

Aplicació local del recàrrec de l'IBI sobre els habitatges desocupats amb caràcter permanent

Barcelona, 3 de juny 2025

Núria Alonso
Advocada de l'Oficina d'Habitatge
Diputació de Barcelona



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana



Recàrrec sobre l'IBI

Finalitat:

El recàrrec sobre l'IBI dels habitatges desocupats amb caràcter permanent respon a la necessitat de protegir la **funció social** de la propietat afavorint el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans

Art. 5.2. b) LDH: Hi ha incompliment de la funció social de la propietat quan *l'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat. (...)*

3. *Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment*



Marc normatiu

Art. 72.4 TRLHL : LDV 12/2023

Definició d'habitatge desocupat amb caràcter permanent

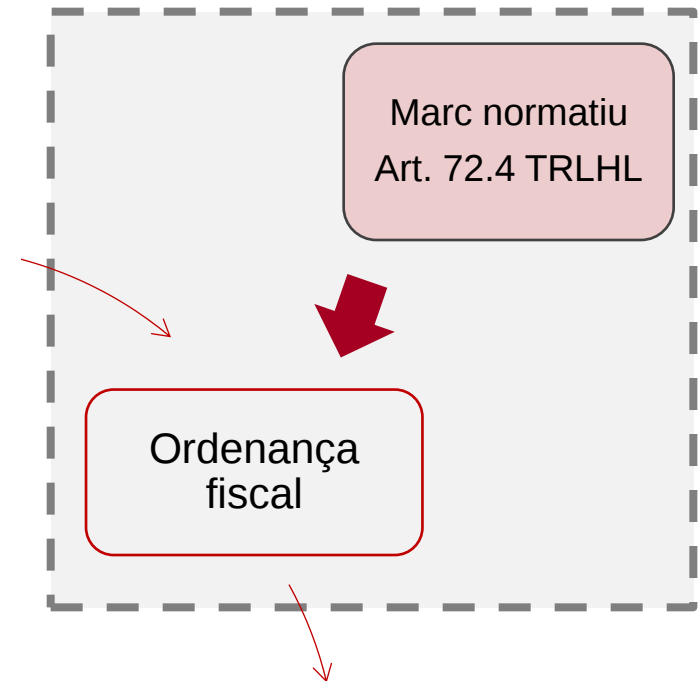
- 2 anys desocupat de forma continuada
- Titular de 4 o més habitatges en territori nacional
- Sense causa justificada

Causes justificatives

Tipus recàrrec: fins al 50%

Modulació: fins al 150%

- 50 pp si + 3 anys desocupat
- 50 pp si 2 habitatges desocupats al municipi



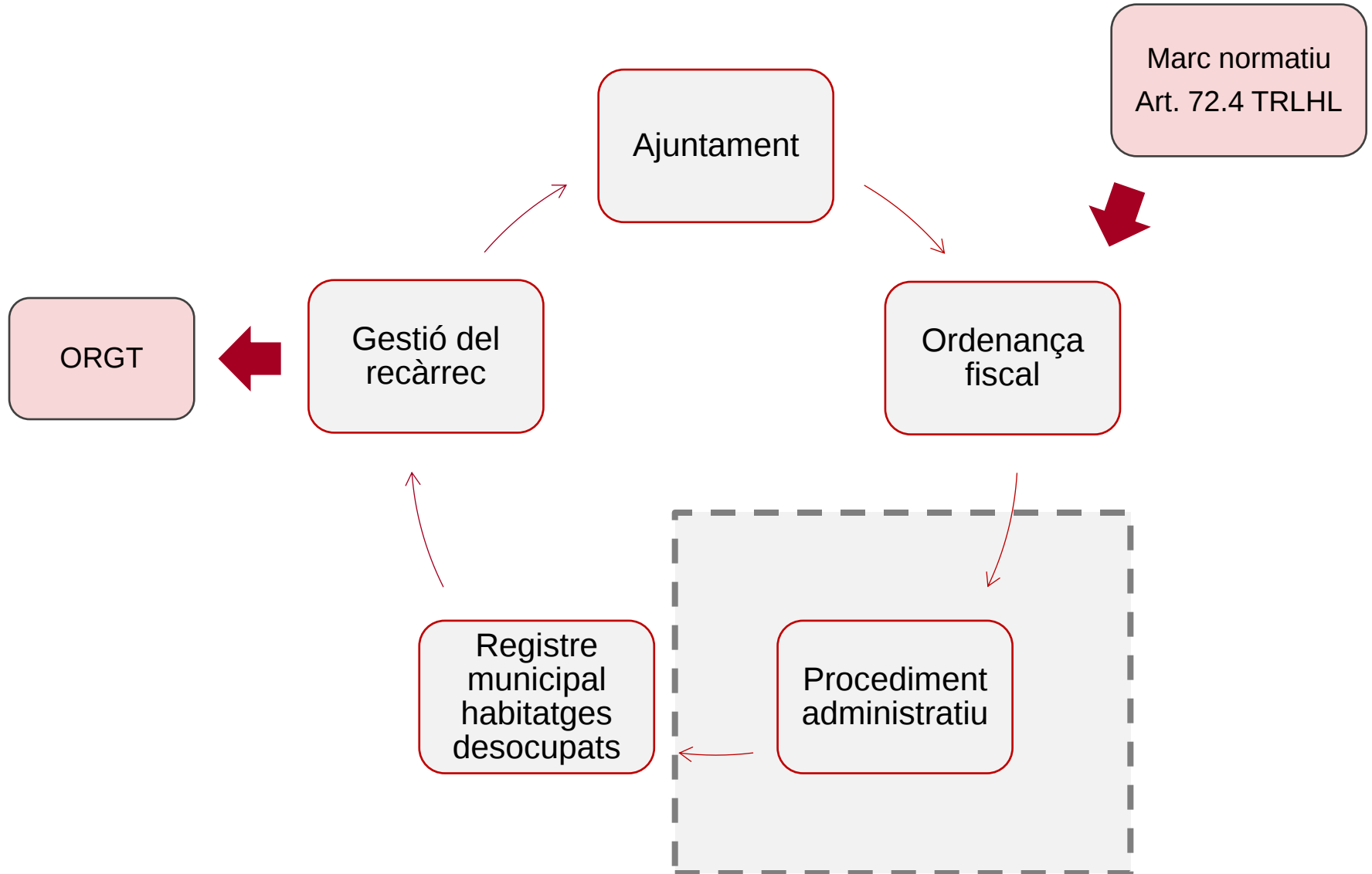
OF IBI: [model DiBa](#)

