

IMPOST SOBRE HABITATGES BUITS

El Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar durant el 2015 la creació d'un nou impost sobre els habitatges buits.

Fruit de la situació política que es va viure prèvia i posterior a les eleccions del 27 de setembre de 2015, la normativa que desenvolupa aquest impost, no es va publicar fins el 16 de febrer de 2016 i el model d'autoliquidació fins el passat 1 de març.

A continuació us exposem els aspectes més rellevants d'aquest nou impost.

Qui és el subjecte passiu obligat?

Les **persones jurídiques** titulars, del ple domini o de qualsevol altre dret real que atorgui la facultat d'explotació econòmica, d'habitatges buits.

Què es considera un habitatge buit?

Aquell habitatge que es troba desocupat durant dos anys sense causa justificada. Aquestes causes són limitades i recollides per la llei.

El període de dos anys comença a partir de la data en què l'habitatge està a disposició del propietari per ésser ocupat o per cedir-ne l'ús a un tercer. Cal que durant aquests dos anys el subjecte passiu hagi estat titular de l'habitatge de manera continuada.

En el cas dels habitatges de nova construcció s'entén que hi ha la disponibilitat perquè l'habitatge sigui ocupat a partir de tres mesos a comptar de la data del certificat final d'obra.

És causa d'interrupció del còmput dels dos anys l'ocupació de l'habitatge durant un període de, com a mínim, sis mesos continuats.

Causes justificades de desocupació:

- Que l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució pel que fa la seva propietat.



- Que l'habitatge s'hagi de rehabilitar, d'acord amb la definició de l'article 3.g de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Les obres s'han de justificar amb un informe emès per un tècnic amb titulació acadèmica i professional que l'habiliti com a projectista, director d'obra o director de l'execució de l'obra en edificació residencial d'habitatges, que ha d'indicar que les obres són necessàries perquè l'habitatge pugui tenir les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent. Només es pot al·legar aquesta causa en un únic període impositiu, i es pot ampliar a un segon exercici sempre que s'acrediti que les obres es van iniciar durant el primer.
- Que l'habitatge, prèviament a l'aprovació d'aquesta llei, estigui hipotecat amb clàusules contractuals que impossibilitin o facin inevitable destinar-lo a un ús diferent al que s'havia previst inicialment, quan es va atorgar el finançament, sempre que el subjecte passiu i el creditor hipotecari no formin part del mateix grup empresarial.
- Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment i el propietari ho tingui documentalment acreditat.
- Que l'habitatge formi part d'un edifici adquirit íntegrament pel subjecte passiu en els darrers cinc anys, per tal de rehabilitar-lo, i sempre que tingui una antiguitat de més de quaranta-cinc anys i contingui habitatges ocupats que facin inviable tècnicament iniciar les obres de rehabilitació.

Hi ha alguna exempció?

- Habitatges situats fora d'aquells municipis classificats com de demanda residencial forta i acreditada.
- Els habitatges d'ús turístic.
- Habitatges de protecció oficial.
- Habitatges destinats a programes socials.
- Entitats del tercer sector de la xarxa d'habitatges d'inserció que regula el Pla per al dret de l'habitatge i les entitats inscrites al Registre d'entitats i establiments de serveis socials de Catalunya.
- Els habitatges protegits amb qualificació oficial vigent, si llur desocupació implica l'aplicació dels mecanismes sancionadors regulats per la Llei 18/2007.



Quina és la base imposable?

Constitueix la base imposable el nombre total de metres quadrats dels habitatges buits que no hagin quedat exclosos de pagar l'impost per estar exempts en la data de la meritació de l'impost.

Hi ha alguna bonificació?

En el cas de destinar part dels habitatges a lloguer assequible, directament o per mitjà de l'Administració, es podrà aplicar una bonificació de la quota que va del 10% al 100%.

Quan es merita i quan es presenta l'impost?

L'impost es merita el 31 de desembre de cada any i s'ha de presentar entre els dies 1 a 20 de març següent per via telemàtica.

En el supòsit que es vulgui sol·licitar un ajornament o fraccionament del deute tributari, cal fer-ho de manera presencial a les delegacions de l'Agència Tributària de Catalunya, juntament amb l'autoliquidació corresponent.

Accedint a l'enllaç següent trobareu tota la informació relativa a municipis amb demanda residencial forta i acreditada, causes que justifiquen la desocupació, exempcions, bonificacions, escala de gravamen, model d'autoliquidació i altres:

<http://etributs.gencat.cat/ca/tributs/impost-habitatges-buits>

Olot, març 2016