



FLASH ÁREA DERECHO TRIBUTARIO- AGOSTO 2015

IMPUESTO SOBRE VIVIENDAS VACÍAS EN CATALUÑA.

El pasado 23 de julio de 2015 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña la Ley 14/2015, de 21 de julio, del Impuesto sobre las Viviendas Vacías.

Es un impuesto que grava la desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada, siempre que el propietario o el usufructuario sea una persona jurídica. Por lo tanto, se excluyen del impuesto las viviendas propiedad de personas físicas.

Por lo tanto, este impuesto obliga a todo tipo de persona jurídica, si bien no cabe duda que es un impuesto que, en especial, va dirigido a entidades financieras y a sociedades promotoras y constructoras que dispongan de viviendas vacías en Cataluña.

La primera cuestión consiste en determinar qué se entiende por vivienda vacía. En términos generales es aquella que se encuentra desocupada de manera permanente durante más de dos años sin causa justificada. Se entiende como causa justificada el hecho de que la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución en lo que concierne a su propiedad, que se haya adquirido la vivienda para su rehabilitación, si bien en este caso existen unos requisitos específicos, que la vivienda esté hipotecada con cláusulas contractuales que hagan inviable destinarla a un uso distinto al que se había previsto inicialmente o que la vivienda se encuentre ocupada ilegalmente.

Una vez determinado que se entiende por vivienda vacía, la norma regula una serie de exenciones. Las más importantes son las siguientes:

- que la vivienda esté ubicada en zona de escasa demanda acreditada. Una norma transitoria establece que antes del 31 de diciembre de 2015 se habrá determinado que zonas se consideran de escasa demanda.
- Viviendas puestas a disposición de programas sociales de vivienda convenidos con las Administraciones públicas.
- Viviendas destinadas a usos regulados por la legislación turística (apartamentos turísticos), si bien en este caso existen varios requisitos, en especial que las viviendas estén inscritas en el registro gestionado por el Departamento competente en materia de turismo.

Una vez determinadas que viviendas van a ser objeto del impuesto, la determinación de la base imponible y de la cuota es un proceso relativamente sencillo.

La base imponible está constituida por el número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto de la que sea titular el sujeto pasivo en la fecha de devengo del impuesto, que es el 31 de diciembre.

Aquí la cuestión será determinar qué se entiende por metro cuadrado, si metro cuadrado construido con elementos comunes o sin ellos, como se computan las terrazas y como se consideran los elementos anexos como trasteros o parkings. La norma regula una definición de vivienda vacía, definiendo la misma como la edificación fija destinada a residencia de personas físicas incluyendo los servicios comunes del inmueble y los anexos que están vinculados a ella. Es de suponer que en un posterior desarrollo reglamentario se establecerá de forma más clara el concepto de metro cuadrado.

En cuanto a la cuota, existe la siguiente escala progresiva:

Base imponible hasta (número de m²)	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m²)	Tipo 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 adelante	30,0

El impuesto se devenga el 31 de diciembre de cada año y se pagará mediante autoliquidación, en un periodo a determinar reglamentariamente. Es importante recordar que se trata de un impuesto anual, no un impuesto que se paga de una sola vez.

Existe una bonificación en la cuota que se aplica aquellas sociedades que destinen todo o parte de su parque de viviendas al alquiler asequible. La norma define qué se entiende por alquiler asequible, por simplificar, es una renta de alquiler fijada en un 25% inferior a la renta de mercado y en municipios de fuerte y acreditada demanda de viviendas y con un plazo de alquiler mínimo de tres años. En principio, no parece que el importe de la bonificación, que se establece en función de ratio de viviendas destinadas al alquiler asequible sobre el total de viviendas vacías sujetas al impuesto, vaya ser lo suficientemente significativa como para que una sociedad con pocas viviendas vacías pueda optar por acudir a la figura de la vivienda en alquiler asequible. Por el contrario, es una bonificación que parece estar dirigida directamente a los grandes propietarios de viviendas vacías, básicamente entidades financieras y promotoras.

En cuanto el tema del control del impuesto, es importante recordar que en Cataluña se aprobó el Decreto Ley 1/2015 que creó el registro de viviendas vacías, en el cual han de ser objeto de inscripción determinadas viviendas vacías.

En definitiva, se trata de un tributo extrafiscal, es decir, la función del tributo no es la recaudación de cantidades dinerarias si no la de disuadir a los titulares de estas propiedades a mantenerse en el incumplimiento de las obligaciones inherentes a la función social de la propiedad, en este caso, de la vivienda.

El gravamen sobre viviendas vacías no es algo extraño en nuestro ordenamiento tributario. En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ya existe una imputación de rentas consistente en un determinado porcentaje del valor catastral, cuando determinados inmuebles no constituyen la vivienda habitual ni se encuentran arrendados.

En el IBI se regula un recargo de hasta el 50% a inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente. En el caso de Cataluña, este recargo ya se encuentra incorporado a las ordenanzas fiscales de algunos municipios, como p. ej. el de Barcelona.

En estos casos, se puede producir una doble imposición, IBI e impuesto sobre viviendas vacías, lo que podría acarrear reparos de inconstitucionalidad.

Los criterios recogidos en este documento son opiniones personales de carácter general y no pueden ser utilizados en ningún caso particular sin el debido asesoramiento legal.