

IMPUESTOS SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS

Barcelona, 3 de marzo de 2016

Les remitimos la presente nota a fin de informarles sobre las novedades relativas al **“Impuesto sobre las viviendas vacías”** incorporadas por el Decreto 183/2016, de 16 febrero, así como por la Orden VEH/35/2016, de 19 de febrero.

En particular, se fija por medio de las citadas normas el plazo de declaración del impuesto, que estará comprendido entre el **1 y el 20 de marzo de cada año**, así como el modelo de autoliquidación que deberá emplearse, **modelo 510**.

Al margen de las citadas novedades, complementamos el contenido de esta nota haciendo un recordatorio del ámbito de aplicación del impuesto, siguiendo lo ya comentado en nuestra Circular 8-2015.

Por último, destacar que se acompaña al final de este documento el modelo de carta tipo que está siendo remitido por la Agència Tributària de Catalunya a todas aquellas personas jurídicas que, según las informaciones obrantes en poder de dicho organismo, podrían ser susceptibles de ser contribuyentes por el **“Impuesto sobre las viviendas vacías.”**

1) Objeto del impuesto.

Es hecho imponible del impuesto la **desocupación permanente de una vivienda** ya sea el contribuyente **(i) propietario de la vivienda o (ii) titular de algún derecho que le faculte para la explotación de la misma** (usufructo, superficie,..).

2) Concepto de vivienda vacía.

Tiene la consideración de **vivienda vacía** la desocupada durante **más de dos años sin causa justificada**, entendiéndose como causas justificadas, por ejemplo, que la vivienda vaya a ser rehabilitada, que exista un litigio sobre la propiedad o que esté ocupada ilegalmente.

En el supuesto de viviendas de nueva construcción, el cómputo del plazo de dos años se inicia a los tres meses de la fecha del certificado final de obra.

3) Sujetos pasivos.

Son sujetos pasivos del impuesto las **personas jurídicas**. Se excluye, por tanto, del ámbito de aplicación del impuesto a las personas físicas.

4) Personas y viviendas exentas del impuesto.

Están exentas del impuesto las **entidades del tercer sector** de la red de viviendas de inserción.

Asimismo, quedan exentas del impuesto las siguientes viviendas:

- Viviendas **protegidas**.
- Viviendas situadas en **zonas de escasa demanda**. A expensas de que el *Pla territorial sectorial d'habitatge* determine cuáles son dichas zonas, para el impuesto correspondiente al 2015, el *Impost sobre els habitatges buits* será exclusivamente de aplicación a los municipios que se indican en documento anexo a la presente circular.
- Viviendas destinadas a usos regulados por la **legislación turística o a otras actividades económicas** no residenciales.

5) Impuesto a pagar.

La base imponible del impuesto se calculará tomando el **número total de metros cuadrados** de las viviendas desocupadas de la que es titular el sujeto pasivo en la fecha de devengo del impuesto, esto es, a 31 de diciembre de cada año.

Sobre esta base se aplicará el tipo de gravamen que corresponda según la siguiente escala:

Base imponible hasta (número de m ²)	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m ²)	Tipo aplicable (euros/m ²)
0	0	5.000	10,0
5.000	50.000	20.000	15,0
20.000	275.000	40.000	20,0
40.000	675.000	en adelante	30,0

En base a esta tarifa, a modo de ejemplo, una sociedad que tenga desocupadas siete viviendas de 100 metros cuadrados cada una, pagará ANUALMENTE, en concepto de este nuevo impuesto, un total de 7.000 €.

6) Bonificaciones.

No obstante lo anterior, habrá una bonificación porcentual y progresiva aplicable sobre la cuota íntegra, de forma que se reducirá la carga tributaria del contribuyente si éste destina parte de sus viviendas al **alquiler asequible**.

¿Y qué es alquiler asequible?

Será **vivienda destinada al alquiler asequible** aquella por la que el arrendatario satisfaga una renta inferior a la que fije para esta finalidad la correspondiente "*Ordre del Conseller en matèria d'habitatge*". La renta fijada por dicha Orden debe ser, en cualquier caso, **un 25% inferior a la de mercado**. El plazo del contrato en alquiler asequible debe ser de **tres años como mínimo**.

7) Plazo de presentación de la declaración (modelo 510).

La presentación de la declaración e ingreso del impuesto deberán efectuarse en el plazo comprendido entre el **1 y el 20 de marzo** siguiente a la fecha de devengo del impuesto, por vía telemática.

Para más información pueden contactar con la asesoría fiscal del Gremi - Tel. 93 481 31 61

Noemí Andrés – Asesora fiscal del Gremi – nandres@rospetit.es