



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

**AVANTPROJECTE DE LLEI DE L'IMPOST
SOBRE ELS HABITATGES BUITS**

Avantprojecte de llei de l'impost sobre els habitatges buits

APROVACIÓ PEL GOVERN

1. Avui el Govern ha aprovat la Memòria de l'Avantprojecte de llei de l'impost sobre els habitatges buits.
2. El contingut de l'Avantprojecte de llei s'aprovarà després del tràmit d'informació pública amb la previsió que entri al Parlament al juliol.



MEMÒRIA PRELIMINAR. JUSTIFICACIÓ

- ❑ La justificació s'ha basat en la detecció d'una important quantitat d'habitatges desocupats en zones de demanda forta i acreditada, que es combina amb una forta pressió de la demanda d'habitatge assequible en aquestes mateixes zones.
- ❑ El Govern de l'Estat no ha desenvolupat en el darrer decenni l'aprovació del Reglament del recàrrec sobre l'IBI. Per tant, cal suplir la inactivitat de l'Estat en aquesta matèria.

MEMÒRIA PRELIMINAR. JUSTIFICACIÓ

- ☐ La majoria d'estats del nostre entorn penalitzen la tinença d'habitatges desocupats.
- ☐ És convenient crear un mecanisme que afavoreixi la sortida al mercat de lloguer dels habitatges buits i que a la vegada ho faci a preu assequible.
- ☐ No és un impost recaptatori, és una mesura d'estímul i amb la voluntat de concertació amb tots els actors implicats, que s'inclou a l'article 42 de la Llei pel dret a l'habitatge.

LA PROPOSTA DE L'IMPOST PER A LA MOBILITZACIÓ DE L'ESTOC D'HABITATGES BUITS

(contingut que serà sotmès a informació pública)



Avantprojecte de Llei de l'Impost sobre els habitatges buits

1. AFECTACIÓ DE L'IMPOST

- ☐ Els recursos que s'obtinguin queden afectats al desenvolupament de les polítiques incloses al Pla per al dret a l'habitatge.
- ☐ Part dels recursos es transferiran als ajuntaments on l'impost es recapti per al desenvolupament d'aquestes polítiques.



2. FET IMPOSABLE

- ☐ Habitatges desocupats per més de 2 anys sense causa justificada.
- ☐ Quan hi ha canvis de titularitat, els 2 anys comencen a comptar quan s'adquireix el domini.
- ☐ En el cas d'habitatges de nova construcció, el termini s'inicia quan es té el certificat final d'obra.

2. FET IMPOSABLE

- ❑ Causes que justifiquen la desocupació:
 - Propietat en litigi judicial.
 - Manca d'obres de rehabilitació (només justifiquen 1 any).
 - Habitatge hipotecat amb clàusules que impedeixen el lloguer.
 - Habitatge ocupat il·legalment.

3. EXEMPCIONS

☐ Subjectives:

- Persones físiques.
- Administracions públiques.
- Entitats del 3r sector incloses a la xarxa d'inclusió.

3. EXEMPCIONS

Objectives:

- Habitatges protegits.
- Habitatges en municipis fora dels 70 amb demanda acreditada.
- Habitatges cedits a administracions per a lloguer social.
- Habitatges d'ús turístic.

4. BASE IMPOSABLE

- ❑ La base imposable és la superfície construïda dels habitatges buits.
- ❑ Segons l'estimació feta a través d'un estudi encarregat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'impost afectarà com a mínim 15.000 habitatges en mans d'entitats financeres en els 70 municipis de demanda acreditada.



5. TIPUS DE GRAVAMEN

- ☐ Una primera tarifa ho serà pels primers 10.000 m² d'habitatges buits amb un gravamen inicial mínim que es proposa de 3€/m².
- ☐ Pels m² d'habitatges buits entre 10.000m² i 50.000m², el gravamen inicial mínim que és proposarà és de 7€/m².
- ☐ Pels m² d'habitatges buits a partir dels 50.000m², el gravamen és de 10€-20€/m².

5. TIPUS DE GRAVAMEN

- ☐ El mínim de 15.000 habitatges estimats subjectes a l'impost significarien una recaptació d'uns 13.000.000€ -25.000.000€ si cap dels subjectes passius tingués cap bonificació.
- ☐ La mitjana de l'impost cada any serà, doncs, d'entre 850€ a 1.650€ per habitatge buit.

6. BONIFICACIONS

- ☐ Si el titular destina del 5 al 10% dels seus habitatges a habitatge assequible, hi ha una bonificació del 10% de la quota.
- ☐ Si el titular destina del 10 al 25% dels seus habitatges a habitatge assequible, hi ha una bonificació del 30% de la quota.
- ☐ Si el titular destina més del 25% al 40% dels seus habitatges a habitatge assequible, hi ha una bonificació del 50% de la quota.
- ☐ Si el titular destina més del 40% dels seus habitatges a habitatge assequible, hi haurà una bonificació del 75% de la quota.

6. BONIFICACIONS

- ❑ La recaptació esmentada disminuirà, doncs, com a conseqüència de l'aplicació o no de les bonificacions anteriors. La recaptació mínima seria per tant de 3,25M€ a 6,5M€ en cas que tots els subjectes passius gaudissin de la màxima bonificació del 75% per haver destinat més del 40% dels habitatges a lloguer assequible.

Avantprojecte de Llei de l'Impost sobre els habitatges buits

7. EXEMPLE 1

Titularitat d'una entitat financera que disposa de 40.000m² (uns 400 habitatges desocupats) que destina 4.800m² (uns 48 habitatges a lloguer assequible (12%))

Base imposable entre 10.000m² i 50.000m²

Tipus de gravamen 3€-6€ primers 10.000m²
7€-10€ següents 30.000m²

Quota total sense bonificació: 240.000€ (600€ habitatge aprox.) banda baixa
360.000€ (900€ habitatge aprox.) banda alta

Bonificació per tenir el 12% en lloguer assequible 30% de la quota

Quota total banda baixa 168.000€ (420€ habitatge aprox.)
banda alta 252.000€ (630€ habitatge aprox.)



Avantprojecte de Llei de l'Impost sobre els habitatges buits

7. EXEMPLE 2

Titularitat d'una entitat financera que disposa de 120.000m² (uns 1.200 habitatges desocupats) i que en destina 36.000m² (360 habitatges a lloguer assequible (30%))

Base imposable	+ de 50.000m ²
Tipus de gravamen	3€-6€ primers 10.000m ²
	7€-10€ següents 40.000m ²
	10€-20€ següents 70.000m ²
Quota total sense bonificació:	1.010.000€ (840€ habitatge aprox.) b.baixa
	1.860.000€ (1.550€ habitatge aprox.) b.alta
Bonificació per tenir el 30% en lloguer assequible	50%
Quota total	banda baixa 505.000€ (420€ habitatge aprox.)
	banda alta 930.000€ (775€ habitatge aprox.)



Avantprojecte de Llei de l'Impost sobre els habitatges buits

7. EXEMPLE 3

Titularitat d'una entitat financera que disposa de 120.000m² (1.200 habitatges desocupats) i que destina 0m² a lloguer assequible (0%)

Base imposable + de 50.000m²

Tipus de gravamen	3€-6€ primers	10.000m ²
	7€-10€ següents	40.000m ²
	10€-20€ següents	70.000m ²

Quota total sense bonificació: 1.010.000€ (840€ habitatge aprox.) b.baixa
1.860.000€ (1.550€ habitatge aprox.) b.alta

Bonificació per tenir el < 5% en lloguer assequible 0%

Quota total coincideix amb la quota sense bonificació.





Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

[**www.gencat.cat**](http://www.gencat.cat)