dependència, salut o emergència social.**
- **Habitatge destinat a segona residència, amb un màxim de 4 anys de desocupació continuada.**
- **Immoble subjecte a obres o rehabilitació.**
- **Altres circumstàncies que impossibilitin l'ocupació efectiva.**
- **Habitatge amb un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que impedeixi el seu ús i disposició.**
- **Immoble ofert en venda, en condicions de mercat, amb un màxim d'1 any en aquesta situació.**
- **Immoble ofert en lloguer, en condicions de mercat, amb un màxim de 6 mesos en aquesta situació.**
- **En el cas d'immobles de titularitat pública, que estiguin en procés de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament.**

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

El recàrrec, que s'exigirà als subjectes passius d'aquest tribut, **es meritara el 31 de desembre** i es liquidarà anualment pels ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble en tal data, juntament amb l'acte administratiu pel qual aquesta es declari.

La declaració municipal com a immoble desocupat amb caràcter permanent exigirà la **prèvia audiència del subjecte passiu** i l'acreditació per l'Ajuntament dels indicis de desocupació, a regular en aquesta ordenança

- Podran figurar els relatius a les dades del padró municipal, així com els consums de serveis de subministrament.

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

AUTORITAT CATALANA DE PROTECCIÓ DE DADES (24/03/2022)

L'Ajuntament planteja la possibilitat d'emprar determinada informació de diferents bases de dades per aplicar un recàrrec sobre l'IBI a determinats habitatges del municipi amb motiu de trobar-se desocupats amb caràcter permanent.

Per tal de detectar els immobles als quals aplicar l'esmentat recàrrec, es vol fer servir les dades relatives als consums d'aigua que facilitaria la societat que presta el servei de subministrament d'aigua, i també les dades del Padró municipal d'habitants.

NO HI HA PROBLEMES EN CAS DE PERSONES JURÍDIQUES

EN CANVI, la informació sobre consums d'aigua que puguin referir-se directa o indirectament a persones físiques (propietaris, llogaters o ocupants), de què disposa la companyia subministradora d'aigües, són dades personals que queden protegides per l'RGPD.

Ara bé, la APDCAT conclou que: en el marc del procediment per aplicar el recàrrec sobre l'IBI i concretat a l'ordenança fiscal, es podria utilitzar la informació de què disposa l'Ajuntament sobre els habitatges respecte dels quals no existeixin consums d'aigua ni persones empadronades en els darrers dos anys.

Qüestió diferent seria que les dades sobre els consums d'aigua i del Padró municipal es volguessin emprar per a la detecció d'habitatges desocupats en el marc del procediment per declarar la utilització anòmla dels habitatges regulat a l'article 41.3 de l'LDH.

Procediment declaració de bé immoble d'ús residencial desocupat:

- Diligències prèvies
- Expedient administratiu
- Resolució inici expedient – indicis desocupació – notificació
- Tràmit d'audiència: 15 dies per formular al·legacions – prova
- Declaració d'immoble desocupat amb caràcter permanent (6 mesos)
- Alta al registre
- Liquidació i recaptació del recàrrec

6. Recàrrec IBI sobre habitatges desocupats

7. ICIO i polítiques d'habitatge

- **BONIFICACIONS POTESTATIVES**
- Fins al **95%** per a construccions, instal·lacions o obres declarades d'**especial interès o utilitat municipal** per motius **socials, culturals, històrics o de foment de l'ocupació**..
- Fins al **95%** si s'hi incorporen **sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric d'energia solar**.
- Fins al **50%** per obres vinculades a **plans de foment de la inversió privada en infraestructures**.
- Fins al **50%** per obres relatives a **habitatges de protecció oficial (HPO)**.
- Fins al **90%** per obres que **millorin l'accés i l'habitabilitat per a persones amb discapacitat**.
- Fins al **90%** per obres destinades a **instal·lar punts de recàrrega de vehicles elèctrics**, amb homologació administrativa.

- Ordenances: especificació d'aspectes substantius i formals

(Art. 103 TRLRHL)

7. ICIO i polítiques locals d'habitatge

Article 103.2.quáter TRLRHL

«Les ordenances fiscals podran regular una bonificació de fins al 95 per cent de la quota de l'impost a favor de les construccions, instal·lacions o obres en què concorrin circumstàncies d'especial interès o utilitat municipal per raons socials, culturals, històrico-artístiques o de foment de l'ocupació».



És una eina clau per:

Afavorir actuacions de rehabilitació i millora d'habitatges.

Reduir costos de promocions amb finalitat social.

Fomentar la implicació del sector privat.

8. IIVTNU i polítiques d'habitatge

- **BONIFICACIÓ POTESTATIVA**
- **Fins al 95%** en les transmissions de terrenys, i en la transmissió o constitució de drets reals de gaudi limitatiu del domini sobre terrenys, en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer-hi circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que justifiquin aquesta declaració.
 - Ordenances: especificació d'aspectes substantius i formals

(Art. 108 TRLRHL)

8. IIVTNU i polítiques d'habitatge

Exemples: ¿?

Transmissions d'habitatges de protecció oficial o habitatge assequible, quan es manté la seva funció social o s'estableix un compromís d'arrendament assequible.

Transmissions a favor d'entitats socials sense ànim de lucre, fundacions o cooperatives d'habitatge, que destinen l'immoble a habitatge habitual assequible o d'inclusió social.

Transmissions dins de la família directa (per herència o donació) quan el nou titular manté la funció social de l'habitatge durant un període mínim (ex. 5 anys).

Transmissions d'habitatges rehabilitats o cedit a programes públics de mediació amb finalitats assequibles.

9. Taxes locals i polítiques d'habitatge

Exemples: ¿?

Taxa per la gestió de residus

Taxa per expedició de documents administratius

- Llicència d'obres

Taxes per ocupació de la via pública

Art. 24.4. TRLRHL: Per a la determinació de la quantia de les taxes es podran tenir en compte criteris genèrics de capacitat econòmica dels subjectes obligats a satisfer-les.

- Aquesta previsió permet que permet que les ordenances fiscals municipals introdueixin criteris de progressivitat o tarifació social, com per exemple: renda familiar disponible, nombre de membres de la unitat de convivència, situació de vulnerabilitat social reconeguda o percentatge d'ingressos destinat a habitatge



MOLTES GRÀCIES PER LA SEVA ATENCIÓ!

alberto.navarro@udg.edu