

Nº 10 / Febrero 2017

---

## Impuesto sobre viviendas vacías

---

El **Impuesto sobre viviendas vacías** es un tributo propio de la Generalitat de Cataluña que graba el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de manera permanente.

Su objeto es penalizar las **viviendas** de las **personas jurídicas, desocupadas permanentemente, por más de dos años, sin causa justificada, a 31 de diciembre** de cada año y que estén situadas en territorio de Cataluña.

El impuesto es anual y se tiene que presentar e ingresar dentro de los primeros **20 días de marzo**, pagándose en función de los **metros cuadrados útiles desocupados**, a un tipo que va desde los **10 euros/m2 hasta los 30 euros/m2**.

Este tributo tiene carácter finalista, dado que los ingresos que de él derivan quedan afectados a la financiación de actuaciones protegidas por los planes de viviendas.

Los elementos esenciales de este tributo son los siguientes:

### 1. Hecho imponible

El hecho imponible está constituido por “**la desocupación de una vivienda de forma permanente durante mas de dos años sin causa justificada**”, que esté situada en Cataluña.

A los efectos del impuesto, se considera **vivienda** la edificación fija destinada a residencia de personas físicas, que reúna las condiciones de habitabilidad.

Se acredita que una **vivienda está ocupada** si su propietario dispone de un título que habilita la ocupación, como un contrato de arrendamiento o cualquiera otro análogo.

El plazo de **dos años** se inicia a partir de la fecha en que la vivienda está a disposición del propietario para ser ocupada o para ser cedida a terceros y no existe ninguna causa que justifique su desocupación. Es **causa de interrupción** del cómputo de dos años la ocupación de la vivienda durante un período de, como mínimo, **seis meses continuados**.

Son **causas justificadas de desocupación**, entre otras, los litigios judiciales respecto a la propiedad, su rehabilitación, o que esté ocupada ilegalmente.



## 2. Contribuyente

El contribuyente es la **persona jurídica** (no las personas físicas) **propietaria o usufructuaria** (o titular de cualquier derecho real que otorgue la facultad de explotación económica de la vivienda) de la vivienda vacía sin causa justificada durante mas de dos años.

## 3. Exenciones

Están exentas las siguientes viviendas:

- Las viviendas protegidas con calificación oficial vigente.
- Las viviendas ubicadas en zonas de escasa demanda acreditada.
- Las viviendas puestas a disposición de programas sociales de vivienda.
- Las viviendas destinadas a usos regulados por la legislación turística.

## 4. Base imponible

La base imponible está constituida por el **número total de metros cuadrados** de la **superficie útil** de las viviendas vacías.

## 5. Cuota íntegra

La cuota íntegra se obtiene de aplicar a la base imponible los tipos de gravamen de la siguiente escala:

Base imponible hasta (núm. de m2)	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (núm. 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

Se regulan una serie de bonificaciones para aquellos sujetos pasivos que destinan parte de su parque de viviendas al alquiler asequible.



## 6. Devengo

El impuesto se devenga el **31 de diciembre de cada año** y afecta al parque de viviendas del que es titular el sujeto pasivo en dicha fecha.

## 7. Autoliquidación

Los sujetos pasivos están obligados a presentar e ingresar la autoliquidación del impuesto (modelo 510) entre los días **1 y 20 del mes de marzo** siguiente a la fecha del devengo del impuesto y por **vía telemática**, anexando un archivo con la relación de las viviendas declaradas.

Quedamos, como siempre, a su disposición para aclararles cualquier duda sobre el particular o cualquier otro tema que sea de su interés.

En Barcelona, a 27 de febrero de 2017



Miembro de



Gran Vía Carlos III, 94 3ª Planta  
08028 Barcelona  
Telf.: 933 308 051 Fax: 934 112 807  
E-mail : [info@moreraasesores.com](mailto:info@moreraasesores.com)  
Web: <http://moreraasesores.com>

*Los contenidos de esta circular son de carácter general e informativo por lo que, dada la complejidad de la legislación vigente, no se debe actuar sin recurrir previamente al correspondiente asesoramiento profesional. Morera Asesores & Auditores recomienda encarecidamente la consulta a nuestros profesionales antes de tomar una decisión o realizar una determinada actuación.*