

CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

ORDEN GAH/16/2017, de 31 de enero, por la que se determinan las rentas máximas que pueden ser consideradas de alquiler asequible a efectos de las bonificaciones de la cuota del impuesto sobre viviendas vacías previstas en la Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías. Catalunya (DOGC 08-02-2017)

La Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012, crea un nuevo tributo que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de manera permanente.

El artículo 13 de la mencionada Ley determina que los sujetos pasivos que destinan parte de su parque de viviendas al alquiler asequible, directamente o por medio de la Administración o de entidades del tercer sector, pueden aplicar una bonificación en la cuota, en el porcentaje que se indica en dicho artículo, según la ratio de viviendas destinadas a alquiler asequible en municipios de Cataluña de demanda fuerte y acreditada, sobre el total de viviendas vacías sujetas al impuesto.

De acuerdo con el precepto mencionado, para que la bonificación sea aplicable, las viviendas tienen que haber sido validadas como viviendas asequibles por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y se tiene que garantizar que los arrendatarios tengan unos ingresos inferiores a los establecidos para acceder a una vivienda con protección oficial.

La validación de las viviendas de alquiler asequible por la Agencia de la Vivienda de Cataluña requiere, de acuerdo con el artículo 5.c) de la Ley 14/2014, de 21 de julio, que el plazo del contrato de alquiler sea de tres años como mínimo; que el arrendatario satisfaga una renta inferior a la que fija para esta finalidad la orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda (la renta fijada por la orden mencionada debe ser, en cualquier caso, un 25% inferior a la de mercado), y que el arrendatario tenga unos ingresos inferiores a los establecidos para acceder a una vivienda con protección oficial.

La disposición transitoria primera de la Ley 14/2015, de 21 de julio, determina que, mientras no se establezcan, por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda, las rentas máximas que se pueden satisfacer para poder ser considerada alquiler asequible a efectos de las bonificaciones de la cuota del impuesto sobre las viviendas vacías, las rentas máximas son las siguientes:

- a) Si la vivienda está en un municipio de demanda fuerte y acreditada de la zona geográfica A de acuerdo con el decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda: 400 euros mensuales.
- b) Si la vivienda está en un municipio de demanda fuerte y acreditada de la zona geográfica B de acuerdo con el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda: 300 euros mensuales.

La Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, establece, en la disposición final segunda y en el anexo, una nueva relación de municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada a efectos de la aplicación del impuesto sobre las viviendas vacías.

Esta nueva relación comporta la incorporación de municipios incluido en el grupo C de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, la cual resulta de aplicación de acuerdo con la disposición transitoria sexta del decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

Por todo ello, y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas, a propuesta de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana,

Ordeno:

Artículo único

Las rentas máximas que pueden ser consideradas de alquiler asequible a efectos de las bonificaciones de la cuota del impuesto sobre viviendas vacías previstas en la Ley 14/2015, de 21 de julio, son las siguientes:

- a) Si la vivienda está en un municipio de demanda residencial fuerte y acreditada de la zona geográfica A: **400 euros mensuales.**
- b) Si la vivienda está en un municipio de demanda residencial fuerte y acreditada de la zona geográfica B: **300 euros mensuales.**
- c) Si la vivienda está en un municipio de demanda residencial fuerte y acreditada de la zona geográfica C: **225 euros mensuales.**

Disposición final

Esta Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*

Meritxell Borràs i Solé

Consejera de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda