

Circular n. 12/ 2015

**LEY 14/2015, del 21 de julio del
IMPUESTO SOBRE VIVIENDAS VACÍAS**

Barcelona, a 21 de septiembre de 2015

Distinguido cliente:

El día 21 de julio la Generalitat aprobó la Ley 14/2015, por la que se regula el impuesto sobre las viviendas vacías.

Se trata de un nuevo tributo 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.

HECHO IMPONIBLE DEL NUEVO IMPUESTO

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 ha de 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 inicio del cómputo de dos años se inicia a partir de la fecha en que la vivienda esté a disposición del propietario para ser ocupada o ceder su uso a un tercero, sin ninguna causa que justifique la desocupación. Será causa de interrupción de este plazo de dos años la ocupación de la vivienda durante un periodo de, al menos, seis meses continuados.

CAUSAS JUSTIFICADAS DE DESOCUPACIÓN

- Que la vivienda sea objeto de litigio judicial pendiente de resolución en cuanto a su propiedad.
- Que la vivienda se deba rehabilitar, con determinados requisitos que habrá que acreditar.
- Que la vivienda, previamente a la aprobación de la Ley, esté hipotecada con cláusulas contractuales que imposibiliten o hagan inviable destinarlo a un uso diferente al previsto inicialmente.
- 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 las obras de rehabilitación.

SUJETOS PASIVOS A QUIÉN AFECTA LA NUEVA LEY

Será contribuyente de este nuevo impuesto, las **personas jurídicas propietarias de viviendas vacías sin una causa justificada durante más de dos años**. En los casos de grupos fiscales que opten por aplicar el régimen de consolidación fiscal, el sujeto pasivo será el grupo fiscal.

Estarás exentos del impuesto los siguientes:

- Las entidades del tercer sector de la red de viviendas de inserción que regula el Plan por el derecho a la vivienda y las entidades inscritas en el Registro de entidades y establecimientos de servicios sociales de Catalunya.
- Las viviendas protegidas con calificación oficial vigente.
- Las viviendas situadas en zonas de escasa demanda acreditada.
- Las viviendas puestas a disposición de programas sociales de vivienda, convenidos con las administraciones públicas.
- Las viviendas destinadas a usos regulados por la legislación turística u otras actividades económicas no residenciales.

BASE IMPONIBLE Y CUOTA

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

La fecha de devengo de este impuesto será a 31 de diciembre de cada año, afectando al parque de inmuebles de que es titular el sujeto pasivo en esta fecha.

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)
0,00	0,00	5.000,00	10,00
5.000,00	50.000,00	20.000,00	15,00
20.000,00	275.000,00	40.000,00	20,00
40.000,00	675.000,00	en adelante	30,00

Los sujetos pasivos que destinen parte de su parque de viviendas en alquiler asequible, entendido este como la viviendas por el que el arrendatario satisface una renta inferior a la que fijará en el Plan por el derecho a la vivienda podrán aplicar una bonificación en la cuota, en los porcentajes que se indican a continuación, según el ratio de viviendas destinadas a este fin:

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

La disposición transitoria primera establece las Rentas Máximas del alquiler asequible, mencionadas en el apartado anterior, 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 está 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**.

AUDICONSULTORES
Advocats & Economistes

Por último, el sujeto pasivo del impuesto está obligado a presentar la autoliquidación del impuesto y a efectuar el ingreso dentro del plazo establecido por el reglamento. El modelo de autoliquidación ha de aprobarse por orden del consejero del departamento competente en materia tributaria, en el plazo de un mes a contar desde la aprobación del reglamento.

Cabe mencionar, que a día de hoy todavía no se ha aprobado el reglamento que desarrollará esta Ley, ni tampoco el modelo que servirá para liquidar este impuesto.

Quedemos a su disposición para cualquier duda al respecto de esta circular y, en su caso, además de los profesionales que habitualmente colaboran con su empresa, puede usted contactar Audiconsultores con **Lorena Marquina, Javier Aquilué o Xavier Latorre**.

Atentamente,
AUDICONSULTORES

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

© 2015 Audiconsultores Advocats i Economistes SLP. Todos los derechos reservados.