



NOTA COMISSIÓ TERRITORIAL DE LA PROVÍNCIA DE LLEIDA
Núm. 2/2017
31 de març de 2017

Convocada formalment, es va celebrar la reunió de la Comissió Territorial de la Província de Lleida de l'Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya.

Es dona inici a la sessió essent les 19:00 hores, per tractar el primer punt de l'ordre del dia:

1. Informe de l'activitat de representació institucional.

La Presidenta informa que des de la última reunió, s'han continuat fent jornades comarcals, la última a Tàrrrega, la propera el dilluns vinent a Sort.

Varem tenir una reunió amb el regidor d'Urbanisme i Habitatge, per el tema de la substitució de plaques solars per aerotèrmia, en la que es va posar de manifest la voluntat de l'ajuntament de resoldre la qüestió.

2. Informe sobre l'actualitat dels temes sectorials en els àmbits estatal, autonòmic i local, de les Comissions de l'APCE:

Urbanisme i Habitatge

▪ **Projecte de llei del territori.**

Es continua sense tenir text articulat, i no hi ha cap data prevista encara de quan n'hi podrà haver.

▪ **Nova pròrroga general de llicències d'obres.**

El DOGC núm.7340, de 30 de març de 2017, va publicar la **LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni** la coneguda com "Llei d'acompanyament del pressupost".

Entre altres mesures importants en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient i fiscal, **es destaca l'ampliació del termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres fins el 31 de desembre de 2018.** En aquest sentit cal remarcar que l'APCE havia expressat



en innumerables ocasions l'enorme necessitat d'aquesta pròrroga de llicències per poder reiniciar obres que varen quedar aturades durant la crisi, les quals en general són edificacions molt consolidades, que no es poden acabar d'altra manera que no sigui amb el projecte i la llicència originals. Aquesta pròrroga a més era necessària que fos per 2 anys i així ho havia transmès en diverses al·legacions presentades davant de les institucions. Concretament la modificació que fa possible aquesta pròrroga és la següent:

Article 192. Modificació de la Llei 3/2012 amb relació a la pròrroga de llicències d'obra atorgades a l'empara de normativa prèvia

Es modifica l'apartat 3 de la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que resta redactat de la manera següent:

«3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fan referència els apartats 1 i 2 és el 31 de desembre de 2018.»

Recordem que el que deien i diuen els apartats 1 i 2, és:

1. Les persones titulars de llicències d'obres en vigor, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden sol·licitar la pròrroga de la vigència en les circumstàncies següents:

a) Si, després d'haver estat iniciades les obres, aquestes no es poden finalitzar en els terminis fixats per causa de l'actual conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció.

b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici i l'adaptació de les obres executades a la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei, resulta inviable econòmicament.

c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la pròrroga en tots aquells aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b.

2. Les persones titulars de llicències d'obres que hagin caducat a partir de l'1 de gener de 2008, que hagin incorregut en les circumstàncies especificades per l'apartat 1, poden sol·licitar-ne la rehabilitació i pròrroga.

Per tant, a partir d'ara, les llicències que es varen acollir a l'anterior pròrroga, que caducava el 31 de desembre de 2016, si es volen acollir al nou termini, han de notificar-ho a l'ajuntament.



- **Afectació de l'àrea d'influència aeroportuària de l'aeroport d'Alguaire, en les llicències d'obres.**

Es recorda, que, les zones d'influència aèria de l'aeroport d'Alguaire, estan subjectes com a complement de les llicències municipals d'edificació, a la conformitat d' AESA, i que si alguna empresa té dificultats en la seva obtenció, l' APCE manté bon contacte amb l'organisme.

Patrimonial

- **Projecte d'un nou marc normatiu per als arrendaments urbans a Catalunya.**

La comissió d'experts impulsada pel Govern de la Generalitat (amb la participació de l'APCE) per fer propostes pel projecte d'un nou marc normatiu per als arrendaments urbans a Catalunya, està treballant amb un document sobre el qual podríem destacar els següents punts:

- Principis genèrics: S'ha d'estimular i potenciar formes d'accés a l'habitatge que trenquin amb l'homogeneïtat del model actual, la nova legislació ha d'influir en la percepció pública del règim de tinença modificant els paràmetres actuals, cal cercar mecanismes legislatius que ens acostin als estàndards europeus en la promoció i protecció del lloguer i la legislació ha de respondre equilibradament a les necessitats de propietaris i arrendataris.
- Àmbit de la normativa: La futura legislació ha d'ampliar l'abast de situacions regulades i a més cal preveure les situacions que puguin suposar un canvi de les condicions pactades.
- Durada del contracte d'arrendaments urbans: La legislació ha de determinar nous terminis de durada que incentivin el lloguer. En tal sentit es proposa una temporalitat mínima de 5 anys + 3 anys de pròrroga tàcita i una altre opció de contracte de lloguer de molt més llarga durada de caràcter estable en el temps, que hauria d'estar limitat per una sèrie de paràmetres establerts en la llei.
- Causes de resolució del contracte per part de l'arrendador: La nova normativa hauria d'estipular més causes de resolució del contracte per necessitats de l'arrendador.
- Desistiment del contracte per part de l'arrendatari: Es vol establir com a principi, la possibilitat per al llogater de desistir unilateralment del contracte amb un preavís de 3 mesos.



- Cessió i sotsarrendament: Possibilitat de que l'arrendatari establis un sotsarrendament per un termini màxim de 9 mesos en els contractes 5+3 i de 5 anys en l'opció de contractes estables al llarg del temps.
- Drets legals de subrogació: Adaptació de la normativa d'arrendaments a les noves formes de família, buscant formules que facilitin la permanència a l'habitatge de persones que ja conviuen amb l'arrendatari.
- Resolució del contracte per part de l'arrendador: En cas de resolució del dret de l'arrendador, si l'arrendament és de durada temporal (5+3) l'arrendatari tindrà dret de permanència per al temps restant, si és de llarga durada estable en el temps, el nou propietari el podrà convertir en temporal (5+3).
- Venda de l'habitatge llogat: En qualsevol transmissió voluntària (onerosa o gratuïta, inter vivos o mortis causa) s'aplicarà el principi pel qual l'arrendament no finalitzarà a causa d'aquesta alienació, sense necessitat de que l'arrendament estigui registrat.
- Drets d'adquisició preferent: El tanteig i retracte a favor de l'arrendatari en cas de transmissió onerosa de l'habitatge, serien irrenunciables (amb algunes excepcions).
- Règim d'obres i reparacions necessàries i de despeses útils o de millora a l'habitatge: Les despeses d'ús ordinari (manteniment valor immoble) van a càrrec del arrendatari, amb un percentatge concret màxim sobre la renda anual. Les despeses de conservació (despeses necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat) seran a càrrec de l'arrendador. En quan a despeses útils o de millora (augment de valor del immoble), l'arrendador tindrà dret a augmentar la renda fins a un percentatge anual del valor de l'obra a determinar (amb algunes limitacions). En referència a obres de l'arrendatari, les podrà fer si es tracta d'obres que consisteixin en l'adequació de mitjans tecnològics, eficiència energètica i consum d'aigua recomanats i habituals (amb algunes limitacions).
- Causas de suspensió del contracte: Per inhabilitat imposada per autoritat competent o la comunitat de propietaris o inhabilitat per manca de manteniment de l'arrendador.
- Causas d'extinció: Els mateixos que la LAU actual, incorporant les noves clàusules de resolució que resultessin dels contractes de durada estable en el temps.
- El dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador: Fiança dipositada a la Generalitat (fiança mínima i màxima), realització d'inventari, entrada del propietari (només amb consentiment de l'arrendatari o judicial, però facilitació en determinats supòsits taxats per la llei), finalitzat el contracte d'arrendament per qualsevol causa, l'arrendatari



podrà prendre per ell mateix la possessió de l'immoble (salvaguardant la inviolabilitat del domicili).

- Mediació i arbitratge: S'incentivarà els mecanismes de mediació i arbitratge.
- Registre de Lloguer de Catalunya: Es crea el Registre que tindrà les funcions de registre de contractes, estadística i registre de males pràctiques arrendatícies, recollint les sentències fermes d'impagaments de lloguer i de delictes i sancions administratives fermes relacionats amb l'immoble. Té naturalesa administrativa, eficàcia declarativa i accés via web prèvia acreditació.
- Règim de despeses corrents de l'habitatge: Es manté el règim vigent de la LAU de llibertat de pacte i sinó les individualitzables seran a càrrec de l'arrendatari i les no individualitzables a càrrec de l'arrendador (amb algunes especificacions).
- Renta: S'aprovarà un "Índex de referència de les rendes de lloguer".

Fiscal, Mercantil i Comptable

- - **Sentència del Tribunal Constitucional, sobre "l'impost sobre l'increment dels terrenys de naturalesa urbana" (Plus Valia).**

1.- Abast de la STC de 16 de febrer de 2017

La vigent Llei d'Hisendes locals preveu l'exigència de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU). La base imposable de l'impost es calcula d'una forma estrictament automàtica, aplicant uns coeficients fixats per ordenança municipal sobre el valor cadastral del sòl al moment de la transmissió. I la quota tributària es calcula aplicant un tipus impositiu sobre aquesta base imposable, també fixat per ordenança municipal, i amb un límit del 30%. La norma no preveu que el contribuent pugui demostrar que no s'ha incrementat el valor del terreny, i per tant estima que ha d'exigir-se en tot cas la quota tributària de referència.

