

**PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN
LEGISLATIVA EN MATERIA FISCAL PARA
FOMENTAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS
DE ALQUILER SOCIAL Y LA REHABILITACIÓN
DEL PARQUE DE VIVIENDAS**

El aumento del parque de viviendas de alquiler protegido y social y la rehabilitación del parque de viviendas son los dos grandes retos a los que se enfrenta la política de vivienda en España en el corto y el medio plazo.

Son también dos ejes sobre los que se apoyan algunos de los grandes Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 20-30 de las Naciones Unidas. En concreto, el Objetivo 1, Fin de la pobreza; el Objetivo 7, Energía sostenible y no contaminante; el 10, Reducción de las desigualdades y el 11, Ciudades y comunidades sostenibles.

Para avanzar en estos campos son necesarias políticas públicas de fomento que pueden tener la forma de gasto público directo, pero también de ventajas fiscales, vigilando muy especialmente que las segundas no entren en colisión o no hagan ineficaces las primeras.

Por este motivo, las organizaciones abajo firmantes proponemos unos cambios legislativos que ayuden a favorecer estas actividades haciéndolas más viables.

Organizaciones impulsoras de la propuesta

- COHABITAC, Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social
- Gremi de Constructores d'Obres de Barcelona i comarques
- Il.lustre Col.legi de l'Advocacia de Barcelona
- Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya
- GHS. Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya
- APCE, Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya
- Enginyers Industrials de Catalunya
- Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España
- Col.legi d'Arquitectes de Catalunya
- Col.legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona
- Col.legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida
- Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España
- Col.legis i Associació d'Agents Immobiliaris de Barcelona
- Col.legi d'Economistes de Catalunya
- Fundación Mútua de Propietarios
- AGORA, the New Urban Conversation
- Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya
- ACE, Associació de Consultors d'Estructures
- Pensium
- Ciment Català
- Gremi d'Àrids de Catalunya
- Unió d'Empresaris de la Construcció
- FOCONTA, Foment per al Desenvolupament de la Construcció i Indústria Auxiliar de les Comarques Tarragonines
- AMAT Immobiliaris
- ANEFHOP, Asociación Nacional Española de Fabricantes de Hormigón Preparado
- FEICAT, Federació d'Empreses d'Inserció de Catalunya



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA



CSCAE

Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España

COAC

arquitectes.cat



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



UN PROJECTE COMPARTIT
2020



Col·legi
d'Administradors de Finques
de Barcelona-Lleida



Administrador
Finques
Col·legiat



Intercol·legial



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España



PROPUESTA 1: Modificación de las condiciones de aplicación del IVA super reducido a la promoción de viviendas de alquiler social a largo plazo. Página 7

PROPUESTA 2: Modificación de las condiciones de aplicación del IVA super reducido a la constitución y transmisión de derechos de superficie para la promoción de viviendas de alquiler social a largo plazo. Página 11

PROPUESTA 3: Modificación de las condiciones de aplicación del IVA reducido a las obras de rehabilitación y mejora de viviendas Página 14

PROPUESTA 4: Modificación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para fomentar la cesión de viviendas a entidades sociales para destinarlas a programas de alquiler social Página 18

PROPUESTA: Modificación de las condiciones de aplicación del IVA super reducido a la promoción de viviendas de alquiler social a largo plazo

Propuesta

Añadir unos nuevos supuestos para la aplicación del trato fiscal preferente del tipo de IVA super reducido de forma que sea de aplicación para todas las obras de promoción de viviendas en régimen protegido de alquiler aplicando este trato a todas las fases necesarias para la producción de estas viviendas: adquisición de suelos, prestación de servicios y entrega de bienes.

Exposición de motivos

El parque de alquiler social de España es de alrededor del 1,5% del total de viviendas de primera residencia, uno de los más bajos de Europa de los 27, cuya media es de alrededor del 15%. El alquiler es, por lo tanto, una de las figuras que hay que reforzar en España si se quiere afrontar el imponente reto de proporcionar alojamiento y garantizar el derecho a la vivienda a una parte muy importante de la población. Con este objetivo, desde las diferentes administraciones públicas se están adoptando medidas, urbanísticas, financieras, presupuestarias, civiles, que influyen en esta orientación de la oferta de viviendas hacia la modalidad del arrendamiento.

