



INSTRUCCIÓN 1/2025 SOBRE A IMPOSIBILIDADE DE REPERCUTIR O IMPOSTO DE BENS INMOBLES DUNHA VIVENDA PROTEXIDA DE PROTECCIÓN AUTONÓMICA SOBRE A PERSOA ARRENDATARIA.

Un. Ámbito de aplicación e obxecto

A presente instrución dítase ao abeiro do disposto no artigo 6 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, e resulta de obrigado cumprimento para os órganos e unidades administrativas deste organismo.

Ten por obxecto dar publicidade ao criterio da doutrina de interese casacional segundo o que non é posible repercutir o Imposto de Bens Inmobles (IBI) dunha vivenda protexida de protección autonómica (VPA) sobre a persoa arrendataria.

Dous. Aplicación da sentenza núm. 1391/2023, do 6 de novembro de 2023, do Tribunal Supremo, sobre a interpretación do punto 4 da Disposición adicional 1º da Lei de Arrendamentos Urbanos en relación co artigo 20.1 da dita lei, sobre a imposibilidade de repercutir o Imposto de Bens Inmobles (IBI) dunha vivenda protexida de protección autonómica (VPA) sobre a persoa arrendataria.

A sentenza núm. 1391/2023, do 6 de novembro de 2023, da Sección terceira da Sala do Contencioso Administrativo do Tribunal Supremo, sinala, no seu 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.(...)"

O fundamento quinto da citada sentenza establece, como doutrina de interese 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."*

Polo tanto, á vista da doutrina xurisprudencial sinalada, nos contratos de arrendamento de VPA regulados pola Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, as persoas arrendadoras non lle poderán repercutir o IBI da vivenda á persoa arrendataria.

Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica

O director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo
Heriberto García Porto

