II

(Actos cuya publicación no es una condición para su aplicabilidad)

COMISIÓN

DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 23 de noviembre de 2005

sobre la propuesta de régimen de ayuda de Alemania «Exención del impuesto sobre transacciones inmobiliarias para empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas en los nuevos Estados federados» en relación con la región del mercado laboral de Berlín

[notificada con el número C(2005) 4434]

(El texto en lengua alemana es el único auténtico)

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(2006/566/CE)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, su artículo 88, apartado 2, primer párrafo,

Visto el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y, en particular, su artículo 62, apartado 1, letra a),

Después de haber emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones, de conformidad con las disposiciones citadas [1], y teniendo en cuenta dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

1. PROCEDIMIENTO

(1) Por carta de 16 de enero de 2004, registrada el 19 de enero de 2004, Alemania notificó a la Comisión el régimen de ayuda «Exención del impuesto sobre transacciones inmobiliarias para empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas en los nuevos Estados Federados».

(2) Por carta de 17 de febrero de 2004, la Comisión solicitó información complementaria. Alemania remitió dicha información por carta de 17 de marzo de 2004 registrada el 19 de marzo.

(3) Por carta de 26 de abril de 2004 y tras una reunión celebrada el 10 de abril de 2004, en la cual Alemania anunció que iba a entregar más información sobre el régimen, este país solicitó la prórroga del plazo, lo que se le concedió por carta de 10 de mayo de 2004.

(4) Por carta de 14 de mayo de 2004, registrada el mismo día por la Comisión, Alemania presentó información complementaria. La Comisión solicitó información complementaria sobre el régimen por cartas de 30 de junio y 14 de septiembre de 2004. Alemania remitió dicha información por cartas de 29 de julio y 6 de octubre de 2004 registradas el 29 de julio y el 15 de octubre de 2004.

(5) Por carta de 1 de diciembre de 2004 la Comisión comunicó a Alemania su decisión de no plantear objeciones a aquellas partes del régimen que se limitan a las regiones asistidas, según el artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE, de los nuevos Estados federados [2]. Además la Comisión comunicó su decisión de incoar el procedimiento establecido en artículo 88, apartado 2, del Tratado CE respecto a Berlín y las partes de Brandeburgo que corresponden a la región del mercado laboral de Berlín y que constituyen regiones asistidas de acuerdo con el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE [3].

[1] DO C 53 de 3.3.2005, p. 18.

[2] Brandeburgo (con excepción de la zona correspondiente a la región del mercado laboral de Berlín), Mecklemburgo-Pomerania Occidental, Sajonia, Sajonia-Anhalt y Turingia.

[3] Véase la lista de las regiones asistidas alemanas, ayuda estatal N 195/99, C 47/99 y N 641/02.

(6) La Decisión se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* el 3 de marzo de 2005. En ella la Comisión invitaba a todos los interesados a presentar sus observaciones sobre la medida de ayuda en cuestión [4]. A pesar de ello, no ha recibido observaciones de otras partes interesadas.

(7) Alemania comunicó sus observaciones por carta de 14 de febrero de 2005.

2. EL RÉGIMEN DE AYUDAS

2.1. Antecedentes

(8) Con este régimen de ayuda quedaban exentas del impuesto sobre transacciones inmobiliarias las empresas inmobiliarias y las cooperativas de viviendas en los casos de fusiones o adquisiciones de propiedades inmobiliarias en la región del mercado laboral de Berlín.

(9) En la antigua RDA durante varias décadas las viviendas se construyeron según un sistema centralizado de planificación. Al mismo tiempo, se dejaban al abandono edificios antiguos, de forma que en 1990 muchas viviendas antiguas ya no eran habitables. Tras la reunificación alemana se produjo una intensa demanda de viviendas, pisos o casas, de nueva construcción, lo que engendró una situación de escasez en el mercado inmobiliario de los nuevos Estados federados y de la región del mercado laboral de Berlín. Los especialistas y políticos, suponiendo que la escasez de viviendas sería duradera, reaccionaron introduciendo, entre 1990 y 1998, ayudas fiscales y amortizaciones aceleradas para la construcción de nuevas viviendas o renovación de las antiguas en los nuevos Estados federados y en la región del mercado laboral de Berlín. Estos incentivos provocaron un exceso de superficie habitable, ya que entretanto se comprobó que la demanda de viviendas no aumentó tal como se había previsto, sino que se redujo. En este momento, el exceso de oferta ronda el millón de unidades de vivienda.