Requisits

Mitjans de prova: indicis desocupació

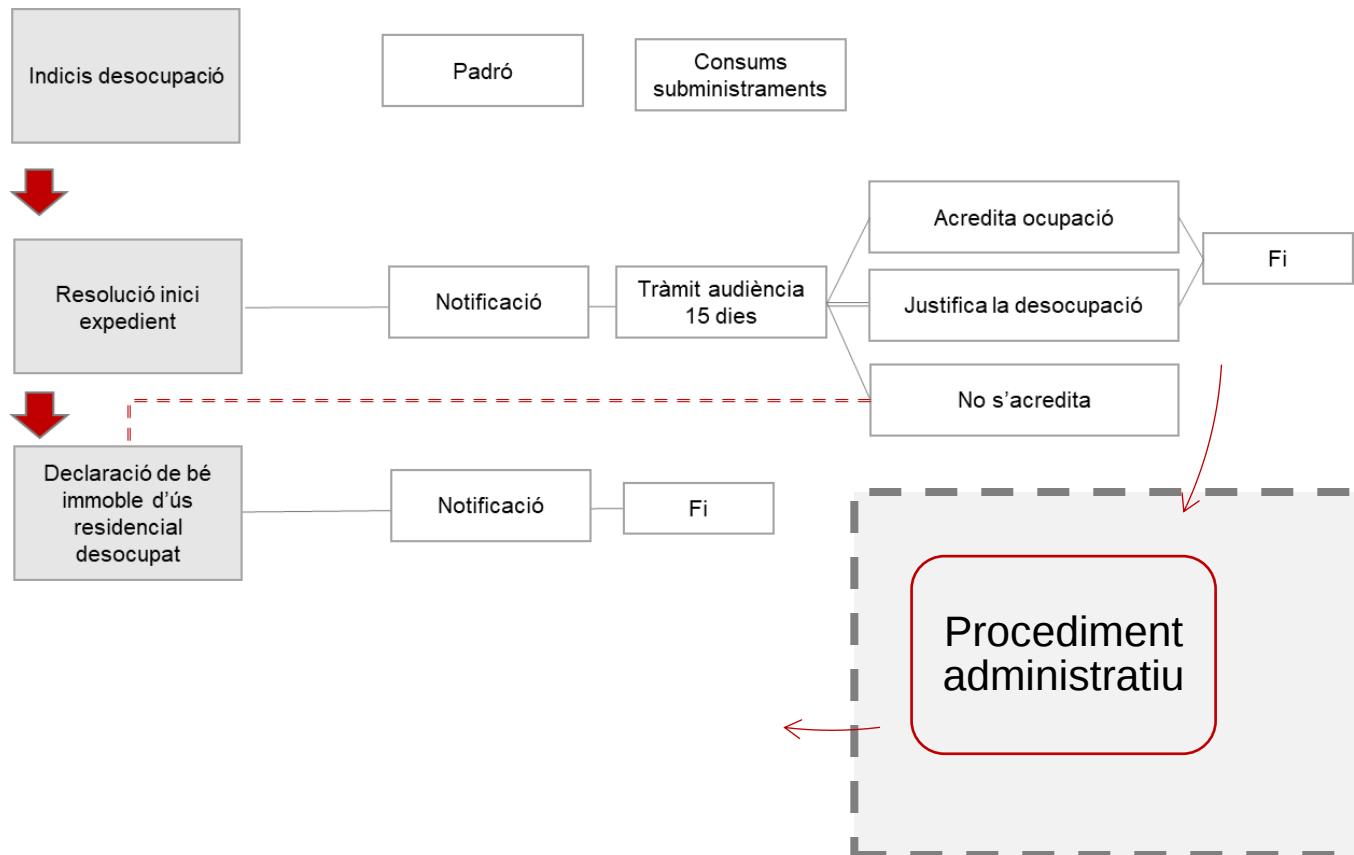
Procediment administratiu

Procediment administratiu



Procediment administratiu

- És **competència de l'ajuntament** acreditar i declarar la desocupació de l'immoble prèvia audiència del subjecte passiu.
- El procediment ha d'estar **regulat en l'OF**



Procediment administratiu

Fase prèvia: recull d'indicis de desocupació

- Els mitjans de prova han d'estar determinats en l'ordenança fiscal
- L'Ajuntament ha d'acreditar aquests indicis en el procediment
- Es poden basar en dades de:
 - **Padró municipal:** no consti cap persona empadronada en l'habitatge en els darrers 2 anys
 - **Consums dels serveis de subministrament:** no existeixi consum en els darrers 2 anys o aquest sigui anormalment baix.

Els indicis **es complementen entre sí**, com més indicis s'acreditin, més reforçat el caràcter probatori de la desocupació en front les possibles al·legacions dels propietaris.

Altres indicis a tenir en compte: RHBO, inspeccions, taxa d'escombraries

- **Nota informativa** del Registre de la Propietat
- **Acreditar que el titular de l'habitatge desocupat ho és de 4 o més immobles d'ús residencial dins del territori nacional**, mitjançant:
 - Índex de titularitats registrals immobiliàries. Servei d'Informació de titularitats registrals immobiliàries del Registre Mercantil Central .
 - Informació cadastral. Seu Electrònica del Cadastre.
 - Registre de grans tenidors d'habitatge: aquest Registre es va crear per la Llei 1/2022 que va afegir la disposició addicional 27^a a la Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge (LDH). El Registre depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i es preveu també de forma expressa la col·laboració amb els ens locals per la consulta de les dades.
 - Altra informació de que disposi l'ajuntament en exercici de les seves competències.