Deberían evitarse contradicciones entre estos instrumentos y algunos planteamientos de la propia administración pública en aspectos fiscales que no se están abordando desde estas nuevas perspectivas. Es cierto que en la regulación fiscal se han realizado cambios a lo largo de los años para promover empresas dedicadas al alquiler, sin embargo, como han sido diseñadas exclusivamente para este fin, se ha olvidado la figura de los promotores directos de viviendas en alquiler o las formas societarias mixtas que ahora son necesarias.

Actualmente se aplica el tipo impositivo super-reducido (4%) del IVA sólo a:

Entregas de:

- Viviendas y anexos cualificados administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, siempre que las entregas sean realizadas por los promotores (LIVA art.91.Dos.1.6º)
- Viviendas cualificadas administrativamente como protegidas para arrendamiento, de régimen especial y de régimen general (RD 2066/2008, disp. adic. 7ª 2).

- Viviendas destinadas a alquiler, adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Y, en consecuencia:

- - En las compras de suelo destinado a promover viviendas, con independencia de su destino, se aplica el tipo general del 21%.
- - En las ejecuciones de obra de viviendas se aplica el 10%.
- - En las entregas de viviendas se aplica en algunos casos el tipo reducido del 10% y sólo en casos muy limitados el tipo super-reducido del 4%.

Debido a que el alquiler de viviendas se considera una actividad que está sujeta, pero exenta del IVA, el IVA total pagado en la adquisición o promoción directa de viviendas aumenta el coste del edificio y, en consecuencia, de los alquileres de las viviendas. Es necesario que el IVA soportado sea el mínimo posible, especialmente en el caso de la vivienda social para su arrendamiento. Si bien esto parece estar bien regulado en el caso de adquisición de viviendas terminadas por empresas patrimonialistas con la intención de asignarlas al alquiler, la promoción directa de estas viviendas por parte de las propias sociedades no se beneficia del tipo reducido o super-reducido.

Con el fin de reducir los costes, las empresas patrimonialistas especializadas en arrendamiento deben actuar directamente como constructores o promotores-constructores, de la vivienda que promueven, con el fin de controlar directamente su ejecución y ahorrarse el beneficio industrial que aplicarían promotores terceros a los que la Ley obliga actualmente a adquirir edificios para aplicar tipos reducidos. Si no lo hacen, acabarán soportando un IVA del 21% en la compra del terreno, del 10% en la construcción del edificio y del 21% en los gastos generales (arquitectos, técnicos, etc.). Por lo tanto, es necesario que a todas las entregas y servicios prestados durante la construcción del edificio se apliquen también tipos reducidos o super-reducidos, así como en las entregas directas de promotor a la sociedad patrimonialista, haciendo posible de este modo que las propias empresas patrimonialistas promuevan directamente edificios de VPO y el coste sea el mínimo posible.

La solución no consiste en aplicar la figura de "autoconsumo" o transmisión interna, ya que la interpretación de la DGT sobre esta figura es que sólo es posible cuando un edificio inicialmente promocionado para la venta termina destinado al alquiler por circunstancias posteriores. Y no es este el caso, ya que el destino inicial en estos supuestos es, precisamente, promover viviendas para su arrendamiento.

Efecto sobre la recaudación

La pérdida de recaudación que las medidas que se proponen podría suponer para las arcas públicas no encuentra base de sustentación si se tiene en cuenta la prácticamente nula existencia, desde el año 2010, de producción de este tipo de viviendas, debida, entre otras razones, a una presión fiscal considerada disuasoria. Lo que se propone, por lo tanto, supone una mejora en el marco fiscal que permita

fomentar la producción y, por ende, redundar en un aumento de recaudación que seguiría siendo nula si no se modificaran las condiciones.

Por estas razones proponemos la adopción de estas medidas concretas que servirían para reorientar un sector vital para la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos, la lucha contra la exclusión social y la recuperación del empleo.

Modificaciones normativas propuestas en el ámbito de la ley 37/1992 del IVA

a) Se añade un nuevo supuesto 7º al artículo 91. Dos.1, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

1. Las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los bienes que se indican a continuación:

(..)