(10) En vista de ello Alemania y los nuevos Estados federados decidieron derribar las viviendas vacías dentro del programa «Stadtumbau Ost». Según la información suministrada por Alemania, las inmobiliarias y las cooperativas deben correr con la mayor parte de los gastos de derribo.

(11) Alemania argumentó que las dificultades financieras de muchas de las inmobiliarias y cooperativas de viviendas de los nuevos Estados federados y de la región del mercado laboral de Berlín, debidas al descenso de los ingresos a causa de la elevada tasa de desocupación y la relativa fragmentación del mercado, podía poner en peligro el programa de demoliciones que el gobierno federal y los Estados federados consideraban necesario, ya que las empresas no estaban en situación de hacerse cargo de su parte de los costes de derribo.

(12) Alemania hizo hincapié en que el equilibrio entre la oferta y la demanda no podía restablecerse eliminando simplemente el exceso de oferta, sino que era necesario también ofrecer alojamientos de calidad. Para adaptar su parque de vivienda a esta demanda, las inmobiliarias y las cooperativas de viviendas en los nuevos Estados federados y en la región del mercado laboral de Berlín debían llevar a cabo importantes inversiones. En opinión de Alemania, para que estas empresas estuvieran en condiciones de invertir en los nuevos Estados federados y en la región del mercado laboral de Berlín, deberían poder unirse con el fin de aprovechar el efecto de sinergia generado.

(13) En opinión de Alemania, el impuesto sobre transacciones inmobiliarias se reveló un obstáculo para las fusiones y adquisiciones de empresas y cooperativas inmobiliarias. Con la suspensión temporal de la aplicación de este impuesto, las empresas interesadas tendrían ocasión de unirse. Al ampliar la base de capital las empresas fusionadas tendrían mejores posibilidades para hacerse cargo de las demoliciones necesarias y al mismo tiempo llevar a cabo las inversiones apropiadas para poder ofrecer viviendas modernas.

(14) El impuesto sobre transacciones inmobiliarias se recaudará en aquellas transferencias de terrenos que supongan modificaciones en la propiedad. El impuesto se aplicará siempre que se traspase un terreno mediante venta u otro acto jurídico. La base de cálculo del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, cuyo tipo es del 3,5 %, es el valor unitario del inmueble.

2.2. Ámbito de la presente Decisión

(15) En su carta de 1 de diciembre de 2004, la Comisión no planteó objeciones a aquellas partes de la ayuda «Exención del impuesto sobre transacciones inmobiliarias para empresas inmobiliarias en los nuevos Estados Federados» relativas a las regiones asistidas con arreglo al artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE. La presente Decisión se refiere exclusivamente a las partes del régimen relativas a la región del mercado laboral de Berlín, que es una región asistida de acuerdo con el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE.

2.3. Objetivo del régimen de ayuda

(16) El régimen pretende reestructurar el mercado inmobiliario de la región del mercado laboral de Berlín eliminando el exceso de oferta y ayudando a las empresas y cooperativas inmobiliarias a que puedan ofrecer viviendas de la calidad ahora demandada. Al ofrecer a estas empresas las condiciones para derribar los edificios de viviendas deshabitados, Alemania pretendía mejorar la imagen y las infraestructuras de determinadas zonas de la región del mercado laboral de Berlín, caracterizadas por un entorno físico degradado. […] (*).

[4] Véase la nota 1.

(*) Secreto comercial.

2.4. **Beneficiarios**

(17) Los beneficiarios del régimen son las empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas que pasen a ser propietarias de inmuebles en la región del mercado laboral de Berlín mediante fusiones y adquisiciones. A efectos de la presente Decisión, se entenderá por «empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas» aquellas empresas y cooperativas cuyas principales actividades sean la administración, construcción, venta y alquiler de viviendas. Las empresas en crisis quedan excluidas del régimen.

(18) Hasta ahora hay previstas tres fusiones entre empresas inmobiliarias de la región del mercado laboral de Berlín. Para las fusiones que tuvieron lugar en Berlín entre 1995 y 1998, para los impuestos sobre transacciones inmobiliarias se señalaron los siguientes importes: 3,1 millones EUR en una fusión que afectaba a 19 terrenos, 1,4 millones EUR correspondientes a 39 terrenos y 6,7 millones EUR correspondientes a 491 terrenos.

