

CIRCULAR 1-2016 IMPOST SOBRE ELS HABITATGES BUITS.

Les remitemos la presente nota a fin de informarles sobre las novedades relativas al **Impost sobre els habitatges buits** incorporadas por el Decret 183/2016, de 16 febrero, así como por la Ordre 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 **Impost sobre els habitatges buits**.

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.

Como siempre, no duden en ponerse en contacto con nosotros si precisan de cualquier información o comentario adicional en relación con el contenido de la presente circular informativa.

Marzo de 2016.

El Parlament de Catalunya, mitjançant la Llei 14/2015, del 21 de juliol, va aprovar l'impost sobre els habitatges buits, que ha estat desenvolupat per mitjà del Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost esmentat. Aquesta regulació es completa amb l'ordre que aprova el model 510 d'autoliquidació de l'impost sobre els habitatges buits.

D'acord amb aquesta regulació, les persones jurídiques propietàries d'habitatges situats al territori de Catalunya, o titulars de qualssevol dret real que atorgui la facultat d'explotació econòmica d'aquests, i els quals es trobin buits sense causa justificada durant més de dos anys, estan obligades, en la seva qualitat de contribuents, a pagar i presentar l'autoliquidació corresponent als habitatges subjectes a l'impost dels quals siguin titulars a 31 de desembre de l'any de meritació de l'impost.

La normativa esmentada preveu una exempció per als habitatges que estiguin situats en zones d'escassa demanda acreditada, d'acord amb el que establirà el Pla territorial sectorial d'habitatge, en el qual quedaran determinats. Ara bé, en tant aquest Pla no s'ha aprovat, i en relació a l'exercici 2015, l'impost sobre els habitatges buits serà d'aplicació als municipis que figuren a l'annex del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, el qual relaciona els municipis amb una demanda residencial forta i acreditada, i que s'adjunta a aquest escrit.

La presentació de l'autoliquidació i l'ingrés de l'import del deute tributari corresponent, s'haurà de realitzar en el termini comprès entre el dia 1 i el dia 20 del mes de març següent a l'any de meritació de l'impost, per via telemàtica, d'acord amb el que disposa l'article 5 del Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost.

Podeu consultar més informació relativa tant a aquest impost com a la seva tramitació a l'adreça:

<http://etributs.gencat.cat/ca/tributs/impost-habitatges-buits>

Aquesta tramitació telemàtica es troba disponible tant per compte propi (quan el subjecte passiu coincideix amb el presentador identificat amb el certificat digital emprat), com per compte d'altri (mitjançant professional adherit a algun dels convenis subscrits per l'ATC amb els diferents col·lectius col·laboradors en l'àmbit tributari).

Podeu consultar el llistat d'entitats conveniades a l'adreça

<http://etributs.gencat.cat/ca/atc/convenis> .

Per a la resolució de qualssevol dubte relatiu a la gestió i liquidació de l'impost, podeu adreçar-vos a l'Agència Tributària de Catalunya, a través de l'adreça electrònica cgs@atc.cat o bé trucant al telèfon d'atenció ciutadana 012.

Ben cordialment,

Teresa Ribas i Algueró
Directora
Barcelona, 23 de febrer de 2016

Annex al Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Àrees de demanda residencial forta i acreditada

Municipis

Badalona	Masnou, el	Sant Pere de Ribes
Banyoles	Mataró	Sant Quirze del Vallès
Barberà del Vallès	Mollet del Vallès	Sant Vicenç dels Horts
Barcelona	Montcada i Reixac	Santa Coloma de Gramenet
Bisbal d'Empordà, la	Montgat	Santa Perpètua de Mogoda
Blanes	Montmeló	Sitges
Calella	Montornès del Vallès	Tarragona
Cambrils	Olesa de Montserrat	Terrassa
Canonja, la	Olot	Tortosa
Canovelles	Palafrugell	Valls
Castellar del Vallès	Parets del Vallès	Vic
Castelldefels	Pineda de Mar	Viladecans
Castelló d'Empúries	Prat de Llobregat, el	Vilafranca del Penedès
Cerdanyola del Vallès	Reus	Vilanova i la Geltrú
Cornellà de Llobregat	Ripollet	Vilassar de Mar
Esplugues de Llobregat	Roses	Vila-seca
Figueres	Rubí	
Franqueses del Vallès, les	Sabadell	
Gavà	Salou	
Girona	Salt	
Granollers	Sant Adrià de Besòs	
Hospitalet de Llobregat, l'	Sant Andreu de la Barca	
Igualada	Sant Boi de Llobregat	
Lleida	Sant Cugat del Vallès	
Lloret de Mar	Sant Feliu de Guíxols	
Manlleu	Sant Feliu de Llobregat	
Manresa	Sant Joan Despí	
Martorell	Sant Just Desvern	