La STC de 16 de febrer de 2017 (recurs 1012/2015) reconeix que el IIVTNU és contrari al principi de capacitat econòmica en certs supòsits, i que per tant una legislació com l'actual no és conforme amb la Constitució. Segons el criteri del TC, l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys no és constitucional *"en aquells supòsits en els quals sotmet a tributació situacions inexpressives de capacitat econòmica, això és aquelles que no presenten augment de valor del terreny al moment de la transmissió"*.

En aquest sentit, el TC assenyala que és necessària una reforma legislativa que admeti que no s'exigeixi l'impost quan els contribuents demostrin que no ha existit un increment de valor dels terrenys. Per tant, deixa al legislador la tasca d'assenyalar els casos i mecanismes en els quals l'obligat tributari pot demostrar la inexistència d'increment de



valor dels terrenys, i per tant la forma en la qual s'instrumentarà la no exigència de l'impost en aquells casos en els quals no es produeix un increment de valor efectiu.

Aquest pronunciament, en la Sentència de referència, s'ha produït tan sol en relació amb la Norma Foral 16/1989, de 5 de juliol, de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana del Territori Històric de Guipúscoa. Tenim pocs dubtes que el pronunciament es reproduirà per a la qüestió d'inconstitucionalitat que hi ha plantejada en aquest moment en relació amb el Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals, i per tant tindrà efectes en tot el territori estatal. No obstant això ara, de forma directa, tant sols afecta a l'esmentat territori foral guipuscoà.

2.- Situació de la problemàtica de la plusvàlua municipal

Aquesta resolució del TC suposa la culminació d'una sèrie d'impugnacions en les quals molts tribunals (en particular, els Tribunals Superiors de Justícia de forma unànime) ja havien assenyalat la improcedència d'exigir l'impost en els casos en els quals no existia increment de valor dels terrenys. CUATRECASAS havia assumit la direcció lletrada davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya els primers recursos en què APCE va plantejar aquesta problemàtica, després dels quals es van dictar les innovadores sentències, de 22 de març de 2012 (procediment 511/2011) i de 9 de maig de 2012 (procediment 501/2011), entre unes altres, en les quals s'establia la doctrina que solament calia exigir el tribut en aquells casos en què real i efectivament existia un increment de valor del terreny al moment de la seva transmissió.

Tots els Tribunals Superiors de Justícia que s'havien pronunciat fins avui (començant pel de Catalunya en les sentències esmentades, i seguint per Madrid, València, Andalusia, Castella i Lleó i Astúries), ja havien assenyalat que quan no es produeix increment de valor dels terrenys i el contribuent pot provar-ho, no es podia exigir l'impost. Ara, el Tribunal Constitucional reforça aquest criteri declarant la inconstitucionalitat de la Llei en tals casos.

Malgrat la doctrina unànime dels Tribunals Superiors de Justícia, pràcticament tots els Ajuntaments, i alguns dels Jutjats del Contenciós-Administratiu, consideraven correcta l'exigència de l'impost fins i tot en els casos en què es provava que havia existit una disminució en el valor dels terrenys.

3.- Recomanacions d'actuació

Les situacions en què es poden trobar els contribuents afectats són variades depenent de la manera de gestió del tribut a cada Ajuntament, i de l'estat processal en què es trobin, podent distingir, de forma sintètica, entre els següents suposats:

3.1.- Transmissions amb disminucions de valor realitzades en territori comú després de la sentència del Tribunal Constitucional: Ha d'analitzar-se cas per cas què fer. Les opcions són declarar l'impost assenyalant que la base imposable i la quota tributària són



“0”, o bé declarar l'impost de la forma en què encara ho exigeix la Llei d'Hisendes Locals i impugnar l'autoliquidació o recórrer la liquidació.

3.2.- Autoliquidacions presentades en els últims quatre anys per transmissions en les quals s'havia sofert una disminució de valor: Ha d'analitzar-se el cas concret, però com a criteri general, pot sol·licitar-se la rectificació de l'autoliquidació i la devolució de les quantitats ingressades davant els Ajuntaments.

3.3.- Casos en els quals s'hagin recorregut ja autoliquidacions, i s'hagi desestimat la pretensió del contribuent de forma definitiva: Ha d'analitzar-se cas per cas la viabilitat de procedir a la revisió de les decisions administratives o judicials, o acudir als mecanismes de responsabilitat patrimonial.

3.4.- Casos en els quals s'hagin presentat autoliquidacions fa més de quatre anys: És un dels casos més complexos, en el qual caldria analitzar les vies per procedir a la revisió de les autoliquidacions, o als mecanismes de responsabilitat patrimonial.

3.5.- Casos en els quals s'hagin practicat liquidacions i s'hagi produït la fermesa de les mateixes per falta de recurs: És un altre dels casos complexos, en el qual caldria analitzar les vies per procedir a la revisió de les liquidacions, o als mecanismes de responsabilitat patrimonial.

3.6.- Suposats en els quals l'increment de valor dels terrenys hagi estat inferior al determinat mitjançant el mecanisme establert per la Llei: segons el supòsit concret han d'analitzar-se els mecanismes per recórrer, i no permetre la fermesa de les liquidacions o autoliquidacions. L'actual STC no resol de forma expressa aquestes situacions, però és previsible que el Tribunal Constitucional ho analitzi en breu, atès que es va plantejar una qüestió en aquest sentit per part del Jutjat del Contenciós-Administratiu número 22 de Madrid. D'altra banda, es pot inferir de l'argumentació de la sentència actual que quan no s'ha aconseguit un increment de valor tan elevat com l'establert per la norma, el mecanisme d'exigència previst per la Llei també podria ser incorrecta.

- **Novetats de la Instrucció de comprovació de valors de l'any 2017, de la Generalitat de Catalunya.**

L'Agència Tributària de Catalunya, ha publicat els anomenats “mòduls de comprovació prioritària” als efectes de regulació interna del procés de comprovació de les oficines de l'agència per l'any 2017. Recordem que la **comprovació de valors** és una facultat que la llei atorga a l'Administració i atesa la impossibilitat de formular adequadament el pertinent dictamen pericial en totes les transmissions i actes jurídics subjectes als impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, s'estableix de forma objectiva, prioritats en la comprovació de valors dels impostos



esmentats, les quals s'han d'aplicar en totes les oficines gestores de Catalunya. La *Instrucció de comprovació de valor dels béns immobles* que s'aprova cada any estableix criteris de comprovació prioritària. Aplicant aquests criteris, si el valor declarat pel contribuent s'ajusta als criteris fixats en aquestes Instruccions, la seva comprovació no serà prioritària per a l'Administració. Cal recordar que a la web de l'Agència Tributària de Catalunya, hi ha a disposició dels contribuents que ho desitgin **un simulador del valor mínim a declarar en les transmissions de béns immobles**: <http://etributs.gencat.cat/ca/utilitats/simuladors/simulador-bens-immobles/>

En quan als **valors bàsics** que l'Agència Tributària de Catalunya publica anualment estableixen el que l'Administració entén com a valor real (o de mercat) a fi de comprovar el valor dels béns immobles a Catalunya a efectes dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. La base imposable de l'impost és el valor real del bé en qüestió. El concepte de valor real no ve determinat a les normes tributàries, però el Tribunal Suprem l'equipara al valor de mercat. Es pot definir el valor de mercat com aquell preu que estaria disposat a pagar un comprador independent en condicions normals de mercat, que és el que s'hauria de fer constar com a valor real.

Per comprovar el valor dels béns i drets l'Administració catalana utilitza els criteris que s'especifiquen en el document *Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles* en base al qual es determina el que l'Administració entén com a valor real o de mercat del bé o dret gravat per l'impost.

A tal efecte, l'Agència Tributària de Catalunya ha publicat dos documents:

1. La Instrucció per la comprovació del béns immobles, només aplicable **per segones transmissions**, i que a banda dels quadres de coeficients a aplicar als valors cadastrals, per municipis, incorpora uns quadres per als aparcaments. Es pot accedir al text de la mateixa en el link següent:

<http://etributs.gencat.cat/ca/valoracions/valoracionsimmobiliaries/instruccions/instruccio2017/>

Indicar que en el cas del municipi de Barcelona el coeficient s'ha establert en la xifra de **2,20**, a Tarragona la xifra de **1,65**, a Lleida la xifra de **1,10** i a Girona la de **2,25**.

