



INSTRUCCIÓN 1/2025 SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE REPERCUTIR EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA SOBRE LA PERSONA ARRENDATARIA.

Uno. Ámbito de aplicación y objeto

La presente instrucción se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, y resulta de obligado cumplimiento para los órganos y unidades administrativas de este organismo.

Tiene por objeto dar publicidad al criterio de la doctrina de interés casacional según el que no es posible repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de una vivienda protegida de protección autonómica (VPA) sobre la persona arrendataria.

Dos. Aplicación de la sentencia núm. 1391/2023, de 6 de noviembre de 2023, del Tribunal Supremo, sobre la interpretación del punto 4 de la Disposición adicional 1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo 20.1 de la citada ley, sobre la imposibilidad de repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de una vivienda protegida de protección autonómica (VPA) sobre la persona arrendataria.

La sentencia núm. 1391/2023, de 6 de noviembre de 2023, de la Sección tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, señala, en su fundamento cuarto, que *"... la interpretación sistemática y lógica de la Disposición Adicional Primera de la LAU y de los artículos 4.2 y 20.1 del mismo texto legal, nos llevan a la conclusión de que en este tipo de contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial, no cabe la repercusión del mencionado Impuesto Municipal al arrendatario.*



Y es que en efecto, (...), el apartado 4º de la aludida Disposición Adicional Primera de la LAU, contempla específicamente la cuestión, al establecer de forma clara y diáfana que en el supuesto indicado, de un contrato de arrendamiento de VPO de iniciativa privada, el arrendador únicamente puede percibir las rentas iniciales o revisadas y el "coste real de los servicios" que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador. Y en este apartado de la D.A.1ª mencionada, se establece una relación inequívoca, cerrada y tasada de los conceptos que puede percibir el arrendador, sin que fuera de estos enunciados, pueda añadirse ni adicionarse ningún otro no expresamente contemplado en la norma.

Así, no cabe incluir, por vía interpretativa, (...), otros conceptos diferentes a los expresados en el mencionado apartado 4º, (...).

(...) y en este aspecto concreto ceñido a las cuantías que corresponden al arrendador, el apartado legal de la D.A. 1ª LAU que regula las VPO de iniciativa privada, es de aplicación preferente, sin que quepan interpretaciones extensivas que distorsionan la previsión literal del precepto, que no incluye otras repercusiones que las correspondientes a las rentas y a los servicios. (...)

Y ciertamente, la naturaleza jurídica del Impuesto de bienes Inmuebles es la de un tributo municipal, que grava la capacidad económica del propietario y que no puede calificarse de "servicio" a los efectos del apartado 4º de la D.A 1ª.(...)"

El fundamento quinto de la citada sentencia establece, como doctrina de interés casacional, que *"En los contratos de arrendamiento de las Viviendas de Protección Oficial de iniciativa privada, en los que es aplicable el apartado 4º de la Disposición Adicional 1ª de la LAU, las cantidades que corresponden percibir al arrendador son las rentas iniciales o las actualizadas y los servicios prestados en la vivienda, sin que pueda repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles de la vivienda arrendada al arrendatario, por no tener la naturaleza ni consideración de servicio, sin que en este aspecto rija la libertad de pactos entre las partes dada la previsión específica y particular del apartado 4º de la D.A 1ª LAU."*

Por lo tanto, a la vista de la doctrina jurisprudencial señalada, en los contratos de arrendamiento de VPA regulados por la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, las personas arrendadoras no le podrán repercutir el IBI de la vivienda a la persona arrendataria.

Santiago de Compostela, 7 de marzo de 2025

El director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo
Heriberto García Porto