

IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS Septiembre 2015

I. INTRODUCCIÓN.

El pasado 15 de agosto se publicó en el Parlament de Cataluña el nuevo impuesto que grava las viviendas vacías, medida intervencionista que, *a priori*, se acepta política y socialmente por los previsibles destinatarios, como son las **entidades financieras y las empresas inmobiliarias con excedentes de pisos** (que lleven más de dos años sin estar habitados).

Pero la realidad es que la política fiscal siempre conlleva un ánimo recaudatorio, aunque lógicamente el preámbulo de la ley que aprueba el impuesto motiva su necesidad en la función social de la vivienda, especialmente buscando reducir el parque de viviendas vacías a la vez que **augmentar las viviendas en alquiler social**.

A mayor abundamiento, viendo los **elevados tipos impositivos**, estas novedades pueden acabar teniendo como resultado un mayor volumen de viviendas ocupadas ilegalmente, pues exceptúan el devengo del impuesto, o ventas baratas de esos inmuebles más que un alquiler asequible.

Pero las leyes no son a medida, de hecho el **sujeto pasivo** de este impuesto también puede serlo **cualquier persona jurídica** que cumpla las condiciones previstas, nada menos que a un coste **mínimo de 10€ el metro cuadrado**, lo que hace necesario facilitar un extracto de los términos esenciales o prácticos de la norma, pues es evidente que **cualquier empresa puede verse afectada**, con independencia de la actividad o tamaño:

II. PUNTOS CLAVE SOBRE EL NUEVO IMPUESTO.

- Territorialidad.- Afectará a las **viviendas sitas en Cataluña**.
- Temporalidad.- Las condiciones de **exigibilidad** deberán cumplirse a **31 de diciembre** de cada año.
- Sujeto pasivo.- **Cualquier persona jurídica** titular de la vivienda (incluso por derecho de usufructo o cualquier otro derecho real).
- Hecho imponible.- Contar con **viviendas vacías durante más de dos años** de manera ininterrumpida.

1 La interrupción para evitar el devengo del impuesto ha de ser superior a 6 meses continuados, por contar con acreditación de la ocupación de la vivienda, como contrato de alquiler o cualquier otro título o medio de prueba.

2 Se dan excepciones a la falta de ocupación que evitan el devengo, como litigio sobre propiedad de la vivienda, necesitar de obras de rehabilitación para su habitabilidad (por un año prorrogable otro más), si está gravada con hipoteca cuyo contrato lo imposibilita, que esté ocupada ilegalmente o que técnicamente la rehabilitación de parte de un edificio sea inviable.

- **Base imponible.-** Se corresponde con los **metros cuadrados** de la vivienda.
- **Cuota.-** Se obtiene aplicando los **tipos de gravamen sobre los m²**, según escala:

B.I. hasta (número de m ²)	Cuota íntegra (euros)	Resto B.I. 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.-** En caso de **destinar parte de las viviendas al alquiler asequible**, según escala:

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

- **Autoliquidación.-** Está por desarrollarse reglamentariamente cuestiones de la gestión del impuesto, así como el modelo para su declaración e ingreso, pero tendrá naturaleza de **autoliquidación que deberá cumplir el propio sujeto pasivo**, salvo, en su caso, que los Ayuntamientos lo recarguen en propio recibo del IBI.

Quedamos a disposición de poderles ayudar en cuestiones o dudas que puedan surgir en la aplicación u optimización del nuevo impuesto.

* * *