

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD DE MADRID

- 13988** *Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.*

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey promulgo.

PREÁMBULO

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en su calidad de arrendador puede recibir además de la renta inicial o revisada que corresponda, las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

El artículo 63.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, configura como obligatoria la repercusión de parte de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda a los arrendatarios de sus bienes sin efectuar distinción alguna en cuanto a los arrendamientos de viviendas sometidas a alguna forma de protección pública.

Lo anterior no impide que la Comunidad de Madrid pueda adoptar medidas legales que en uso de su competencia exclusiva en materia de vivienda eviten que tal repercusión obligatoria impida la aplicación efectiva de sus políticas de vivienda. En tal sentido se ha pronunciado la Comisión Jurídica Asesora.

La preceptiva repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles es una medida tributaria que afecta a una materia de competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid como es la vivienda –artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero–. Por otro lado, la Comunidad de Madrid tiene autonomía presupuestaria y financiera conforme los artículos 156 de la Constitución y 51 de su Estatuto de Autonomía.

La aplicación de la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles afecta al desarrollo de la política en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

Por ello, siguiendo el criterio manifestado por el órgano superior consultivo de la Comunidad de Madrid, y en la medida que tal actuación no afecta a competencias estatales ni tampoco lesiona la capacidad financiera de los municipios cabe que la Comunidad de Madrid articule por medio de la presente Ley un mecanismo de naturaleza no tributaria que compense esta repercusión obligatoria y que permita que pueda seguir desarrollando políticas de vivienda propias que, en uso de su competencia exclusiva, garanticen el derecho a la vivienda de los ciudadanos madrileños.

Como ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pago del impuesto constituye una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder el arrendatario mientras el contrato esté vigente, y cuyo carácter periódico, comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación también periódica de pago de la renta. El IBI queda así conceptualizado, como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual.

La reducción en el precio de la renta de las viviendas administradas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se realiza sobre la renta a abonar por el arrendatario, no extendiéndose a los tributos, cargas y gastos repercutibles por razón del arrendamiento, ni es de aplicación a todas las viviendas arrendadas por dicho organismo.

Razones de interés social aconsejan establecer un mecanismo de naturaleza no tributaria que compense la repercusión de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentran en situaciones económicas desfavorecidas.

La Comunidad de Madrid tiene competencia plena en materia de vivienda conforme al artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

El marco normativo se ha configurado a través de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, desarrollada a través del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

El tiempo transcurrido ha puesto de manifiesto la conveniencia de disponer algunas medidas de modificación de la política de vivienda con protección pública. La presente Ley incluye la supresión de la vivienda de alquiler con opción a compra; la obligatoriedad de que el desarrollo se efectúe por la Agencia de Vivienda Social principalmente con la promoción y construcción de vivienda y modificaciones relativas al régimen de enajenación, entre las que cabe destacar: el establecimiento de un derecho de adquisición preferente para personas jurídicas con reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales y la prohibición de que la vivienda con protección pública pueda ser objeto de transmisión a terceros, salvo las excepciones previstas. Asimismo se dispone que la transmisión de la propiedad de las viviendas se realice con plena garantía de los derechos de los arrendatarios de vivienda protegida.

La Ley se divide en cuatro títulos:

El título preliminar, relativo al objeto y fines de la Ley consta de un solo artículo en el que se explicitan las cuestiones que constituyen la finalidad de la norma.

El título I regula el establecimiento de un mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El título II, bajo la rúbrica «De la vivienda con protección pública para arrendamiento» comprende la supresión de la tipología de vivienda de protección pública en régimen de alquiler con opción de compra así como medidas relativas al desarrollo de política de vivienda protegida a través de la Agencia de Vivienda Social.

El título III y último dispone condiciones para la enajenación de viviendas con protección pública así como el establecimiento legal de garantías para los arrendatarios de vivienda protegida.

