



**Diputació de Girona**  
Àrea d'Hisenda, Administració,  
Promoció Econòmica i Cooperació Local  
**Habitatge**

*Pla de formació  
en habitatge*

2020



*Taller sobre habitatge buit  
Girona - 21 de febrer*



# Les ordenances fiscals. Contingut i definició de l'habitatge buit i relació amb la Llei de l'impost sobre els habitatges buits

Dr. Albert Navarro García  
Professor Lector de Dret Financer i Tributari  
[alberto.navarro@udg.edu](mailto:alberto.navarro@udg.edu)





Art. 72.4 del RDL 2/2004, de 5 març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals :

*“Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto (...)”*

(Apartat afegit per la Llei 51/2002, de 27 de desembre, de reforma de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de las hisendes locals).

No aplicable fins a aquest mateix any (18 anys després)

Reial Decret-Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer



## REGULACIÓ ACTUAL

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. Dentro de este límite, los ayuntamientos podrán determinar mediante ordenanza fiscal un único recargo o varios en función de la duración del período de desocupación del inmueble.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

A estos efectos **tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, y conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal.** En todo caso, la declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.



## Esquema de liquidació IBI

- Base imposable
  - Reduccions
- = Base liquidable
- \* Tipus de gravamen
  - = Quota íntegra
  - Bonificacions
- = Quota líquida



## **Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**

Determina la desocupació permanent d'habitatges com a constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. Modifica la definició d'habitatge buit i els incompliments referits a la desocupació i a la manca de destinació dels habitatges a residència habitual i permanent de les persones usuàries

Modifica la lletra *d* de l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, que queda redactada de la manera següent:

“Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat o la possessió de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge, llevat del cas que la persona propietària acrediti haver iniciat les accions judicials adequades per a la recuperació efectiva de la possessió abans de complir-se el termini per considerar l'habitatge buit.”



# FET IMPOSABLE

Article 3, lletra d), de la Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

**Habitatge buit:** l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de **més de dos anys**.

A aquest efecte, són causes justificades:

- el trasllat per raons laborals
- el canvi de domicili per una situació de dependència
- l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població
- el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució

També, les previstes a l'art. 8 de la Llei catalana 14/2015:

- que l'habitatge s'hagi de rehabilitar, d'acord amb la definició de l'article 3.g de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- que l'habitatge estigui hipotecat amb clàusules contractuals que impossibilitin o facin inviable destinar-lo a un ús diferent al que s'havia previst inicialment
- que l'habitatge estigui ocupat il·legalment i el propietari ho tingui documentalment acreditat.
- que l'habitatge formi part d'un edifici adquirit íntegrament pel subjecte passiu en els darrers cinc anys, per tal de rehabilitar-lo, i sempre que tingui una antiguitat de més de quaranta-cinc anys i contingui habitatges ocupats que facin inviable tècnicament iniciar les obres de rehabilitació



## • PROCEDIMENT

- És competència de l'Ajuntament acreditar i declarar la desocupació de l'immoble prèvia audiència del subjecte passiu
  - Indicis més habituals: dades del padró municipal i consums del serveis de subministrament (per exemple, entre 0/15 m<sup>3</sup> de consum d'aigua).
  - Es poden introduir d'altres: recollida de dades de l'entorn o habitatges propietat d'entitats financeres

## • SUBJECTES PASSIUS

- Els previstos per a l'IBI (art. 63 TRLRHL)

## • QUANTIFICACIÓ

- Fins a un 50% sobre la quota líquida del IBI
  - Es poden establir diferents percentatges en funció de la durada de la desocupació

## • ACREDITAMENT

- 31 de desembre
  - Tenir en compte que la meritació de l'IBI és l'1 de gener (art. 75 TRLRHL)





## Problemàtica en relació amb la seva estructura impositiva:

- No és tracta d'una prestació accessòria al IBI de les previstes a l'art. 58.2 LGT, donat que no s'integra en el mateix deute tributari, donat que merita en un moment diferent
- És compatible amb l'impost català sobre habitatges buits donat que el fet imposable és diferent segons el TC però sí que grava la mateixa matèria imposable
  - Art. 6.3 LOFCA: Los tributos que establezcan las Comunidades Autónomas no podrán recaer sobre hechos imponibles gravados por los tributos locales. Las Comunidades Autónomas podrán establecer y gestionar tributos sobre las materias que la legislación de Régimen Local reserve a las Corporaciones locales. En todo caso, deberán establecerse las medidas de compensación o coordinación adecuadas a favor de aquellas Corporaciones, de modo que los ingresos de tales Corporaciones Locales no se vean mermados ni reducidos tampoco en sus posibilidades de crecimiento futuro.



## Compatibilitat amb l'Impost català sobre els habitatges buits (STC 4/2019, de 17 de gener)

Disposició addicional primera de la Llei 14/2015, de 21 de juliol

1. A partir de la data en què l'Estat hagi efectuat el desplegament reglamentari a què fa referència l'article 72.4 del text refós de la Llei d'hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, del 5 de març, i els ajuntaments puguin establir el recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles, la Generalitat ha d'adoptar les mesures compensatòries o de coordinació pertinents a favor dels ajuntaments que efectivament hagin aprovat el dit recàrrec en ordenança municipal.
2. Les mesures compensatòries o de coordinació a què fa referència l'apartat 1 s'han d'ajustar als termes següents:
  - a) S'han de referir als habitatges buits situats en el corresponent municipi que hagin estat efectivament gravats per l'impost establert per aquesta llei, i han de tenir en compte l'import del recàrrec sobre l'impost sobre béns immobles que hauria gravat aquests habitatges.
  - b) Han de tenir caràcter anual i s'han d'adoptar després de l'acreditació dels imports del recàrrec de l'impost sobre béns immobles que correspondria haver aplicat a aquests habitatges en l'any natural en què s'ha meritat l'impost.
  - c) Se n'ha d'establir per reglament el procediment, els termes i les condicions.



😊  
gràcies!!