“7º. Las entregas de suelo urbano o urbanizado que tenga la condición de solar, que deba ser destinado en función de su calificación urbanística a construir edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial o que sean adquiridos por entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial destinadas al arrendamiento, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará estas circunstancias al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.”

b) Se añade un nuevo supuesto 4º al artículo 91. Dos.2, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

(...)

“4º.- Las prestaciones de servicios en favor de promotores, directamente relacionadas con la construcción de edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial o que se presten en favor de entidades que actúen como promotores y que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial, destinadas al arrendamiento, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará estas circunstancias al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.”

c) Se añade un nuevo supuesto 3 al artículo 91. Dos, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

“3. Las siguientes operaciones:

1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial destinadas al arrendamiento, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial, destinadas al arrendamiento, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.”

2.º.- Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo y que actúen como promotores de edificios de viviendas con destino el arrendamiento, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.”

PROPUESTA: Modificación de las condiciones de aplicación del IVA super reducido a la constitución y transmisión de derechos de superficie para la promoción de viviendas de alquiler social a largo plazo

Propuesta

Añadir unos nuevos supuestos para la aplicación del trato fiscal preferente del tipo de IVA super reducido de forma que sea de aplicación a la constitución y transmisión de derechos de superficie para la promoción y explotación de viviendas para arrendamiento protegido a largo plazo.

Exposición de motivos

Hasta la entrada en vigor de la Ley del IVA, las operaciones con derechos reales sobre los inmuebles eran tratados como entregas de bienes (según lo permitido por la Directiva 2006/112/CE art. 15.2. b), pero desde el 01/01/1993 estas operaciones se consideran prestaciones de servicios, lo que se justificó en la voluntad de darles el mismo trato que corresponde a los arrendamientos de bienes inmuebles, prestación de servicios típicos cuyo significado se consideró entonces similar a la constitución de los citados derechos reales.

Por esta razón, en la actualidad, ni la constitución ni la transmisión de derechos de superficie son "entregas de bienes" de acuerdo con la definición de la Ley del IVA, y por lo tanto, tanto la constitución como la transmisión de los derechos de superficie para la promoción y explotación de viviendas se consideran "prestación de servicios" en lugar de entregas. Y, como tales, la "prestación de servicios" está sujeta a la tributación del tipo general de impuesto (21%).

En un momento en el que los patrimonios públicos de suelo quieren ser preservados por parte de la mayoría de administraciones públicas como garantía del derecho a la vivienda para las generaciones futuras se produce un uso cada vez más extendido de las concesiones administrativas y de derechos de superficie de dichos suelos públicos para la promoción de edificios en régimen protegido de alquiler por parte de promotores privados.

Pero el hecho de que en la actividad de alquiler de viviendas sean no deducibles las cuotas soportadas por la adquisición de bienes o servicios relacionados con las

viviendas, encarece y perjudica la promoción de viviendas bajo derecho de superficie.

Además, que la aplicación del tipo super-reducido del 4 % se limite a determinadas viviendas subvencionadas o a determinadas formas de transmisión pierde sentido en un momento histórico en el que socialmente se está exigiendo a la administración pública que promueva directamente o fomente la promoción de viviendas de alquiler protegido de larga duración.

La legislación fiscal debería ser por lo tanto coherente con la de fomento de la promoción de viviendas protegidas de alquiler haciendo más asequible y acorde con ella la constitución de derechos de superficie de suelos públicos para esta finalidad. Una solución consiste en considerar esas operaciones como "entregas" como ocurrió antes de la reforma de 1993 pero otra puede articularse manteniendo la figura de la "prestación de servicios", pero reduciendo el tipo impositivo aplicable a estas concretas prestaciones de servicios, asimilándolo al que se aplica en las entregas de las viviendas. Elegimos esta segunda solución.

Efecto sobre la recaudación

La pérdida de recaudación que las medidas que se proponen podría suponer para las arcas públicas no encuentra base de sustentación si se tiene en cuenta la prácticamente nula existencia, desde el año 2010, de producción de este tipo de viviendas, debida, entre otras razones, a una presión fiscal considerada disuasoria. Lo que se propone, por lo tanto, supone una mejora en el marco fiscal que permita fomentar la producción y, por ende, redundar en un aumento de recaudación que seguiría siendo nula si no se modificaran las condiciones.

