

L'impost sobre habitatges buits una solució poc efectiva per a crear habitatge social

A Catalunya s'està treballant amb un projecte de llei de l'impost sobre els habitatges buits, en que es diu, entre altres coses, que "aquest nou tribut, de naturalesa directa, es configura com un impost que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre habitualment desocupats. El seu objectiu és reduir l'estoc d'habitatges buits i augmentar-ne la disposició a lloguer social".

Serà un impost, si s'aprova tal com està redactat, en el que només hi estaran subjectes "les persones jurídiques que són propietàries d'habitatges buits sense causa justificada durant més de dos anys". Per persones jurídiques, s'entén que queden afectades totes les societats promotores, constructores, patrimonials, entitats bancàries, entitats institucionals, de l'Administració, etc., però no és ben bé així, doncs en el primer apartat de les empreses que estan exemptes d'aquest impost diu: "Resten exemptes les administracions públiques autonòmica i locals i entitats i empreses que en depenguin".

Fa anys en Saint-Exupéry, en el seu llibre *El Petit Príncep*, ja ho deia, "si vostre majestat vol ser obeït puntualment, ha de donar una ordre raonable". Quin futur espera a una llei que deixa clar que el primer que no la de complir és l'Administració?

D'habitatges buits sempre n'han existit, si bé és veritat que no tants com ara, en que la situació és fruit d'una construcció excessiva i sense cap control, per part de ningú, i d'una gestió de la situació desastrosa, que ha comportat l'esfondrament de tot un sector, la ruïna de moltes empreses i col·lectius professionals i tècnics, la competència deslleial, l'atur a moltes famílies, els desnonaments, etc.

La solució proposada és crear un impost que gravarà cada habitatge buit en uns 500 euros, o si no es volen pagar s'han de destinar a lloguer assequible, amb el compliment de tots uns requisits.

No hi ha cap article, a la proposta, que parli de com es garantirà el cobrament del lloguer ni qui garanteix que l'habitatge es retornarà en perfectes condicions de conservació. Ni com se soluciona el cost fiscal que representarà per una empresa promotora o constructora que ha fet els habitatges per vendre i se l'imposa llogar, amb el que se l'obliga a canviar el seu règim tributari, per l'aplicació de la regla de prorrata, i per tant haurà de tornar l'IVA que s'ha descomptat al fer la promoció.

És un projecte de llei que en general, només parla de recaptar i sancionar, i aquesta no és la millor solució perquè els habitatges buits deixin de ser-ho.

Les iniciatives per facilitar l'accés a l'habitatge són, evidentment, lloables. Però per assolir l'objectiu que es persegueix, s'ha de fer establint mesures positives i després, si fos el cas, establir un règim sancionador.

Algunes mesures positives que es podrien establir són assegurar o garantir que es cobraran el 100% de les rendes i que es retornaran els habitatges en perfectes condicions; oferir una rebuixa de les càrregues tributaries pels habitatges destinats a

lloguer sigui social o no; establir línies d'ajudes i finançament adequat, privat i/o públic, per l'adquisició d'habitatges de tot tipus, però controlant i gestionant adequadament la seva edificació; establir programes d'habitatge social amb promocions de propietat pública; crear condicions de seguretat, confiança, i estabilitat en la economia general, com pot ser reduint la corrupció, reduint l'atur i creant oportunitats de negoci; etc.

Les polítiques d'habitatge positives, que siguin rendibles i segures, segur que són la solució al problema dels habitatges buits.

Jordi Fabrellas Payret

Vicedegà del Cetig

Membre de la comissió economico-fiscal de PIMEC