Procediment administratiu

Inici de l'expedient:

Informe jurídic resultat de les diligències prèvies

Resolució d'inici del procediment

- Declara constatada la desocupació amb caràcter permanent
- Es notifica a la propietat
- **Termini d'audiència de 15 dies.** Al·legacions:
 - Acredita l'ocupació o en justifica la desocupació = fi del procediment
 - No s'acredita = resolució definitiva

Procediment administratiu

Resolució administrativa:

Aquesta resolució, que es notifica a l'interessat, conté:

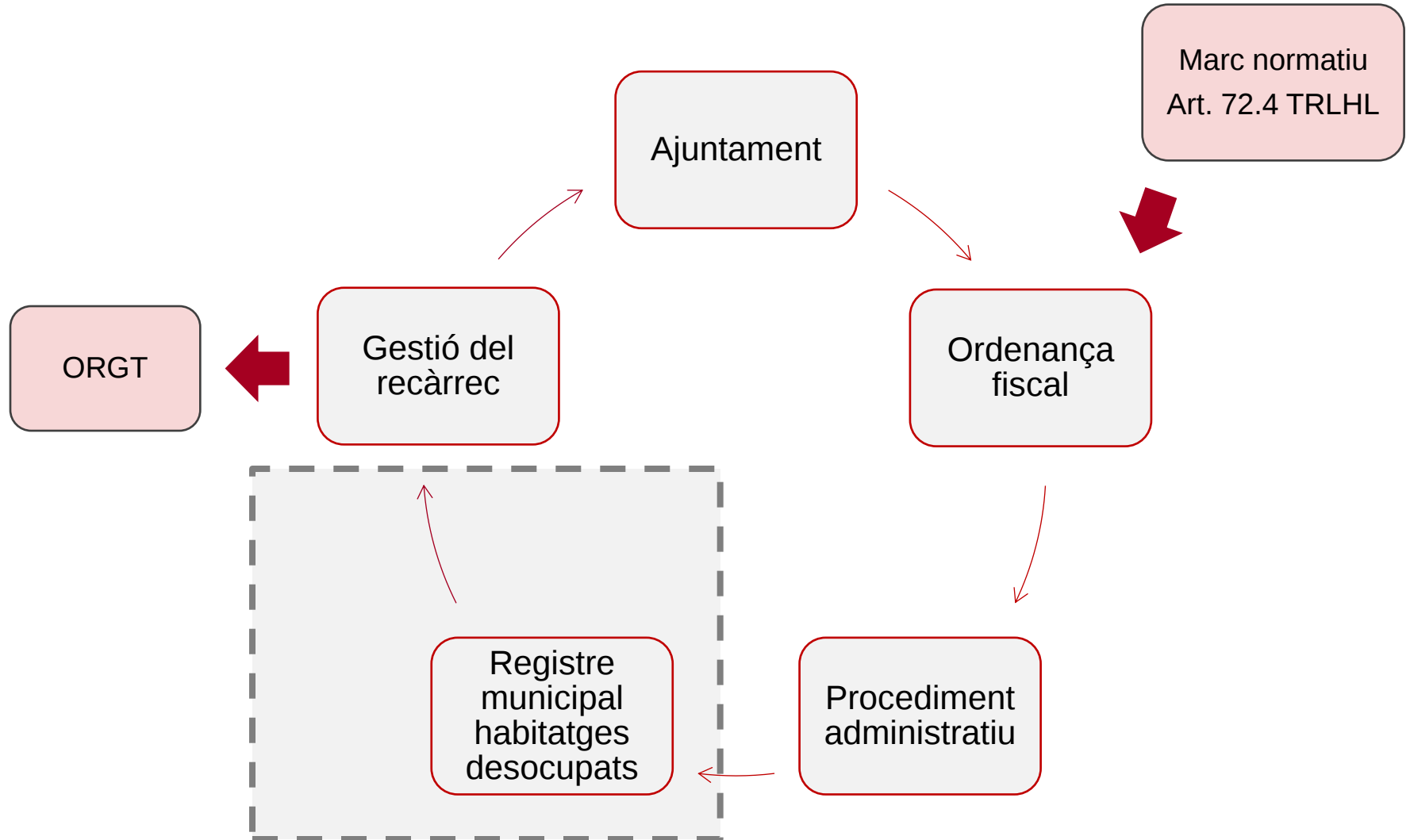
- Resposta a les al·legacions del tràmit d'audiència, si s'escau.
- Declaració de la situació de desocupació permanent i injustificada de l'immoble
- Ordena la inclusió de l'habitatge al Registre municipal d'immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.

