

Barcelona a 10 de marzo de 2016

Distinguido cliente:

El día 20 de marzo se acaba el plazo de presentación en período voluntario de autoliquidación del nuevo Impuesto sobre las viviendas vacías. Se trata de un nuevo tributo aplicable en el ámbito territorial de Cataluña, de naturaleza directa, que nace con el objetivo de reducir el stock de viviendas vacías y aumentar la disposición del alquiler social.

A continuación, analizaremos los puntos fundamentales de esta Ley y el Reglamento de desarrollo.

- Ley 14/2015, del 21 de julio, por la que se regula el Impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 (de la que informamos en la Circular 12/2015).
- Decreto 183/2016, del 16 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre las viviendas vacías.

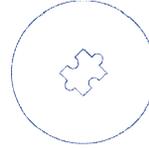
HECHO IMPONIBLE

El hecho imponible de este nuevo Impuesto consiste en la **desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada.**

Para poder acreditar la ocupación de la vivienda, el propietario tiene que disponer de un título, como el de arrendamiento o cualquier otro análogo, que habilite la ocupación y se justifique documentalmente por cualquier medio de prueba.

El cómputo de dos años se inicia a partir de la fecha en que la vivienda está a disposición del propietario para ser ocupada o ceder el uso a un tercero, sin que haya causa que justifique la desocupación. En el caso de las viviendas de nueva construcción, se entiende que hay disponibilidad para la ocupación del inmueble a partir de los tres meses siguientes a la fecha del certificado final de obra.

Será causa de interrupción de este plazo de dos años la ocupación de la vivienda durante un período de, como mínimo, seis meses continuados.

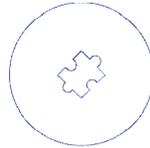


CAUSAS JUSTIFICADAS DE DESOCUPACIÓN:

- Que la vivienda sea objeto de **litigio judicial** pendiente de resolución en lo que a su propiedad se refiere.
- Que la vivienda se tenga que **rehabilitar**, de acuerdo con la definición del artículo 3.g de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En este caso, las obras se tienen que justificar con un informe emitido por un técnico con titulación académica y profesional que le habilite como proyectista, director de obra o director de la ejecución de la obra en edificación residencial de viviendas, que tiene que indicar que las obras son necesarias para que la vivienda pueda tener las condiciones mínimas de habitabilidad que exige la normativa vigente. Tan solo se puede alegar esta causa en un único período impositivo, y se puede ampliar a un segundo ejercicio siempre que se acredite que las obras se iniciaron durante el primero.
- Que la vivienda, previamente a la aprobación de la Ley, está **hipotecada** con **cláusulas** contractuales que imposibiliten o hagan **inviable destinarlo a un uso diferente** al previsto inicialmente, cuando se otorgó la financiación, siempre que el sujeto pasivo y el acreedor hipotecario no formen parte del mismo grupo empresarial.
- Que la vivienda esté **ocupada ilegalmente** y el propietario lo tenga documentalmente acreditado.
- Que la vivienda **forme parte de un edificio adquirido** íntegramente por el sujeto pasivo en los últimos cinco años, **para rehabilitarlo**, y siempre que tenga una antigüedad de más de cuarenta y cinco años y contenga viviendas ocupadas que hagan inviable técnicamente iniciar las obras de rehabilitación.

EXENCIONES

1. **Entidades del tercer sector de la red de viviendas de inserción** que regula el Plan para el derecho a la vivienda y las entidades inscritas al Registro de entidades y establecimientos de servicios sociales de Cataluña.
2. Las viviendas siguientes:
 - a. Las **viviendas protegidas** con cualificación oficial vigente, si su desocupación implica la aplicación de los mecanismos sancionadores regulados por la Ley 18/2007.
 - b. Las viviendas situadas en **zonas de escasa demanda acreditada**, de acuerdo con lo que establece el Plan territorial sectorial de la vivienda.



- c. Las viviendas **puestas a disposición de programas sociales de vivienda**, convenidos con las administraciones públicas, para destinarlos a programas de alquiler social de vivienda.
- d. Las viviendas destinadas a **usos regulados por la legislación turística o a otras actividades económicas no residenciales**, siempre que sus titulares puedan acreditar que han desarrollado la actividad dentro de los últimos dos años, se han satisfecho los tributos correspondientes a la actividad desarrollada y se han declarado los ingresos obtenidos por esta actividad. En el caso de viviendas de uso turístico es necesario, además, que estén inscritos en el registro que gestiona el departamento competente en materia de turismo.

Puede consultar el listado de los municipios con viviendas no exentos, por considerarse áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, en la siguiente dirección web:

http://etributs.gencat/web/sites/etributs/.content/documents/02_doc_tributs/habitatges/municipis-habitatges-no-exempts.pdf

SUJETOS PASIVOS

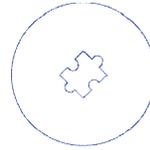
Serán contribuyentes de este nuevo impuesto, las **personas jurídicas propietarias de viviendas vacías sin una causa justificada durante más de dos años**. También son sujetos pasivos las personas jurídicas titulares de un **derecho de usufructo, de un derecho de superficie o de cualquier otro derecho real** que otorgue la facultad de explotación económica de la vivienda.