2.5. **Duración del régimen**

(19) El régimen se limita a todas las fusiones y adquisiciones entre empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas realizadas entre el 31 de diciembre de 2003 y el 31 de diciembre de 2006.

3. **DECISIÓN DE INCOAR EL PROCEDIMIENTO**

(20) En su carta de 1 de diciembre de 2004 la Comisión, basándose en las consideraciones que se exponen a continuación, llegó a la conclusión de que se trataba de una ayuda estatal en el sentido del artículo 87, apartado 1, del Tratado CE:

— nos encontramos ante una concesión de medios estatales, ya que al eximirse del impuesto sobre transacciones inmobiliarias, Alemania renuncia a unos ingresos tributarios que de otra manera hubiera recibido,

— se trata de una medida selectiva limitada a un espacio geográfico determinado de los nuevos Estados federados y de la región del mercado laboral de Berlín para favorecer a determinadas empresas, a saber, las empresas y cooperativas inmobiliarias. El régimen se limita a las fusiones y adquisiciones entre empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas propietarias de inmuebles en los nuevos Estados federados y en la región del mercado laboral de Berlín,

— el régimen beneficia a las empresas y cooperativas inmobiliarias que participan en fusiones y adquisiciones ya que les libra de pagar el impuesto sobre transacciones inmobiliarias que de otra forma deberían abonar,

— como la adquisición de inmuebles es una actividad comercial entre Estados miembros, no puede excluirse la posibilidad de que este régimen afecte al comercio entre los Estados miembros.

(21) En su Decisión 2002/581/CE [5] relativa al régimen de ayudas estatales aplicado por Italia en favor de los bancos, la Comisión consideró que las exenciones de impuestos concedidas para la reestructuración de sectores económicos en dificultades, con las que se beneficiaba a las fusiones y adquisiciones, debían considerarse ayudas destinadas a reducir los gastos corrientes de las empresas por lo que constituían ayudas de funcionamiento. En su decisión de incoar el presente procedimiento esta pregunta quedó sin respuesta ya que la Comisión tuvo en cuenta los argumentos presentados por Alemania según los cuales este régimen de ayuda también podía interpretarse de otra forma.

(22) La Comisión tenía serias dudas de que el régimen alemán para la región del mercado laboral de Berlín, incluida en el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, guardara proporción respecto a su finalidad, y el régimen falseaba la competencia en forma contraria al interés común por las siguientes razones:

— el porcentaje de viviendas vacías en Berlín, del 5,3 % para las viviendas particulares y del 8,77 % para las viviendas de empresas o cooperativas, es claramente inferior al de los nuevos Estados federados, del 14,2 %. Casi todas las viviendas vacías se hallan en los barrios orientales de Berlín,

— Alemania no presentó datos que demostraran que la región del mercado laboral de Berlín se caracterizara por un éxodo comparable al de las regiones asistidas contempladas en el artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE,

— mientras que en las fusiones y adquisiciones de empresas y cooperativas inmobiliarias en las zonas contempladas en el artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE, había que abonar un impuesto sobre transacciones inmobiliarias entre 150 000 y 1,5 millones EUR, los importes correspondientes para Berlín, según la experiencia hasta la fecha, se situaba entre 1,4 y 6,7 millones EUR.

[5] DO L 184 de 13.7.2002, p. 27.

— Alemania no presentó dato alguno que demostrara que la exención fiscal temporal fuera apropiada para activar el mercado inmobiliario de la región del mercado laboral de Berlín y que tuviera también efectos positivos, además de que es muy poco probable que el sector privado hubiera participado en las tareas de saneamiento sin que hubiera habido intervención estatal.

4. OBSERVACIONES DE ALEMANIA

(23) Alemania considera que las ayudas concedidas en virtud de este régimen no deben considerarse como ayudas de funcionamiento, con arreglo a las Directrices sobre ayudas estatales de finalidad regional ([6]) de la Comunidad. La particularidad de este régimen de ayuda consiste en que exime del impuesto sobre transacciones inmobiliarias a los negocios inmobiliarios de la región del mercado de trabajo de Berlín. Los beneficiarios son las empresas inmobiliarias o las cooperativas de viviendas participantes siempre que la operación consista en una fusión o adquisición. Solo en ese caso quedan temporalmente exentas del impuesto sobre transacciones inmobiliarias las empresas concernidas. Como las fusiones o adquisiciones entre dos empresas o cooperativas inmobiliarias sólo se efectúan, en principio, una vez, Alemania no ve en las ayudas subvención para gastos corrientes alguna.

