

Benvolgut client,

El proper **20 de març** finalitza el termini per liquidar el nou impost sobre habitatges buits, model aprovat en el BOE el 27 de febrer de 2018.

L'any 2015 es va crear un nou impost sobre els habitatges buits, però aquest impost va ser recorregut l'any 2016 pel Govern Espanyol davant el Tribunal Constitucional, sol·licitant la suspensió de la seva vigència, fet que el tribunal va acceptar i va procedir a suspendre el mes de maig del 2016.

El setembre del 2016 el Tribunal Constitucional va aixecar la suspensió, tot i que no va resoldre sobre el recurs, és un impost vigent, encara que amb posterioritat pot ser derogat davant una possible declaració d'inconstitucionalitat per part del Tribunal Constitucional.

Són subjectes passius de l'impost, a títol de contribuents, les **persones jurídiques** propietàries d'habitatges buits sense causa justificada durant més de dos anys.

També en són subjectes passius les persones jurídiques titulars d'un dret d'usdefruit, d'un dret de superfície o de qualsevol altre dret real que atorgui la facultat d'explotació econòmica de l'habitatge.

L'impost sobre els habitatges buits és un tribut propi de la **Generalitat de Catalunya**, de naturalesa directa, que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent. És aplicable en l'àmbit territorial de **Catalunya**.

Constitueix el fet imposable d'aquest impost la **desocupació permanent d'un habitatge durant més de dos anys** sense causa justificada, per tal com aquesta desocupació afecta la funció social de la propietat de l'habitatge.

A l'efecte de l'impost sobre els habitatges buits, s'entén per:

Habitatge: l'edificació fixa destinada a la residència de persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situada i els annexos que hi estan vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació.

Habitatge buit: l'habitatge desocupat permanentment, sense causa justificada, durant més de dos anys.

S'acredita que un habitatge està ocupat si el seu propietari disposa d'un títol, com el d'arrendament o qualsevol altre d'anàleg, que habilita l'ocupació, i es justifica documentalment per qualsevol mitjà de prova admissible en dret.

El còmput del període de dos anys a què s'ha fet referència anteriorment s'inicia a partir de la data en què l'habitatge està a disposició del propietari per a ésser ocupat o per a cedir-ne l'ús a un tercer, i no hi ha cap causa que en justifiqui la desocupació. 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 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.

A l'efecte d'aquest impost, són causes justificades de desocupació d'un habitatge els supòsits següents:

- a) Que l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució pel que fa a la seva propietat.
- b) 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. En aquest cas, 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.
- c) Que l'habitatge, prèviament a l'aprovació d'aquesta llei, estigui hipotecat amb clàusules contractuals que impossibilitin o facin inviable 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.
- d) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment i el propietari ho tingui documentalment acreditat.

e) 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.

Resten exempts de l'impost les 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.

Resten exempts de l'impost els habitatges següents:

a) Els habitatges protegits amb qualificació oficial vigent, si llur desocupació implica l'aplicació dels mecanismes sancionadors regulats per la Llei 18/2007.

b) Els habitatges situats en zones d'escassa demanda acreditada, d'acord amb el que estableix el Pla territorial sectorial d'habitatge.

c) Els habitatges posats a disposició de programes socials d'habitatge, convinguts amb les administracions públiques, per a destinar-los a programes de lloguer social d'habitatge.

d) Els habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística o a altres activitats econòmiques no residencials, sempre que llurs titulars puguin acreditar que han desenvolupat l'activitat dins els últims dos anys, s'han satisfet els tributs corresponents a l'activitat desenvolupada i s'han declarat els ingressos obtinguts per aquesta activitat. En el cas d'habitatges d'ús turístic cal, a més, que estiguin inscrits en el registre que gestiona el departament competent en matèria de turisme.

Constitueix la **base imposable** de l'impost el nombre total de **metres quadrats de la superfície útil** dels habitatges subjectes a l'impost de què és titular el subjecte passiu en la data de meritació de l'impost, **reduïda en 150 metres quadrats en concepte de mínim exempt**.

Si s'ha optat per la tributació consolidada, la base imposable és constituïda pel nombre total de metres quadrats dels habitatges subjectes a l'impost dels quals són titulars les persones jurídiques integrades al grup fiscal o grup de societats, reduïda en el nombre de metres quadrats que resulti de multiplicar el mínim exempt establert per l'apartat 1 pel número de persones jurídiques titulars d'habitatges subjectes a l'impost integrades en el grup.

La quota tributària s'obté d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen de l'escala següent:

Base imposable fins a (nombre de m2)	Quota íntegra (euros)	Resta base imposable fins a (nombre de m2)	Tipus aplicable (euros/m2)
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 endavant	30,0

En cas de dubte o per completar els continguts poden contactar amb el nostre despatx.

Els saludem molt atentament,

Departament Fiscal

PALAU i ASSOCIATS