La Ley contiene también una disposición adicional, que prevé la posibilidad de que la Agencia de Vivienda Social lleve a cabo convenios de colaboración; una disposición transitoria que, en aras de la seguridad jurídica, excluye la aplicación retroactiva de la supresión de la tipología de vivienda protegida en régimen de arrendamiento con opción de compra a los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley y dos disposiciones finales: la primera sobre aplicación de la medida no tributaria compensatoria de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por parte de la Agencia de Vivienda Social y la segunda sobre la entrada en vigor.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de la presente Ley:

a) Establecer el mecanismo de naturaleza no tributaria que compense la repercusión obligatoria de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de la parte proporcional de la cuota líquida del Impuesto sobre el Valor Añadido en los casos en que

el Impuesto de Bienes Inmuebles forme parte de la base imponible del mismo, que corresponda a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de forma que no constituya para los mismos un incremento de las cantidades a abonar.

b) La supresión de la tipología de vivienda protegida para arrendamiento con opción a compra.

c) La regulación del desarrollo de políticas de vivienda con protección pública a través de la Agencia de Vivienda Social.

d) El establecimiento de garantías legales para los arrendatarios de vivienda protegida.

TÍTULO I

Del mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los Arrendatarios de Viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Artículo 2. Reducción por importe equivalente a la cuantía de la repercusión obligatoria del Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda y anejos, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid efectuará una reducción por importe equivalente al cien por 100 de la cuantía repercutida en concepto de cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de la parte proporcional de la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido en los casos en que el Impuesto de Bienes Inmuebles forme parte de la base imponible del mismo, que corresponda abonar a los arrendatarios de sus viviendas y anejos, extendiéndose a las cuantías no prescritas conforme al artículo 1966 del Código Civil.

TÍTULO II

De la vivienda con protección pública para arrendamiento

Artículo 3. Tipología de vivienda con protección pública.

El acceso a la vivienda con protección pública será en propiedad o en arrendamiento.

Artículo 4. Políticas de vivienda con protección pública a través de la Agencia de Vivienda Social.

El desarrollo de políticas de vivienda con protección pública a través de la Agencia de Vivienda Social se efectuará, principalmente, con la construcción y promoción de viviendas con la utilización de los suelos disponibles por parte de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la adquisición de viviendas o bloques completos de viviendas en el mercado privado para su destino a vivienda protegida, a efectos del desarrollo y ejecución de políticas de integración o realojo.

TÍTULO III

De la transmisión a terceros de viviendas con protección pública para arrendamiento

Artículo 5. Enajenación de promociones y garantías al inquilino.

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores por promociones completas.

2. Cuando se trate de promociones mixtas, podrán ser enajenadas la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción.

3. La enajenación prevista en el apartado anterior podrá efectuarse con libertad en el establecimiento del precio, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, con derecho de adquisición preferente para personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

4. En las enajenaciones reguladas en este precepto, el adquirente o nuevo titular quedará obligado a atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidas en el contrato, subrogándose en todos los derechos y obligaciones. En cualquier caso, dichas enajenaciones no podrán ir en perjuicio de terceros.

5. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores la vivienda con protección pública cuya titularidad corresponda a la Comunidad de Madrid, que no podrá ser objeto de transmisión a terceros distintos de los inquilinos o sus causahabientes.

Disposición adicional. *Convenios de colaboración.*

La Agencia de Vivienda Social podrá establecer con entidades privadas y con entidades financieras convenios de colaboración para la gestión de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Disposición transitoria.

A los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición final primera. *Habilitación para desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno, en el ámbito de sus competencias, podrá dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta Ley.

Disposición final segunda. *Instrucciones de aplicación.*

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid procederá a adoptar cuantas medidas ejecutivas y de gestión sean precisas para llevar a cabo la aplicación de lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 3 de julio de 2017.—La Presidenta, Cristina Cifuentes Cuencas.

(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 171, de 20 de julio de 2017)