

## CIRCULAR 8-2015

### NUEVO IMPUESTO EN CATALUNYA SOBRE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS

Les remitimos la presente circular informativa para informarle de que el pasado 23 de julio de 2015 se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* la Ley 14/2015, de 21 de julio por la que se aprueba **un nuevo impuesto sobre viviendas vacías sitas en Cataluña.**

#### 1. Objeto del impuesto.

Según la Ley 14/2015 el objeto del impuesto *es gravar el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente.*

#### 2. Sujetos pasivos.

Se excluyen del ámbito de aplicación de la norma a las personas físicas, siendo exclusivamente sujetos pasivos de este impuesto las personas jurídicas propietarias de viviendas vacías o que tengan un derecho real que otorgue facultades de explotación económica sobre las mismas.

#### 3. Concepto de vivienda vacía.

Según la norma, tendrá la consideración de “**vivienda vacía**” la desocupada de manera permanente 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.

Asimismo, quedarán fuera de la aplicación del impuesto determinadas viviendas por su ubicación o por sus características, como por ejemplo, determinados apartamentos turísticos.

La acreditación de la ocupación de la vivienda por su propietario se podrá realizar por cualquier título que habilite la ocupación y podrá justificarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

#### 4. 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 <sup>2</sup> )	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m <sup>2</sup> )	Tipo aplicable (euros/m <sup>2</sup> )
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, 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 €.

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**.

## **5. Recomendaciones.**

Muchas son las dudas que planean sobre esta nueva Ley: desde su constitucionalidad y adecuación al sistema tributario vigente, hasta cómo deberán computarse los metros cuadrados desocupados que configuran la base imponible del tributo. Pese a ello, con la entrada en vigor de la norma (pasado 24 de julio) lo que sí es evidente es que las empresas que dispongan de una o múltiples viviendas en esta situación, deberán analizar el coste que este nuevo impuesto puede suponerles a lo largo de los años, por lo que nuestra recomendación es que analicen sus balances e intenten tomar las medidas oportunas para reducir este coste antes de la próxima fecha de devengo del impuesto (próximo 31 de diciembre de 2015).

Por último, señalar que tanto el modelo (autoliquidación) como el plazo para su presentación y pago están todavía pendientes de aprobación, y que la propia norma se remite al Registro de viviendas vacías creado por el Real Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, y a su desarrollo reglamentario, en cuanto a la imposición de sanciones en el caso en el que las sociedades que dispongan de las mismas no las inscriban.

**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.**

**Julio de 2015.**