(24) Las empresas y cooperativas inmobiliarias siguen pagando el impuesto sobre transacciones inmobiliarias cuando adquieren inmuebles. Dado que la compraventa o el alquiler de inmuebles constituyen las actividades comerciales habituales de estas empresas, el pago del impuesto sobre transacciones inmobiliarias podría incluirse entre sus gastos corrientes de funcionamiento. El régimen de ayuda no afectaría, sin embargo, a estos gastos, ya que no es aplicable a los casos de compraventa de inmuebles por parte de las empresas y cooperativas inmobiliarias.

(25) Por lo que respecta a la tasa de desocupación, relativamente baja, de Berlín, Alemania señala que esta afirmación general no es exacta, ya que la Comisión se basa en medias, mientras que en algunos barrios de la ciudad esta tasa es comparable a la de los nuevos Estados federados. Según indica Alemania, las zonas con una tasa de desocupación similar (alrededor del 14 %) se hallan sobre todo en los distritos de la parte oriental, a saber, Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf y Lichtenberg.

(26) Por lo que respecta a la despoblación, Alemania argumenta que la población de la zona del mercado laboral de Berlín ha disminuido en los últimos años, lo que habría provocado un descenso de la demanda de alojamientos. Sin embargo, las estadísticas presentadas por Alemania muestran que Berlín, tras recuperar su capitalidad, no sufre de descenso alguno de la población sino que presenta una evolución demográfica estable. Las cifras confirman, sin embargo, que los barrios orientales de la ciudad sufren una despoblación similar a la de los nuevos Estados federados.

(27) Alemania confirma que los importes de las ayudas vinculadas a las fusiones entre empresas y cooperativas inmobiliarias en la región del mercado laboral de Berlín son muy superiores a los de las regiones asistidas conforme al artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE, lo que debería achacarse al volumen y al elevado valor de los inmuebles en esta región ([7]).

(28) Alemania mantiene la opinión de que las fusiones y adquisiciones de empresas inmobiliarias tendrán efectos positivos en el mercado inmobiliario, ya que las nuevas empresas surgidas de estas operaciones tendrían la capacidad de llevar a cabo el proceso de reestructuración citado, es decir, sacar al mercado las viviendas deshabitadas y/o derribar las viviendas inhabitables. Dado que el impuesto sobre transacciones inmobiliarias grava considerablemente a estas empresas, su recaudación impediría que llevaran a cabo las inversiones necesarias.

5. VALORACIÓN DE LA AYUDA

5.1. Existencia de ayudas estatales

(29) Según los motivos expuestos en su carta de 1 de diciembre de 2004 (puntos 20, 21 y 22), no refutados por Alemania, la Comisión estima que el régimen «Exención del impuesto sobre transacciones inmobiliarias para empresas inmobiliarias en los nuevos Estados federados» constituye una ayuda de Estado conforme al artículo 87, apartado 1, del Tratado CE.

5.2. Legalidad

(30) Con la notificación de este régimen de ayuda en fase de proyecto, Alemania cumplió la obligación que le impone el artículo 88, apartado 3, del Tratado CE.

5.3. Compatibilidad

(31) Según el artículo 87, apartado 2, del Tratado CE, algunas formas de ayudas son compatibles con el mercado común. Habida cuenta de la finalidad de la ayuda, a saber, la demolición de viviendas desocupadas para sanear el mercado inmobiliario, la Comisión opina que en este caso no puede aplicarse el artículo 87, apartado 2, letras a) y b), del Tratado CE, lo que tampoco había propuesto Alemania.

([6]) DO C 74 de 10.3.1998, p. 9. Según el apartado 4.15 de las Directrices, las ayudas regionales destinadas a reducir los gastos corrientes de las empresas (ayudas de funcionamiento) están prohibidas.

([7]) Según la información transmitida por la carta de 21 de junio de 2004, los activos inmovilizados de algunas empresas inmobiliarias de Berlín van de 552,4 millones a 1 202 millones EUR.

(32) Tampoco es de aplicación el artículo 87, apartado 2, letra c), del Tratado CE, ya que el exceso de la oferta de viviendas no se puede remontar a la división de Alemania y Berlín sino a las medidas fiscales para fomentar la nueva construcción y renovación de viviendas en los nuevos Estados federados y Berlín de los años 1990 a 1998.