Por estas razones proponemos la adopción de estas medidas concretas que servirían para reorientar un sector vital para la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos, la lucha contra la exclusión social y la recuperación del empleo.

Modificaciones normativas propuestas en el ámbito de la ley 37/1992 del IVA

Se añaden unos nuevos supuestos 5º y 6º al artículo 91. Dos. 2, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 91. Tipos impositivos reducidos.

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

"5º.- La constitución de las siguientes concesiones administrativas y de los derechos reales de superficie y de vuelo:

a) *Realizados con la finalidad de promover edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial, de promoción pública, y de régimen general para arrendamiento.*

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de los tipos anteriores o de promoción pública, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, se computarán en dichas superficies las correspondientes a los anexos de dichas viviendas, calificados administrativamente como con protección oficial.

b) *Realizados en favor de entidades que actúen como promotores de viviendas y que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.*

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente”

6º.- Cualquier transmisión de las concesiones administrativas y de los derechos reales mencionados en el punto 14º anterior.

A estos efectos, el número de plazas de garaje transmitidas junto con las viviendas no podrá exceder de dos unidades por vivienda.”

PROPUESTA: Modificación de las condiciones de aplicación del IVA reducido a las obras de rehabilitación y mejora de viviendas

Propuesta

Añadir un nuevo supuesto para la aplicación del tipo de IVA reducido de forma que sea de aplicación para todas aquellas obras realizadas en viviendas unifamiliares y plurifamiliares (incluso actuaciones en una sola vivienda) destinadas a reparar elementos, mejorar la accesibilidad, mejorar la eficiencia energética y/o restablecer condiciones de habitabilidad y salubridad. La condición exigible consistiría en la tramitación de la correspondiente licencia de obras o la comunicación legalmente exigible a la Administración Local correspondiente.

Exposición de motivos

La normativa vigente del IVA admite dos supuestos para poder aplicar el IVA reducido del 10% en el ámbito de las operaciones inmobiliarias; éstos se recogen en el artículo 91.Uno.2.10º y en el artículo 91.Uno.3

1. Prestación de un servicio de reparación o mejora. Se exige que el destinatario sea una persona física o una comunidad de propietarios y que el uso de la vivienda a la que se refieren las obras sea para fines particulares. El valor de los materiales aportados en las obras no debe superar el 40% del valor total de las mismas.

2. Ejecuciones de obra - Rehabilitación. Se exige que el destinatario sea persona física o comunidad de propietarios y que la construcción o rehabilitación de la vivienda hubieran concluido al menos 2 años antes del inicio de estas últimas. Además el artículo 20.22º B) de la ley, recoge el concepto de rehabilitación así como el de obras análogas y conexas susceptibles de aplicar este tipo reducido;

Para determinar si las obras realizadas son de rehabilitación y por tanto tributan al tipo reducido del 10%, deberán cumplirse (1) que más del 50% del coste total del proyecto se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas y (2) si se cumple el requisito anterior, que el importe total de las obras debe exceder del 25% del precio de adquisición de la edificación.

Estas condiciones exigidas en los dos casos son de difícil interpretación y generan dudas cuando son aplicadas a situaciones concretas y favorecen la picaresca y prácticas fraudulentas.

Además, generan la incoherencia de que las obras para la mejora de la accesibilidad (instalación de ascensores) deben tributar al tipo 21%. Las obras de mejora de eficiencia energética tampoco permiten tributar al tipo reducido en la mayoría de casos al incorporar materiales en una proporción superior al establecido en la actualidad.

Efecto sobre la recaudación

La mejora de la eficiencia energética es un reto que tiene nuestro país para alcanzar los objetivos de reducción de emisiones y la disminución del consumo de energía. Pero los planes de ahorro energético no tienen traducción en la política fiscal.

La actividad de rehabilitación y mejora es intensiva en mano de obra, incide sobre la ocupación (se estima que un millón de € genera 60 puestos de trabajo) tiene un factor de multiplicación cercano a 2. El mercado es fragmentado y disperso con tendencia al crecimiento de la economía sumergida con todas las externalidades que ello comporta. Pero el valor agregado es considerable (30% de la construcción). España debería situar este porcentaje en el 50 % por razones sociales y medioambientales.