Recursos:

L'interessat la pot recórrer conforme la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

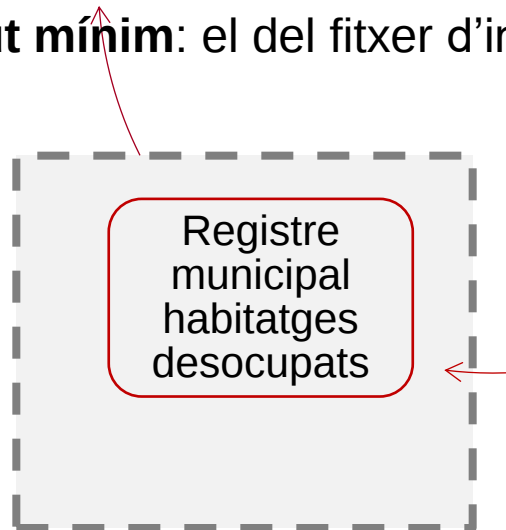
Caducitat procediment: 6 mesos

Registre municipal



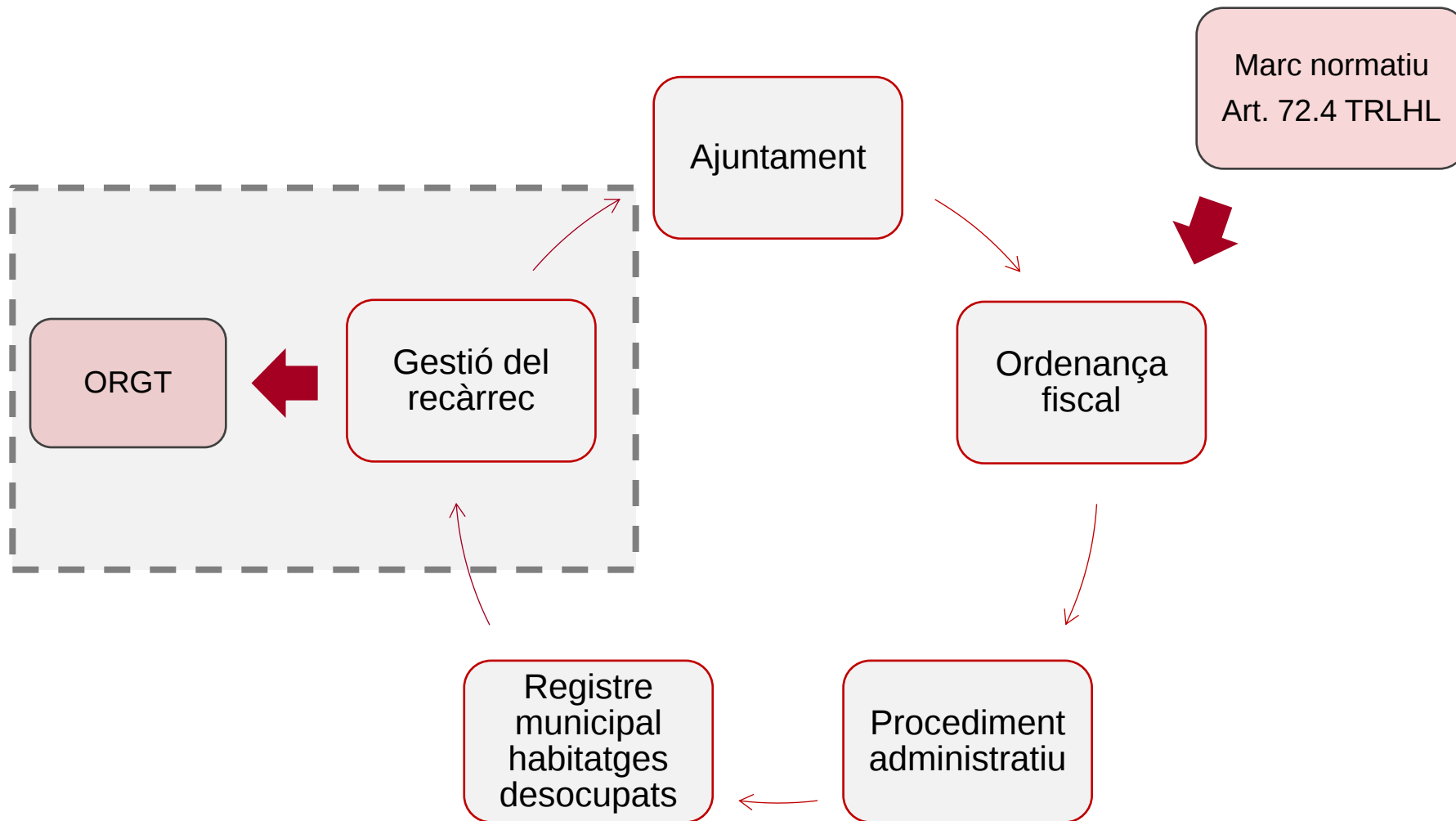
Registre municipal

- L'ajuntament és el **responsable** i gestiona el Registre i l'ha de mantenir actualitzat: altes dels habitatges declarats desocupats de forma permanent (d'ofici o a instància de part), baixes, variacions
- **Reglament regulador:** estructura i organització, procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació
- **Comunicació anual a l'ORGT** per fer la liquidació (si es té delegada la gestió de l'IBI)
- **Contingut mínim:** el del fitxer d'intercanvi de l'ORGT

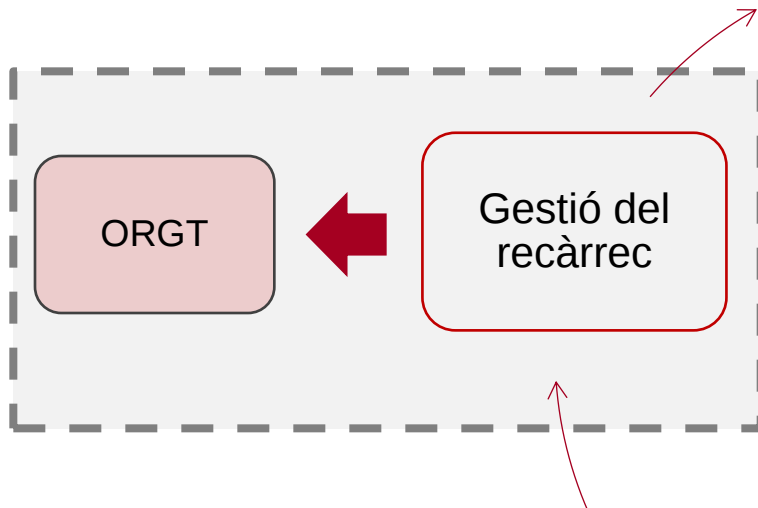


Camp	Descripció del camp	Tipus	Longitud	Inici	Fi	Notes
1	Codi del client (municipi)	N(3)	3	1	3	
2	Referència cadastral. 1era part	A(7)	7	4	10	
3	Referència cadastral. 2ona part	A(7)	7	11	17	
4	Referència cadastral. Número de càrrec	N(4)	4	18	21	
5	Referència cadastral. 1er caràcter control	A(1)	1	22	22	
6	Referència cadastral. 2on caràcter control	A(1)	1	23	23	
7	NIF. Subjecte passiu principal	A(9)	9	24	32	*1
8	NOM. Subjecte passiu principal	A(40)	40	33	72	*2
