

Avantprojecte de llei de l'impost sobre els habitatges buits

Exposició de motius

En l'Estatut d'autonomia de Catalunya, en la Constitució espanyola i en la normativa internacional, d'entre la qual destaquen el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides de l'any 1966 i la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea de l'any 2010, el dret a l'habitatge es configura amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana. I correspon als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents perquè aquest dret a l'habitatge sigui efectiu.

La realitat ens presenta, però, un mercat de l'habitatge a Catalunya en què concorren, d'una part, una forta demanda social i, d'altra, un important estoc d'habitatges buits que no s'ofereixen i que perjudica greument el dret dels ciutadans a l'accés a l'habitatge. Per altra banda, la situació econòmica dels darrers anys ha comportat majors dificultats per accedir a l'habitatge fins al punt que s'ha reduït a mínims històrics la demanda de compra d'habitatges, alhora que s'ha incrementat la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Doncs bé, en aquest escenari de crisi econòmica, l'adopció de mesures dirigides a atendre les dificultats per mantenir o accedir a un habitatge ha esdevingut una prioritat dins les polítiques socials d'habitatge de la Generalitat. Així, ja la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, va preveure els principis i mesures necessaris per aconseguir que els habitatges desocupats injustificadament, en àmbits d'acreditada necessitat d'habitatges, s'incorporessin al mercat immobiliari per mitjà de tècniques de foment, però també de tècniques d'intervenció administrativa.

En dret comparat i en l'àmbit europeu, observem polítiques d'habitatge en la línia del nou enfocament que es pretén en aquesta Llei. Així, per exemple, països com França, el Regne Unit o Dinamarca, tenen aprovades mesures de caràcter tributari que consideren la desocupació de l'habitatge com a fet gravable; en algun d'aquests països conviuen, juntament amb les mesures fiscals, d'altres de sancionadores.

En les circumstàncies descrites i amb aquests precedents, i per tal d'aconseguir els objectius exposats, es crea l'impost sobre els habitatges buits, en exercici de la potestat tributària i de la competència exclusiva en matèria d'habitatge de què és titular la Generalitat de Catalunya, d'acord amb els articles 202 i 137, respectivament, de l'Estatut d'autonomia.

Aquest nou tribut, de naturalesa directa, es configura com un impost que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre habitualment desocupats. El seu objectiu és reduir l'estoc d'habitatges buits i augmentar la seva disposició a lloguer social. Atès el seu caràcter extrafiscal, es preveu, a més, l'afectació dels ingressos al finançament de les actuacions protegides en els plans d'habitatge, amb expressa prioritat de la destinació dels recursos a aquells municipis on s'han obtingut els ingressos.

La Llei s'estructura en 14 articles, dues disposicions addicionals i tres disposicions finals.

Pel que fa als elements essencials de l'impost, destaca que el fet imposable es descriu com la desocupació habitual d'un habitatge per més de dos anys sense causa justificada, en tant que aquesta desocupació afecta la funció social de la propietat de l'habitatge. És contribuent la persona jurídica que n'és titular, i queden fora de l'impost per la via d'exempció les administracions públiques i les entitats del tercer sector de la xarxa d'habitatges d'inserció. També es preveuen exempcions de caràcter objectiu, és a dir, que tenen en compte la situació o determinades circumstàncies concurrents en l'habitatge.

Pel que fa als elements quantitatius, la base imposable ve determinada pel nombre total d'habitatges subjectes a l'impost de què sigui titular el contribuent en la data de meritació, que queda fixada en el 31 de desembre de cada any. Per a la determinació de la quota íntegra s'estableix un escalat amb tipus progressius aplicables en funció del nombre d'habitatges subjectes a l'impost. Finalment, i en atenció a la finalitat extrafiscal abans descrita –això és, reduir l'estoc d'habitatges buits i augmentar el nombre d'habitatges de lloguer social–, s'estableix una bonificació percentual i progressiva aplicable sobre la quota íntegra, de manera que es redueix la càrrega tributària d'aquell contribuent que posa part dels seus habitatges buits en el mercat de lloguer assequible.

Quant a les disposicions, destaca la final primera per la qual es crea el Registre d'habitatges buits. Aquest registre, de caràcter administratiu, i depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ha d'incloure les dades relatives a la situació dels habitatges desocupats, la titularitat, la ubicació, la superfície, si disposen de cèdula d'habitabilitat, i altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble. Amb aquesta disposició es dóna compliment a la Moció 93/X del Parlament de Catalunya, sobre les polítiques d'habitatge, aprovada en la sessió del 27 de març de 2014.

Article 1. Naturalesa i objecte

Es crea, com a impost propi de la Generalitat de Catalunya, l'impost sobre els habitatges buits, de naturalesa directa que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre habitualment desocupats.

Article 2. Àmbit d'aplicació territorial

L'impost sobre els habitatges buits és d'aplicació en l'àmbit territorial de Catalunya.

Article 3. Afectació

Aquest impost té caràcter finalista, per la qual cosa, i sens perjudici del que estableix la disposició addicional primera, els ingressos que en derivin resten afectats al finançament de les actuacions protegides en els plans d'habitatge, i es prioritza la destinació dels recursos en aquells municipis on s'han obtingut aquests ingressos.

Article 4. Fet imposable

1. Constitueix el fet imposable la desocupació habitual d'un habitatge per més de dos anys sense causa justificada, en tant que aquesta desocupació afecta la funció social de la propietat de l'habitatge.

2. A l'efecte d'aquest impost:

2.1. S'entén per habitatge una edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques, que disposa de cèdula d'habitabilitat o es troba en condicions de poder-la obtenir.

2.2. S'acredita que un habitatge està ocupat quan el seu titular disposa del corresponent contracte que li dóna dret a posseir-lo, com el d'arrendament o qualsevol altre anàleg que habilita aquesta ocupació i que es justifica documentalment.

2.3. El còmput del termini dels dos anys establert a l'apartat 1 d'aquest article, s'inicia a partir de la data en què l'habitatge està disponible per ser utilitzat, en els termes que es determinin per reglament, i no hi ha causa que en justifiqui la desocupació. Cal, així mateix, que el subjecte passiu n'hagi estat titular de forma continuada durant aquests dos anys.

2.4. En el cas d'habitatges de nova construcció, es considera que hi ha disponibilitat de l'habitatge per ésser ocupat a partir de la data del certificat final d'obra.

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

Es consideren causes justificades de la desocupació entre d'altres:

a) El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

b) Haver de fer obres de rehabilitació que cal justificar amb un informe emès per tècnic o tècnica competent, que són necessàries perquè l'habitatge pugui tenir les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent. Només es pot al·legar aquesta causa per un únic període impositiu.

c) Que l'habitatge estigui hipotecat amb clàusules contractuals que impossibilitin o facin inviable la destinació de l'habitatge a un ús diferent al que inicialment s'havia previst quan es va atorgar el finançament, sempre que el subjecte passiu i el creditor hipotecari no formin part del mateix grup empresarial, segons la definició que en fa l'article 42.1 del Codi de comerç.

d) Que l'habitatge estigui ocupat il·legalment i la propietat ho tingui documentalment acreditat.

e) Les causes justificades que determina l'article 3.d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre

Article 5. Subjecte passiu

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

2. En el cas que més d'una persona jurídica integrades en un grup de societats realitzin el fet imposable, el subjecte passiu de l'impost, a títol de contribuent, és la persona jurídica dominant del grup. A aquest efecte, el que es considera un grup de societats es defineix a l'article 42 del Codi de comerç.

Article 6. Exempcions

1. Estan exemptes de l'impost:

- a) Les administracions públiques i entitats que en depenguin.
- b) Les entitats del tercer sector de la xarxa d'habitatges d'inserció que regula el Pla per al dret a l'habitatge.

2. També n'estan exempts els habitatges següents:

- a) Els habitatges protegits amb qualificació oficial vigent, la desocupació dels quals implica l'aplicació dels mecanismes sancionadors que regula la Llei 18/2007, de 28 de desembre.
- b) Els habitatges situats en àmbits d'escassa demanda, segons les zones delimitades en el Pla pel dret a l'habitatge.
- c) Els habitatges posats a disposició de les administracions públiques per 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 es pugui 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.
- e) Els habitatges d'una superfície útil de més de 120 m².

Article 7. Base imposable

- 1. Constitueix la base imposable el nombre total d'habitatges subjectes a l'impost de què és titular el subjecte passiu en la data de meritació de l'impost.
- 2. En el cas tingut en compte a l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta Llei, constitueix la base imposable el nombre total d'habitatges subjectes a l'impost de què són titulars les persones jurídiques integrades en el grup d'empreses.

Article 8. Quota íntegra

L'obtenció de la quota íntegra s'obté d'aplicar a la base imposable els tipus de gravamen de l'escala següent:

Base imposable fins a (habitatges)	Quota íntegra (euros)	Resta de base imposable fins a (habitatges)	Tipus gravamen (euros/habitatge)
0	0	120	500
120	60.000	480	825
600	456.000	en endavant	1.650

Article 9. Quota líquida. Bonificacions

1. Els subjectes passius que destinin part del seu parc d'habitatges a lloguer assequible, directament o a través de l'administració pública o d'entitats del tercer sector, poden aplicar una bonificació en la quota en el percentatge indicat en la taula següent segons la ràtio d'habitatges destinats a lloguer assequible sobre el total d'habitatges buits subjectes a l'impost:

<i>Percentatge d'habitatges destinats a lloguer assequible</i>	<i>Bonificació (%)</i>
Del 5% al 10%	10
Més del 10% i fins al 25%	30
Més del 25% i fins al 40%	50
Més del 40%	75

La bonificació en la quota és del 100% quan els subjectes passius destinen a lloguer assequible un volum d'habitatges que supera en dues vegades el nombre d'habitatges buits subjectes a l'impost.