La unificación de tipos impositivos y su aligeramiento no sólo fomentaría una actividad que se considera socialmente prioritaria, sino que además redundaría en una mayor transparencia y, por ende en una mayor recaudación por el hecho de su afloramiento.

Por estas razones proponemos la adopción de esta medida concreta que serviría para reorientar un sector vital para la recuperación del empleo, la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos y los objetivos de reducción de emisiones en los que estamos comprometidos.

Modificaciones normativas propuestas en el ámbito del IVA

1) Modificaciones de la ley 37/1992 del IVA

- d) Se añade un nuevo supuesto (i) al artículo 91.Uno.2.10º, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 91. *Tipos impositivos reducidos.*

Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

(...)

10.º Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando

(i) el destino de éstas sea el arrendamiento a personas físicas o a entidades que dediquen dichos inmuebles al arrendamiento para su uso como vivienda.

(ii) se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

e) Se añade un nuevo supuesto 4º al artículo 91.Uno.3, quedando redactado de la siguiente forma:

3. Las siguientes operaciones:

1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

2.º Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados para las edificaciones a que se refiere el número 1º anterior, que sean realizadas como consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación de dichas edificaciones.

3.º Las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre las Comunidades de Propietarios de las edificaciones o partes de las mismas a que se refiere el número 1º anterior y el contratista que tengan por objeto la construcción de garajes complementarios de dichas edificaciones, siempre que dichas ejecuciones de obra se realicen en terrenos o locales que sean elementos comunes de dichas Comunidades y el número de plazas de garaje a adjudicar a cada uno de los propietarios no exceda de dos unidades.

4º Las ejecuciones de obra con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista o entre las Comunidades de Propietarios de las edificaciones o partes de las mismas a que se refiere el número 1º anterior y el contratista que tengan por objeto realizar obras de **mejora en la accesibilidad para personas con discapacidad.**

f) Se añade un nuevo supuesto 4º al artículo 91.Dos.2, quedando redactado de la siguiente forma:

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

(...)

4º Las ejecuciones de obra con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista o entre las Comunidades de Propietarios de las edificaciones o partes de las mismas que tengan por objeto realizar obras de **mejora de la eficiencia energética o obras de restablecimiento o mejora de las condiciones de habitabilidad y salubridad.**

2) Modificaciones del Real Decreto 1624/1992 – Reglamento del IVA

a) Modificaciones propuestas artículo 26, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 26. Tipo impositivo reducido.

A efectos de lo previsto en el artículo 91, apartado uno.2, número 10.º (i) de la Ley del Impuesto podrá acreditarse mediante una declaración escrita firmada por el destinatario de las obras dirigida al sujeto pasivo a la que se anexará una licencia de obra mayor o un permiso de obras emitido por la Entidad Local que corresponda. A efectos de lo previsto en el artículo 91, apartado uno.2, número 10.º (ii) de la Ley del Impuesto, las circunstancias de que el destinatario no actúa como empresario o profesional, utiliza la vivienda para uso particular y que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras, podrán acreditarse mediante una declaración escrita firmada por el destinatario de las obras dirigida al sujeto pasivo, en la que aquél haga constar, bajo su responsabilidad, las circunstancias indicadas anteriormente. De mediar las circunstancias previstas en el apartado uno del artículo 87 (responsables del impuesto) de la Ley del Impuesto, el citado destinatario responderá solidariamente de la deuda tributaria correspondiente, sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de lo dispuesto en el número 2.º del apartado dos del artículo 170 (infracciones) de la misma Ley.

b) Modificaciones propuestas artículo 26 bis, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 26 bis. Tipo impositivo reducido.

Se introduce un nuevo apartado;

Dos. A los efectos de lo previsto en el apartado 4º del artículo 91.Dos.2 de la Ley del Impuesto relativo a determinadas obras destinadas a mejorar la eficiencia energética o las condiciones de salubridad y/o habitabilidad, podrá acreditarse mediante la aportación del certificado técnico correspondiente emitido por un técnico especialista en esta materia.