9	Data meritació del recàrrec (SSAAMMDD)	N(8)	8	73	80	*3
10	Data inici habitatge desocupat (SSAAMMDD)	N(8)	8	81	88	*4
11	Data baixa com a habitatge desocupat (SSAAMMDD)	N(8)	8	89	96	*5
12	Marca per més de dos o més habitatges desocupats	N(1)	1	97	97	*6
Longitud total del registre-->			97			

Gestió del recàrrec



Gestió del recàrrec



- La **liquidació i recaptació** del recàrrec de l'IBI així com la **revisió** dels actes dictats en via de gestió tributària, són competència exclusiva de l'ajuntament.
- La **gestió** de l'IBI i del corresponent recàrrec es pot **delegar** en la Diputació de Barcelona, i en aquest cas l'exigència del recàrrec correspondrà efectuar-la per l'ORG'T.
- A tal efecte l'ajuntament haurà de facilitar a l'ORG'T, com a mínim un cop l'any, les dades corresponents al registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent (fitxer d'intercanvi)

Guia de la Diputació de Barcelona

- **Aplicació local del recàrrec sobre l'IBI dels habitatges desocupats amb caràcter permanent (3^a edició febrer 2024)**

Observatori local d'habitatge. GSHUA. Diputació de Barcelona

Enllaç: <https://www.diba.cat/es/web/observatori-local-habitatge/documents>

Moltes gràcies!

*Núria Alonso
alonsopn@diba.cat*