(33) El artículo 87, apartado 3, cita otras formas de ayuda que pueden considerarse compatibles con el mercado común. Teniendo en cuenta la naturaleza y el objetivo del régimen y su alcance geográfico, la Comisión considera que no es aplicable el artículo 87, apartado 3, letras b) y d), del Tratado CE. El artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE, autoriza las ayudas estatales destinadas a favorecer el desarrollo económico de regiones en las que el nivel de vida sea anormalmente bajo o en las que exista una grave situación de subempleo. Como la región del mercado laboral de Berlín es una región asistida con arreglo al artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, no es de aplicación la letra a).

(34) Respecto a la cuestión de si son de aplicación las excepciones del artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas estima, entre otras, en su sentencia de 14 de enero de 1997 sobre el asunto C-169/95 Reino de España/Comisión de las Comunidades Europeas ([8]), que en la aplicación por parte de la Comisión del artículo 87, apartado 3, «el ejercicio de su facultad discrecional requiere apreciaciones de carácter económico y social que deben efectuarse en un contexto comunitario». Para determinados tipos de ayudas, la Comisión ha precisado la forma en que utiliza su facultad discrecional, ya sea en forma de reglamentos de exención por categorías, encuadramientos comunitarios, directrices o comunicaciones. Si existen textos explicativos, la Comisión debe referirse a ellos al evaluar las ayudas.

(35) Se constata que el régimen no se limita a medidas contempladas en el Reglamento (CE) nº 70/2001 de la Comisión, de 12 de enero de 2001, relativo a la aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado CE a las ayudas estatales a las pequeñas y medianas empresas ([9]), ni a las medidas de las Directrices comunitarias sobre ayudas de Estado de salvamento y de reestructuración de empresas en crisis ([10]), ni a los textos siguientes: Encuadramiento comunitario sobre ayudas de Estado de investigación y desarrollo ([11]), Reglamento (CE) nº 68/2001 de la Comisión, de 12 de enero de 2001, relativo a la aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado CE a las ayudas a la formación ([12]), o Reglamento (CE) nº 2204/2002 de la Comisión, de 12 de diciembre de 2002, relativo a la aplicación de los artículos 87 y 88 del Tratado CE a las ayudas estatales para el empleo ([13]). Por esta razón no se pueden aplicar en el presente caso estas directrices, encuadramientos comunitarios o reglamentos. Tampoco se pueden aplicar las Directrices comunitarias sobre ayudas estatales en favor del medio ambiente ([14]), ya que el régimen de ayuda no está destinado a la protección del medio ambiente.

(36) A las regiones asistidas con arreglo al artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE se aplican las Directrices sobre las ayudas de Estado de finalidad regional (en lo sucesivo, «Directrices sobre ayudas regionales»). Según estas directrices, las ayudas se pueden aplicar a las inversiones y la creación de empleo cuando favorecen la ampliación, modernización y diversificación de empresas situadas en regiones poco favorecidas. También se establece en ellas que las ayudas limitadas a un sector económico pueden tener un efecto importante sobre la competencia en el mercado en cuestión, pero que sus efectos sobre el desarrollo regional serán más bien limitados.

(37) Las directrices sobre ayudas regionales sólo son aplicables a determinados tipos de ayudas, como por ejemplo las ayudas para inversiones iniciales, para la creación de empleo y, excepcionalmente, las ayudas de funcionamiento. Según el punto 4.15 de estas directrices, las ayudas de funcionamiento solo pueden concederse en aquellas regiones que entran dentro de la excepción prevista en el artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE, siempre que las ayudas estén justificadas en función de su contribución al desarrollo regional, su carácter y que su importe sea proporcionado a las dificultades que se pretende superar.

(38) La exención fiscal para las empresas inmobiliarias de la región del mercado laboral de Berlín no va ligada a una inversión inicial ni por la ampliación de las actividades de una empresa existente, de conformidad con el punto 4.4 de las directrices. Tampoco está vinculada a la creación de empleo en relación con la realización de una inversión inicial, según el punto 4.11.

(39) Por consiguiente, este régimen no entra en el ámbito de aplicación de las directrices, encuadramientos comunitarios o reglamentos existentes sobre la base del artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE. Por esta razón, la Comisión lo ha evaluado directamente sobre la base del mencionado artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE.

