

L'Agència Tributària de Catalunya ha iniciat una campanya d'informació personalitzada en relació amb el model 510, d'autoliquidació de l'impost sobre habitatges buits, aprovat en la Llei 14/2015 de 21 de juliol. L'AEAT enviarà una carta en els pròxims dies informant els suposats afectats que, d'acord amb aquesta regulació, estarien obligats a pagar i presentar l'autoliquidació corresponent als habitatges subjectes a l'impost. L'impost es reporta el 31 de desembre de cada any i afecta el parc d'habitatges que és titular el subjecte passiu en aquesta data, la presentació de l'ingrés s'ha d'efectuar entre els dies 1 i 20 del mes de març següent a la data de meritació de l'impost, per via telemàtica.

Benvolgut/da client/a:

L'Agència Tributària de Catalunya ha iniciat una campanya d'informació personalitzada en relació amb el **model 510, d'autoliquidació de l'impost sobre habitatges buits**, aprovat en la Llei 14/2015 de 21 de juliol, publicada en el DOGC de 23 de juliol de 2015 i el BOE de 15 d'agost de 2015, i que va entrar en vigor el passat 24 de juliol de 2015.

Fet imposable

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**, ja que aquesta desocupació afecta a la funció social de la propietat de l'habitatge.

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

Habitatge: 'edificació fixa destinada a la residència de persones físiques o utilitzada a aquest efecte, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situada i els annexos vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat i compleix la funció social d'aportar a les persones que resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer les seves 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 anàleg, que habilita l'ocupació, i es justifica documentalment per qualsevol mitjà de prova admissible en dret.

El **còmput del període de dos anys** al fet que s'ha fet referència anteriorment s'inicia a partir de la data en què l'habitatge està a la disposició del propietari per ser ocupat o per cedir l'ús a un tercer, i no hi ha cap causa que justifiqui la desocupació. Durant aquests dos anys el subjecte passiu ha d'haver 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 estigui 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.

La Llei també inclou una sèrie de supòsits com a causes justificades de desocupació d'un habitatge.

Titulars subjectes a l'impost

- Les **persones jurídiques** propietàries d'habitatges buits sense causa justificada durant més de dos anys.
- També 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.

No obstant l'establert en el paràgraf anterior, els **grups fiscals o grups de societats** poden optar per tributar en règim de consolidació en l'autoliquidació anual d'aquest impost.

Exempcions

1. Estan exemptes 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 en el Registre d'entitats i establiments de serveis socials de Catalunya.

2. Estan exemptes de l'impost els habitatges següents:

a) Els habitatges protegits amb qualificació oficial vigent, si la seva 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 la disposició de programes socials d'habitatge, convinguts amb 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 els seus titulars puguin acreditar que han desenvolupat l'activitat dins dels 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 fa falta, a més, que estiguin inscrits en el registre que gestiona el departament competent en matèria de turisme.

- Vegeu: llista al final de text

Base imposable

Constitueix la base imposable de l'impost el nombre total de metres quadrats de la superfície útil dels habitatges subjectes a l'impost que és titular el subjecte passiu en la data de meritació de l'impost.

Si s'ha optat per la tributació consolidada, la base imposable està constituïda pel nombre total de metres quadrats dels habitatges subjectes a l'impost dels quals en són titulars les persones jurídiques integrades en el grup fiscal o grup de societats.

Quota íntegra

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 m ²)	Quota íntegra (euros)	Resta de base imposable fins a (nombre de m ²)	Tipus aplicable (euros/m ²)
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

Bonificacions

Els subjectes passius que destinen part del seu parc d'habitatges al lloguer assequible, directament o per mitjà de l'Administració o d'entitats del tercer sector, poden aplicar una bonificació en la quota, en el percentatge que indica la taula següent, segons la ràtio d'habitatges destinats a lloguer assequible en municipis de Catalunya de demanda forta i acreditada, sobre el total d'habitatges buits subjectes a l'impost.

Percentatge d'habitatges destinats al lloguer assequible	Bonificació (%)
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
Més del 67%	100

S'entén per *habitatge de lloguer assequible*: l'habitatge l'arrendatari del qual satisfà una renda inferior a la fixada per a aquesta finalitat l'ordre del conseller competent en matèria d'habitatge que estableix els preus màxims dels habitatges amb protecció oficial i altres disposicions relatives al Pla per al dret a l'habitatge, respecte de cadascun dels municipis de demanda d'habitatge forta i acreditada. La renda fixada per aquesta ordre ha de ser, en qualsevol cas, un 25% inferior a la de mercat. El termini del contracte de lloguer assequible ha de ser de tres anys com a mínim.

Meritació i autoliquidació

L'impost sobre els habitatges buits reporta el 31 de desembre de cada any i afecta el parc d'habitatges que és titular el subjecte passiu en aquesta data.

El Reglament de l'impost estableix que la presentació i ingrés de l'autoliquidació s'ha d'efectuar entre els dies 1 i 20 del mes de març següent a la data de meritació de l'impost, per via telemàtica.

En el cas que es desitgi sol·licitar un ajornament o fraccionament del deute tributari, cal fer-ho de manera presencial en les delegacions de l'Agència Tributària de Catalunya, juntament amb l'autoliquidació corresponent.

L'Ordre VEH/35/2016, de 19 de febrer, aprova el model d'autoliquidació 510, de l'impost sobre els habitatges buits.

Impost sobre els habitatges buits
Municipis amb habitatges no exempts

Impost sobre els habitatges buits

Municipis amb habitatges no exempts

Llista de municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada, inclosa a l'annex del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (DOGC núm. 6633, de 29.5.2014).

Badalona	Lloret de Mar	Sant Adrià de Besòs
Banyoles	Manlleu	Sant Andreu de la Barca
Barberà del Vallès	Manresa	Sant Boi de Llobregat
Barcelona	Martorell	Sant Cugat del Vallès
Bisbal d'Empordà, la	Masnou, el	Sant Feliu de Guíxols
Blanes	Mataró	Sant Feliu de Llobregat
Calella	Mollet del Vallès	Sant Joan Despí
Cambrils	Montcada i Reixac	Sant Just Desvern
Canonja, la	Montgat	Sant Pere de Ribes
Canovelles	Montmeló	Sant Quirze del Vallès
Castellar del Vallès	Montornès del Vallès	Sant Vicenç dels Horts
Castelldefels	Olesa de Montserrat	Santa Coloma de Gramenet
Castelló d'Empúries	Olot	Santa Perpètua de Mogoda
Cerdanyola del Vallès	Palafrugell	Sitges
Cornellà de Llobregat	Parets del Vallès	Tarragona
Esplugues de Llobregat	Pineda de Mar	Terrassa
Figueras	Prat de Llobregat, el	Tortosa
Franqueses del Vallès, les	Reus	Valls
Gavà	Ripollet	Vic
Girona	Roses	Viladecans
Granollers	Rubí	Vilafranca del Penedès
Hospitalet de Llobregat, l'	Sabadell	Vilanova i la Geltrú
Igualada	Salou	Vilassar de Mar
Lleida	Salt	Vila-seca