

LLEI DE L'IMPOST SOBRE ELS HABITATGES BUI TS.

El 24 de Juliol de 2015 va entrar en vigor la nova Llei de l'Impost sobre els habitatges buits. Llei que grava el manteniment permanent d'habitatges desocupats, buscant reduir l'estoc d'habitatge buit i augmentar la disposició a lloguer social. En tant que Llei catalana, només afecta als habitatges situats a Catalunya, sigui d'on sigui el seu propietari.

L'impot recaurà sobre aquelles entitats (Persones Jurídiques) que, a dia 31 de desembre, siguin propietàries, usufructuàries o disposin de qualsevol dret d'ús que faculti l'explotació econòmica, de un o de diversos habitatges, que hagin estat desocupats de forma permanent durant més de dos anys sense una causa justificada.

La Llei defineix l'habitatge com a edificació fixe destinada a la residència de persones físiques (casa, pis, masia, etc...) i estableix que l'ocupació s'haurà d'acreditar amb l'aportació d'un títol, com pot ser un contracte d'arrendament, o qualsevol altre d'anàleg que habiliti l'ocupació i es justifiqui documentalment per qualsevol mitjà de prova admissible en dret.

El període de 2 anys computarà des de la data en que l'habitatge estigui a disposició del propietari per a ocupar-lo o per a cedir-lo a un tercer. Cal haver-ne estat el propietari durant el període de dos anys de forma continuada. Si l'habitatge és de nova construcció, el període començarà als tres mesos a comptar des de la data del certificat final d'obra. Només l'ocupació continuada durant un període de 6 mesos interromprà el període de 2 anys.

La desocupació de l'habitatge només estarà justificada:

Si hi ha algun litigi judicial en marxa pel que fa a la seva propietat.

Si s'ha de rehabilitar (D'acord amb l'article 3.g de la Llei del dret a l'habitatge).

Si esta ocupat il·legalment i es té legalment acreditat

Que formi part d'un edifici adquirit íntegrament pel subjecte passiu en els darrers 5 anys per a rehabilitar-lo, amb una antiguitat superior als 45 anys i contingui habitatges ocupats que facin tècnicament inviable la rehabilitació.

La Llei estableix una sèrie d'exempcions al seu compliment. D'una banda exclou les entitats pertanyents al tercer sector de la xarxa d'habitatges d'inserció i a les entitats del registre d'entitats i serveis socials de Catalunya. I de l'altra exclou els següents habitatges:

Habitatge protegit oficial sotmès sanció en cas de desocupació.

Habitatge situat en zones d'escassa demanda acreditada pel pla sectorial d'habitatge.

Habitatge posat a disposició de programes social.

Habitatge turístic o destinat a altres activitats no residencials. Caldrà acreditar l'afectació a l'activitat econòmica en, com a mínim, els dos anys anteriors, i demostrar que s'han satisfet els tributs relatius a l'activitat i en el cas de l'activitat turística que es disposa de la necessària llicència.

La quota de l'impot s'obindrà d'aplicar, a la suma de metres quadrats totals subjectes a l'impot, la següent escala:

Base Imposable fins a (m2)	Quota Integra (euros)	Rest a Base Imposable fins a (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

Quota sobre la que es podrà aplicar una sèrie de bonificacions, que oscil·laran entre un 10% i el 100% en funció del percentatge de metres quadrats, que del total, es destina a lloguer assequible (Caldrà ajustar-se a lo que a tal efecte regula l'Agència de l'Habitatge de Catalunya).

Els terminis de presentació de la declaració corresponent i el model per l'ingrés sortirà regulat per reglament que a tal efecte esta treballant la Generalitat.

*

Desenvolupat per Francesc Alcaraz el 16/09/2014
GABINET CASAS OBON S.L.P. Assessors d'Empreses