([8]) Rec. 1997, p. I-00135. Véase también la sentencia del Tribunal de Justicia de 17 de septiembre de 1980 en el asunto 730/79 Philip Morris/Comisión, Rec. 1980, p. I-2671.
([9]) DO L 10 de 13.1.2001, p. 33. Reglamento modificado en último lugar por el Reglamento (CE) nº 1040/2006 (DO L 187 de 8.7.2006, p. 8).
([10]) DO C 244 de 1.10.2004, p. 2.
([11]) DO C 45 de 17.2.1996, p. 5.
([12]) DO L 10 de 13.1.2001, p. 20. Reglamento modificado en último lugar por el Reglamento (CE) nº 1040/2006.
([13]) DO L 337 de 13.12.2002, p. 3. Reglamento modificado en último lugar por el Reglamento (CE) nº 1040/2006.
([14]) DO C 37 de 3.2.2001, p. 3.

5.3.1. *Compatibilidad con el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE*

(40) El artículo 87, apartado 3, letra c), autoriza las ayudas estatales destinadas a facilitar el desarrollo de determinadas actividades o regiones económicas, siempre que no alteren las condiciones de los intercambios en forma contraria al interés común. Cuando examina la compatibilidad de una ayuda con el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, la Comisión tiene en cuenta los objetivos comunitarios y establece si la ayuda, en comparación a otros medios, puede resolver el problema planteado y si es proporcional al objetivo que se persigue.

(41) El objetivo del régimen consiste en sanear el mercado inmobiliario de la región del mercado laboral de Berlín eliminando el exceso de oferta y ayudando a las empresas y cooperativas inmobiliarias a que puedan ofrecer viviendas de la calidad ahora demandada. Las empresas inmobiliarias deben encontrarse en condiciones de derribar los edificios de viviendas deshabitados, para mejorar la imagen y las infraestructuras de determinadas zonas de la región del mercado de trabajo de Berlín, […].

(42) Remediar las carencias físicas y rehabilitar los barrios […] son prioridades políticas cada vez más urgentes de la Comunidad. En este sentido, la Comisión ha autorizado regímenes de ayuda en el ámbito de la rehabilitación urbana basándose directamente en el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, por ejemplo a través de la Decisión 2003/433/CE de la Comisión, de 21 de enero de 2003, sobre el régimen de ayudas «Exención del impuesto del timbre para los bienes inmuebles no residenciales sitos en regiones desfavorecidas» ([15]), notificada por el Reino Unido, o el régimen de ayuda N 211/03, «Nuevas zonas francas urbanas» ([16]). En estas decisiones, la Comisión ha reconocido que incluso en las ciudades más prósperas de la Comunidad subsisten «zonas desfavorecidas» caracterizadas por la exclusión social y entorno físico insuficiente, en el plano de las infraestructuras, vivienda e instalaciones sociales. La Comisión ha reconocido la necesidad de financiación pública para fomentar el proceso de renovación urbana y ha confirmado que estos regímenes son compatibles con los objetivos comunitarios de cohesión económica y social, lo que implica también la reducción de las diferencias en los niveles de desarrollo de las zonas urbanas.

(43) Alemania ha admitido que Berlín ya no sufre descenso de su población desde que volvió a asumir su capitalidad. Según un estudio demográfico presentado por Alemania, el número de habitantes no disminuirá. Sin embargo, se desprende también de estas cifras que los distritos de Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg y Hohenschönhausen han sufrido una despoblación similar a la de los nuevos Estados federados, lo que explica que la tasa de viviendas vacías de Marzahn-Hellersdorf sea del 14,1 %.

(44) Sin embargo, el régimen de ayuda prevé que la exención del impuesto sobre transacciones inmobiliarias se aplique no sólo a las empresas y cooperativas inmobiliarias de los barrios de Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen o Neukölln, sino también a las presentes en el conjunto de la región del mercado laboral de Berlín. La Comisión reconoce que el proceso de rehabilitación urbana de Berlín, debido a su especial pasado, se ve dificultado por diversas razones y que los citados barrios pueden considerarse zonas desfavorecidas, pero tiene la convicción de que el conjunto de la región del mercado laboral de Berlín no necesita ayudas para fomentar su renovación urbana.

(45) Alemania no ha presentado datos sobre la región del mercado laboral de Berlín que indiquen que las ayudas estatales para fomentar las fusiones y las adquisiciones entre empresas y cooperativas inmobiliarias sean los instrumentos apropiados para eliminar eficazmente el exceso de oferta de viviendas en determinados barrios. No queda claro si el régimen hará que estas empresas derriben las viviendas desocupadas de barrios como Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen y Neukölln.