2. Els Valors bàsics per la comprovació dels béns immobles, que estableix paràmetres per les **obres noves**, i que té per objecte posar valors a les **Declaracions d'Obra Nova** i les **Divisions Horitzontals**, i per poder fer això, tenint en compte que la Divisió Horitzontal es la suma de la Declaració d'Obra Nova, més el valor del sòl (no el valor que tenia quan es va adquirir, si no el del moment en que es fa la divisió). El document estableix valors de sòl de les diferents tipologies per poder



fer el càlcul o estimació de la divisió horitzontal. **Quan a les primeres transmissions, el valor de comprovació prioritària, és el valor de la compravenda, que ha de coincidir amb el declarat a efectes de l' IVA.** Es pot accedir al text de la mateixa en el link següent:

<http://etributs.gencat.cat/ca/valoracions/valoracionsimmobiliaries/valorsbasics/>

Per l'últim, indiquen que l'Agència Tributaria de Catalunya disposa **d'un correu electrònic de consultes sobre l'aplicació dels tributs:** cqs@atc.cat

- **Projecte de Llei d'Acompanyament dels Pressupostos de la Generalitat de Catalunya.**

Com s'ha explicat abans, el DOGC núm.7340, de 30 de març de 2017, va publicar la **LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni** coneguda simplement com la "Llei d'Acompanyament dels Pressupostos de 2017". En el seu moment l'APCE a través del CTESC van presentar les següents al·legacions al Projecte de Llei d'Acompanyament de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya, pel que fa a qüestions fiscals:

PRIMERA:

Article 84. Creació de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta.

S'afegeix un nou capítol, el II, al títol V del Decret legislatiu 3/2008, de 25 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya, amb el text següent:

"Capítol II. Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta

Aquesta nova taxa, repercuteix sobre els mateixos conceptes, sobre els que l'Agència Catalana de l'Aigua, aplica en el tràmit urbanístic, la anomenada "taxa per a les infraestructures de sanejament", provinent del PETESEC. Seria per tant una doble taxa.

Per reforçar l'argument, cridem l'atenció sobre la modificació, que precisament es projecta en aquesta llei, de "modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, concretament el seu article 156.7 (plana 133)", on diu literalment:



“7. L’Agència Catalana de l’Aigua ha d’emetre informe sobre la solució de sanejament proposada en els projectes d’urbanització. En el cas d’adopció de la solució de sanejament col·lectiu mitjançant les infraestructures previstes en la planificació hidrològica, s’ha de justificar el pagament de la **corresponent taxa per l’accés a les infraestructures de sanejament en alta abans de l’aprovació definitiva del projecte d’urbanització.”**

ES DEMANA LA SEVA SUPRESSIÓ, PER TAN QUAN COMPORTA UNA DOBLE IMPOSICIÓ, PER EL MATEIX CONCEPTE ESTABLERT PER EL PETESEC, I QUE ESSENT COPETÈNCIA DE L’ACA, EL CONSTITUEIX EL “CÀNON PER A LES INFRAESTRUCTURES DE SANEJAMENT”.

SEGONA:

Article 120

Tipus de gravamen de la modalitat de transmissions patrimonials oneroses

- L’apartat a), incrementa el tipus aplicable a les transmissions a partir de 1.000.000 d’ Euros, **passant del 10% al 11%**
- L’apartat b), incrementa la renúncia a l’exempció d’IVA, **passant del 1,8% actual al 2,5%**.

ES DEMANA LA SEVA SUPRESSIÓ ja que en las circumstàncies actuals de petita i tímida represa d’aquests tipus d’operacions, els increments poden perjudicar la recuperació sectorial i general.

Tècnica i per al Foment de la Rehabilitació i la Sostenibilitat

- **Substitució de les plaques solars per “aerotermita” en les obres de nova construcció.**

En el cas de substitució de la contribució solar per ACS i/o climatització de piscines cobertes proporcionada per una instal·lació solar tèrmica – segons es defineix la mateixa en l’Apèndix A “Terminologia”- per l’energia produïda per bombes de calor, aquestes hauran de complir els requeriments establerts en la Decisió de la Comissió de 1 de març de 2013 (2013/114/UE). En aquest document s’estableix, entre d’altres especificacions, el rendiment mitjà estacional (SPF) mínim de les bombes de calor per que puguin ser considerades com energia renovable, valor que es de 2,5 per les bombes de calor accionades elèctricament i de 1,15 per les bombes de calor accionades mitjançant energia tèrmica. Per procedir a la determinació del SPF de les bombes de calor accionades elèctricament, i sempre que no existeixin assajos i



certificats conforme a les normes corresponents que ho determinin, podrà emprar-se el document reconegut del RITE “Prestacions mitjanes estacionals de les bombes de calor per producció de calor en edificis”.

3. Precs i Preguntes.

I no havent més assumptes a tractar, s'aixeca la reunió de la que s'estén la present acta amb el vist-i-plau del seu President.

President