PROPUESTA: Modificación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para fomentar la cesión de viviendas a entidades sociales para destinarlas a programas de alquiler social

Propuesta

Aplicar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la reducción del 60 % de los rendimientos netos positivos del alquiler de viviendas a entidades gestoras de programas públicos de vivienda.

Exposición de motivos

El parque de alquiler social de España es de alrededor del 1,5% del total de viviendas de primera residencia, uno de los más bajos de Europa de los 27, cuya media es de alrededor del 15%. El alquiler es, por lo tanto, una de las figuras que hay que reforzar en España si se quiere afrontar el imponente reto de proporcionar alojamiento y garantizar el derecho a la vivienda a una parte muy importante de la población. Con este objetivo, desde las diferentes administraciones públicas se están adoptando medidas, urbanísticas, financieras, presupuestarias, civiles, que influyen en esta orientación de la oferta de viviendas hacia la modalidad del arrendamiento.

Deberían evitarse contradicciones entre estos instrumentos y algunos planteamientos de la propia administración pública en aspectos fiscales que no se están abordando desde estas nuevas perspectivas. Es cierto que en la regulación fiscal se han realizado cambios a lo largo de los años para promover la oferta de alquiler, sin embargo, como han sido diseñadas exclusivamente para el alquiler directo a personas físicas, se ha olvidado la figura de las entidades sociales que se dedican a la gestión de programas sociales de vivienda de alquiler para la población más vulnerable.

Ello hace que algunos aspectos de la gestión de viviendas de alquiler choquen con obstáculos de carácter fiscal, que deberían ser revisados para hacerlos operativos. Nos referimos, en particular, al tratamiento que en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas tiene el alquiler de viviendas no directamente a personas físicas sino a entidades de gestión de proyectos sociales que hacen de intermediarios entre el propietario y el que será el inquilino. En estos casos, no es de aplicación la reducción del 60% de los ingresos netos positivos por rendimiento del capital y esto desestimula la oferta de viviendas hacia programas cada vez más necesarios.

La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su Apartado Segundo trata los Rendimientos del capital, entre los que, en el artículo 22 se cuentan los alquileres de inmuebles y, en el artículo 23 establece

que en los casos de arrendamiento de viviendas, el rendimiento neto positivo se reducirá en un 60%. Esto es obviamente una medida de fomento del alquiler de viviendas que viene a dar respuesta a la necesidad de hacer crecer esta oferta.

Últimamente, muchas administraciones públicas están lanzando programas de promoción del alquiler de viviendas sociales, proponiendo a los propietarios la cesión del usufructo del inmueble o su alquiler directamente a la administración o a una entidad intermediaria sin ánimo de lucro. En estos casos el contrato de alquiler no se produce entre el propietario y el inquilino si no entre el propietario y la organización de gestión del programa social. La aplicación literal del artículo 23 hace que esta oferta no pueda beneficiarse de la reducción del 60% de los rendimientos del capital, cosa que claramente desalienta las decisiones que algunos propietarios podrían tomar en favor de estos programas.

Una ampliación de la reducción del 60 % a estos supuestos ayudaría claramente a promover estos programas que, por desgracia, son cada vez más necesarios para satisfacer las necesidades de alojamiento de los hogares más vulnerables.

Efecto sobre la recaudación

La pérdida de recaudación que la medida que se propone podría suponer para las arcas públicas no encuentra base de sustentación si se tiene en cuenta que estas viviendas seguirían contando con el mismo trato fiscal favorable si se destinaran a alquiler convencional, sólo que su destino no sería el de fortalecer el cada vez más necesario parque de vivienda para los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad y no contribuirían a mejorar la cohesión social.

Por estas razones proponemos la adopción de estas medidas concretas que servirían para reorientar un sector vital para la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos y la lucha contra la exclusión social.

Modificación normativa propuesta en el ámbito de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del IRPF

Se modifica el artículo 23, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones.

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. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

En el mismo sentido se aplicará lo descrito en este apartado a los arrendamientos o cesiones de uso a favor de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, para su posterior arrendamiento a las personas, sin que sea necesario su identificación en el contrato favorable a la entidad gestora.