5.3.2. *Efectos sobre el comercio contrarios al interés común*

(46) Una vez establecido que la renovación urbana figura entre los objetivos que persigue la Comunidad, debe determinarse si las condiciones de los intercambios no se ven afectadas en forma contraria al interés común.

(47) Alemania ha reconocido que los importes de las ayudas vinculadas a las fusiones y adquisiciones entre empresas y cooperativas inmobiliarias en la región del mercado laboral de Berlín son muy superiores a los de las regiones asistidas conforme al artículo 87, apartado 3, letra a), del Tratado CE, lo que debería achacarse al volumen y al elevado valor de los inmuebles en esta región ([17]). También ha confirmado que las ayudas para las empresas inmobiliarias en virtud del régimen podrían alcanzar hasta 6,7 millones EUR. La Comisión opina que ayudas de este volumen falsean la competencia y afectan al comercio en la Comunidad. Además, este régimen no excluye que estas empresas puedan fusionarse más de una vez y tampoco está previsto un mecanismo para controlar la acumulación de ayudas.

([15]) DO L 149 de 17.6.2003, p. 18.

([16]) Véase el sitio Internet: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) De acuerdo con las indicaciones de la carta de 21 de junio de 2004, los activos de algunas empresas inmobiliarias de Berlín se sitúan entre 542,4 millones y 1 202 millones EUR.

(48) Dado que la medida está destinada a todas las empresas inmobiliarias y cooperativas de vivienda propietarias de inmuebles en la región del mercado laboral de Berlín, pero solo algunos barrios deben ser renovados, la Comisión ha llegado a la conclusión de que el régimen previsto por Alemania para esta región, que es una región asistida de acuerdo con el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, no es proporcional al objetivo perseguido. En opinión de la Comisión, el trato preferencial concedido a las transferencias inmobiliarias en el conjunto de la región del mercado laboral de Berlín sería ineficaz y las ayudas alterarían el comercio y la competencia en una medida contraria al interés común.

6. **CONCLUSIONES**

(49) Las directrices sobre ayudas regionales no son aplicables en el presente caso. El régimen no está destinado a inversiones iniciales ni a la creación de empleo.

(50) La Comisión considera apropiado basar directamente la valoración de la presente medida en el artículo 87, apartado 3, letra c), del Tratado CE, ya que no son de aplicación ninguno de los encuadramientos comunitarios, directrices o reglamentos existentes. La renovación urbana constituye uno de los objetivos de la Comunidad para fomentar la cohesión económica y un desarrollo sostenible, pero la presente medida no está orientada correctamente para ello.

(51) La medida está destinada al conjunto de la región del mercado laboral de Berlín, mientras que sólo algunos de los barrios de la ciudad son los que presentan carencias. Por esta razón la Comisión estima que el ámbito geográfico de aplicación del régimen es desproporcionado. Alemania no ha indicado de qué forma la medida se limitará a aquellos barrios que necesitan una renovación urbana ni cómo permitirá finalmente la demolición de los inmuebles desocupados. Ha admitido también que la exención fiscal prevista en la medida se aplicará a todas las empresas y cooperativas inmobiliarias de la región del mercado laboral de Berlín, aun cuando no posean inmuebles en los barrios desfavorecidos.

(52) Los importes de las ayudas previstas en esta medida son importantes, sobre todo si una de las empresas o cooperativas inmobiliarias se fusiona varias veces o acumula ayudas. Por todo ello, la Comisión ha llegado a la conclusión de que el presente régimen de ayuda altera las condiciones del comercio en una medida contraria al interés común.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

El régimen de ayuda previsto por Alemania «Exención del impuesto sobre transacciones inmobiliarias para empresas inmobiliarias y cooperativas de viviendas en los nuevos Estados federados» no es compatible con el mercado común en la medida en que afecta a la región del mercado laboral de Berlín.

En consecuencia, no puede ejecutarse el régimen de ayuda.

Artículo 2

Alemania informará a la Comisión, en un plazo de dos meses a partir de la fecha de notificación de la presente Decisión, de las medidas adoptadas en cumplimiento de la misma.

Artículo 3

El destinatario de la presente Decisión es la República Federal de Alemania.

Hecho en Bruselas, el 23 de noviembre de 2005.

Por la Comisión

Neelie KROES

Miembro de la Comisión