

COMENTARIOS A LA NUEVA LEY DE VIVIENDAS VACIAS DE CATALUÑA

Departamento de publicaciones

El pasado 15 de agosto se publicó en el BOE la Ley 14/2015, de 21 de julio, la cual, entre otras materias, legisla el nuevo impuesto sobre las viviendas vacías, que es aplicable en el ámbito territorial de Cataluña.

A través de esta Ley se crea el impuesto sobre las viviendas vacías, en ejercicio de la potestad tributaria y de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la que es titular la Generalitat de Cataluña.

Este nuevo tributo, de naturaleza directa, se configura como un impuesto que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente. El objetivo es reducir el stock de viviendas vacías y aumentar su disposición a alquiler social. Dado su carácter extra fiscal, se prevé, además, la afectación de los ingresos a la financiación de las actuaciones protegidas en los planes de vivienda, con expresa prioridad del destino de los recursos a los municipios donde se han obtenido los ingresos.

Así, el hecho imponible gravado se describe como la desocupación de una vivienda de forma permanente durante más de dos años sin causa justificada.

Es contribuyente la persona jurídica (no persona física) que es titular de la vivienda desocupada, quedando fuera del impuesto las entidades del tercer sector de la red de viviendas de inserción. Se establecen exenciones de carácter objetivo que tienen en cuenta la situación o determinadas circunstancias concurrentes en la vivienda.

La base imponible queda determinada por el número total de metros cuadrados de viviendas sujetas al impuesto de que es titular el contribuyente en la fecha de devengo, que se fija el 31 de diciembre de cada año.

Para determinar la cuota íntegra del impuesto se establece un escalado con tipos progresivos aplicables en función del número de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto. La escala aprobada es la siguiente:

Base Imponible hasta (número de m. cuadrados)	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m. cuadrados)	Tipo aplicable (euros/m cuadrados)
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

Se aprueban una serie de bonificaciones para aquellos sujetos pasivos que destinan parte de su parque de viviendas al alquiler asequible o mediante la Administración o entidades del tercer sector.

Se definen una serie de términos para al efecto de la liquidación del impuesto:

- **Vivienda:** La edificación fija destinada a la residencia de personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y los servicios comunes del inmueble en que está ubicada y los anexos que están vinculados a ella, si tiene acreditado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y cumple con la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.
- **Vivienda vacía:** La vivienda desocupada permanentemente, sin causa justificada, durante más de dos años.
- **Vivienda en alquiler asequible:** La vivienda por la que el arrendatario satisface una renta inferior a la que fija para esta finalidad la orden del consejero competente en materia de vivienda que establece los precios máximos de las viviendas con protección oficial y otras disposiciones

relativas al Plan para el derecho a la vivienda, respecto a cada uno de los municipios de fuerte y acreditada demanda de vivienda. 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.

Mientras no se establezcan, por orden del consejero competente, las rentas máximas que pueden satisfacerse para poder ser consideradas alquiler asequible, las rentas máximas son las siguientes:

- a) Si la vivienda está en municipio de fuerte y acreditada demanda de la zona geográfica A de acuerdo con el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda: 400€ mensuales.
- b) Si la vivienda está en un municipio de fuerte y acreditada demanda de la zona geográfica B de acuerdo con el Decreto antes mencionado: 300€ mensuales.

Se acredita que una vivienda está ocupada si su propietario dispone de un título, como el de arrendamiento o cualquier otro análogo, que habilita la ocupación, y se justifica documentalmente.

Son causas justificadas de desocupación de una vivienda los siguientes supuestos:

- a) Que la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución en lo que concierne a su propiedad.
- b) Que la vivienda se tenga que rehabilitar. En este caso, las obras deben justificarse con un informe emitido por un técnico. Solamente puede alegarse esta causa en un único periodo impositivo, y puede ampliarse a un segundo ejercicio siempre que se acredite que las obras se iniciaron durante el primero.

- c) Que la vivienda, previamente a la aprobación de la presente ley, esté hipotecada con cláusulas contractuales que imposibiliten o hagan inviable destinarla a un uso distinto al que se había previsto inicialmente, cuando se otorgó la financiación, siempre que el sujeto pasivo y el acreedor hipotecario no formen parte del mismo grupo empresarial.
- d) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente y el propietario lo tenga documentalmente acreditado.
- e) Que la vivienda forme parte de un edificio adquirido íntegramente por el sujeto pasivo en los últimos cinco años, para su rehabilitación, y siempre que tenga una antigüedad de más de cuarenta y cinco años y contenga viviendas ocupadas que hagan inviable técnicamente el inicio de las obras de rehabilitación.

Esta Ley entró en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Esperando que esta Circular sea de su utilidad, y recordándole que estamos a su disposición para aclarar cualquier duda que se le pueda suscitar, reciba un cordial saludo.

MONFISCAL, DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES.