

---

# ***El Tribunal Constitucional confirma la vigencia y legalidad del Impuesto catalán sobre las Viviendas Vacías que debe liquidarse antes del próximo día 20 de marzo***

**Marzo, 2019**

---

## ***En resumen***

El Tribunal Constitucional ha confirmado la vigencia y legalidad del Impuesto catalán sobre las Viviendas Vacías, por lo que, antes del 20 de marzo, todas las personas jurídicas titulares inmuebles situados en Cataluña o derechos de explotación sobre ellos, que estén desocupados durante un periodo superior a dos años están obligados a presentar la autoliquidación.

---

La Ley orgánica de financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) no permite que estas establezcan impuestos sobre hechos imponible que ya queden gravados por impuestos estatales. Básicamente por este motivo, el Gobierno interpuso el recurso de inconstitucionalidad en relación al Impuesto catalán sobre las viviendas vacías (IVV).

Aunque a priori pudiera parecer que el IVV y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) gravan el mismo hecho imponible, sobre todo teniendo en cuenta el recargo de hasta un 50% de la cuota del IBI de viviendas desocupadas que pueden exigir los ayuntamientos, el Tribunal Constitucional ha concluido que no son impuestos coincidentes puesto que, mientras que el IBI recae sobre la titularidad de toda clase de inmuebles, rústicos o urbanos (y dentro estos, tanto viviendas, como garajes, oficinas, naves, almacenes, etc.), el IVV únicamente grava las viviendas, y no todas, sino tan solo las que llevan desocupadas durante un determinado tiempo y sin razón que lo justifique.

El IBI es un gravamen real en el que cada inmueble tributa por separado, sin tener en cuenta el número de inmuebles de un mismo titular, mientras que el impuesto sobre las viviendas vacías atiende a la superficie total de vivienda desocupada de que es titular el sujeto pasivo.

Tampoco el ámbito subjetivo de los dos tributos es el mismo, ya que el impuesto catalán solo recae sobre personas jurídicas, en tanto que el IBI también grava a las personas físicas y entidades sin personalidad jurídica.

Ambos tributos no coinciden en su modo de cuantificación, ya que, mientras la base imponible del IBI es el valor catastral, la base imponible del IVV es una unidad física: los metros cuadrados de superficie desocupada, sin atender a otras características del inmueble más que a su desocupación.

Además, las exenciones y bonificaciones establecidas en ambos impuestos son diferentes, ya que, mientras el IVV prevé beneficios fiscales para los titulares de viviendas situadas en zonas de escasa demanda o puestas a disposición de programas de alquiler social, entre otros, los beneficios fiscales establecidos en el IBI responden a otros criterios de política económica, social o medioambiental.

Por último, los impuestos contrastados no tienen la misma finalidad, ya que el IVV pretende incentivar la puesta en alquiler de viviendas desocupadas y, en cambio, el IBI tiene una finalidad principalmente fiscal o recaudatoria.

Pese a que la admisión del recurso de inconstitucionalidad motivó la suspensión del IVV entre el 5 de mayo de 2016 y el 28 de septiembre de 2016, a partir de dicha fecha, **todas las personas jurídicas titulares de inmuebles situados en Cataluña o derechos de explotación sobre ellos, que estén desocupados durante un periodo superior a dos años están obligados a presentar la autoliquidación (Modelo 510) entre los días 1 y el 20 de marzo.**

En cuanto al recargo del IBI, establecido en el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler habrá que estar a las ordenanzas fiscales que apruebe cada Ayuntamiento mediante las que establecerán el alcance de dicho recargo y las condiciones para su aplicación.

En cualquier caso, los contribuyentes con viviendas desocupadas verán incrementada su carga fiscal, por lo que será necesario analizar las medidas a adoptar para minimizarlas.

### **¿Hablamos?**

#### ***Manuel Eclapez Escudero***

Asociado Senior del Departamento Contencioso-Tributario y experto en tributación local

+34 965 986 016

[manuel.esclapez.escudero@pwc.com](mailto:manuel.esclapez.escudero@pwc.com)

#### ***Anabel Morcillo***

Socia en el área de procedimientos tributarios de PwC Tax & Legal Services

+34 932 532 838

[anabel.morcillo@pwc.com](mailto:anabel.morcillo@pwc.com)