Los **grupos fiscales o grupos de sociedades** pueden optar por tributar en régimen de consolidación en este impuesto. La sociedad dominante tiene la representación del grupo y está sujeta al cumplimiento de las obligaciones tributarias materiales y formales que deriven del régimen de consolidación fiscal.

BASE IMPONIBLE, CUOTA INTEGRAL Y BONIFICACIONES

La **base imponible** viene determinada por el número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto del que es titular el sujeto pasivo en la fecha de devengo.

La **cuota íntegra** se obtendrá de aplicar sobre la base imponible la escala siguiente:



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
5.000	50.000	20.000	15
20.000	275.000	40.000	20
40.000	675.000	En adelante	30

Bonificaciones

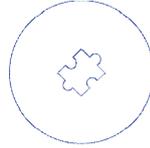
Los sujetos pasivos que destinen parte de su parque de viviendas al alquiler asequible, podrán aplicar una bonificación en la cuota, en los porcentajes que se indiquen a continuación, según el ratio de viviendas destinadas a esta finalidad en municipios de Cataluña de demanda fuerte y acreditada, sobre el total de viviendas vacías sujetas al impuesto.

Porcentaje de viviendas destinadas a alquiler asequible	Bonificación (%)
Del 5% al 10%	10
Más del 10% y hasta el 25%	30
Más del 25% y hasta el 40%	50
Más del 40%	75
Más del 67%	100

Se entiende por vivienda de alquiler asequible, aquel del cual el arrendatario satisface una renta inferior a la fijada para este fin la orden del consejero competente en materia de vivienda que establece los precios máximos de las viviendas de protección oficial y otras disposiciones relativas al Plan para el derecho a la vivienda, respecto de cada uno de los municipios de demanda fuerte y acreditada de vivienda. La renta fijada por dicha orden debe ser, en cualquier caso, un **25% inferior a la de mercado**. El plazo del contrato de alquiler asequible debe ser de tres años como mínimo.

A efectos de la bonificación también computan las viviendas en que, aunque la renta pactada sea superior a la anterior, los arrendatarios satisfacen efectivamente una cantidad inferior o equivalente a un alquiler asequible, como consecuencia de que una parte del precio está subvencionada por el sujeto pasivo o por una entidad del grupo al que pertenece.

Para que la bonificación sea aplicable, las **viviendas deben haber sido validados** como viviendas asequibles para la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y se debe garantizar que los



arrendatarios tengan unos ingresos inferiores a los establecidos para acceder a una vivienda de protección oficial.

La disposición transitoria primera establece que las Rentas Máximas del alquiler asequible, mencionadas anteriormente, a falta de regulación serán las siguientes:

- Si la vivienda se encuentra en un municipio de demanda fuerte y acreditada de la zona geográfica A de acuerdo con el Decreto 75/2014, será de **400 euros mensuales**.
- Si la vivienda es en un municipio de demanda fuerte y acreditada de la zona geográfica B de acuerdo con el Decreto 75/2014, será de **300 euros mensuales**.

DEVENGO Y AUTOLIQUIDACIÓN

El impuesto se devenga el 31 de diciembre de cada año y afecta a todas las viviendas de los que es titular el sujeto pasivo en esa fecha.

El Reglamento de desarrollo del Impuesto establece que la **presentación e ingreso de la autoliquidación del Impuesto se efectuará entre los días 1 y 20 del mes de marzo** siguiente a la fecha de devengo, **telemáticamente**.

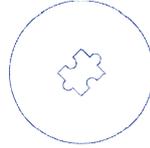
En el supuesto de que se quiera solicitar un aplazamiento o fraccionamiento de la deuda tributaria, hay que hacerlo de manera presencial en las delegaciones de la Agencia Tributaria de Cataluña, junto con la autoliquidación correspondiente.

MODELO DE PRESENTACIÓN

La Orden VEH / 35/2016, de 19 de febrero, aprueba el **modelo de autoliquidación 510**, del impuesto sobre las viviendas vacías. Dicho modelo se presentará telemáticamente con certificado digital, adjuntando el anexo con la relación de viviendas declaradas.

Para más información sobre la presentación telemática acceda al siguiente enlace:

http://etributs.gencat.cat/ca/programes_d_ajuda_models_i_formularis/models/impost-habitatges-buits/



Circular nº 5 / 2016

Impuesto sobre
las viviendas vacías

Además de los profesionales que habitualmente colaboran con su empresa, **Lorena Marquina, Monica Mirabet, Xavier Latorre o Javier Aquilué** están a su disposición para cualquier aclaración o ampliación al contenido de la presente circular.

Atentamente,
AUDICONSULTORES

La presente circular tiene como única y exclusiva pretensión la de facilitar a sus destinatarios una selección de contenidos de información general sobre novedades o cuestiones de carácter laboral, tributario o jurídico, sin que ello pueda constituir **asesoramiento** profesional de ningún tipo ni pueda ser suficiente para la toma de decisiones personales o empresariales.

© 2016 Audiconsultores Advocats i Economistes SLP. Todos los derechos reservados.