2. Tenen la consideració d'habitatges amb lloguer assequible els habitatges de fins a 120 metres quadrats pels quals els arrendataris satisfan una renda inferior a la que estableixi anualment per a aquesta finalitat el departament competent en matèria d'habitatge, respecte de cadascun dels municipis de demanda forta i acreditada d'habitatge.

3. Per tal que pugui aplicar-se la bonificació, els habitatges han d'haver estat reconeguts com a habitatges assequibles per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya segons la normativa sectorial.

4. S'apliquen les mateixes bonificacions establertes en l'apartat 1 en el cas que el subjecte passiu destini part del parc dels habitatges al sistema de propietat compartida regulat a l'article 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre i al sistema de propietats temporals en els mateixos percentatges establerts pels programes d'habitatge assequible. En el cas de concórrer aquesta bonificació amb la de programes d'habitatge assequible, s'han de sumar els habitatges destinats a ambdós programes a l'efecte de càlcul de la bonificació corresponent.

Article 10. Meritació

L'impost es merita a 31 de desembre de cada any i afecta el parc d'habitatges de què és titular el subjecte passiu en aquesta data.

Article 11. Autoliquidació

1. Els subjectes passius estan obligats a presentar l'autoliquidació de l'impost i a efectuar-ne l'ingrés corresponent dins el termini que s'assenyala reglamentàriament.

2. El model d'autoliquidació s'ha d'aprovar per mitjà d'una ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria tributària.

Article 12. Gestió, recaptació i inspecció

La gestió, la recaptació i la inspecció de l'impost corresponen a l'Agència Tributària de Catalunya, d'acord amb el que disposa la Llei 7/2007, de 17 de juliol, de l'Agència Tributària de Catalunya, sens perjudici de la col·laboració amb els òrgans del departament competent en matèria d'habitatge amb funcions d'inspecció i control sobre el parc d'habitatges.

Article 13. Infraccions i sancions

El règim d'infraccions i sancions en matèria de l'impost sobre els habitatges buits és el vigent per als tributs propis de la Generalitat.

Article 14. Recursos i reclamacions

Contra el actes de gestió, liquidació, inspecció i recaptació dictats en l'àmbit de l'impost sobre els habitatges buits, es pot interposar un recurs de reposició potestatiu o una reclamació econòmicoadministrativa davant la Junta de Finances.

Disposicions addicionals

Primera. Compensació a favor dels ajuntaments

A partir de la data en què, per haver-se efectuat per part de l'Estat el desplegament reglamentari a què es refereix l'article 72.4 de la Text refós de la Llei d'Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, els ajuntaments puguin establir el recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles que s'hi preveu, la Generalitat de Catalunya adoptarà les mesures compensatòries o de coordinació adequades en favor d'aquells que hagin efectivament aprovat l'esmentat recàrrec en ordenança municipal. Les mesures compensatòries o de coordinació esmentades s'ajustaran als termes següents:

- a) Les mesures compensatòries o de coordinació es referiran als habitatges desocupats situats en el corresponent municipi que hagin estat efectivament gravats per l'impost establert en aquesta Llei i tindran en compte l'import del recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles que hauria gravat aquests habitatges.
- b) Les mesures compensatòries o de coordinació tindran caràcter anual i s'adoptaran prèvia l'acreditació dels imports del recàrrec de l'impost sobre béns immobles que correspondria haver aplicat a dits habitatges en l'any natural en què s'ha meritat l'impost.
- c) El procediment, termes i condicions d'aquesta compensació s'han d'establir per reglament.

Segona. Normativa supletòria

En l'aplicació d'aquest tribut regeix supletòriament la Llei general tributària i les normes complementàries que la desenvolupen.

Disposicions finals

Primera. Registre d'habitatges buits

1. Es crea el Registre d'habitatges buits, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han d'ésser objecte d'inscripció els habitatges desocupats, per un termini de més de dos anys sense causa justificada, segons el que estableix l'apartat d de l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

2. Els titulars dels habitatges han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a la seva inscripció en el Registre, el nombre i la relació d'habitatges que disposen a Catalunya en situació de desocupació, i hi han de fer constar les dades relatives a la situació dels habitatges desocupats, la titularitat, la ubicació, la superfície, si disposen de cèdula d'habitabilitat, i altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble, en els termes i en la forma que es determinin per reglament.

3. La inscripció també es podrà fer d'ofici en els termes i en la forma que es determinin per reglament.

Segona. Desplegament reglamentari

Es faculten el Govern i les persones titulars dels departaments competents en matèria tributària i en matèria d'habitatge perquè dictin les disposicions necessàries per desplegar i aplicar aquesta Llei, en els seus respectius àmbits.

Tercera. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.