



Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos

Impuesto sobre espacios comerciales desocupados
Marzo de 2022

Impuesto sobre espacios comerciales desocupados: conceptos básicos



Impuesto que se aplica al mantenimiento de ciertos espacios comerciales desocupados durante más de 182 días en un año calendario. Explicaremos qué zonas de la ciudad y qué tipos de espacios comerciales están incluidos en este impuesto.



"Desocupado" se define como vacío, deshabitado o no utilizado durante más de 182 días, ya sean consecutivos o no, en un año calendario.



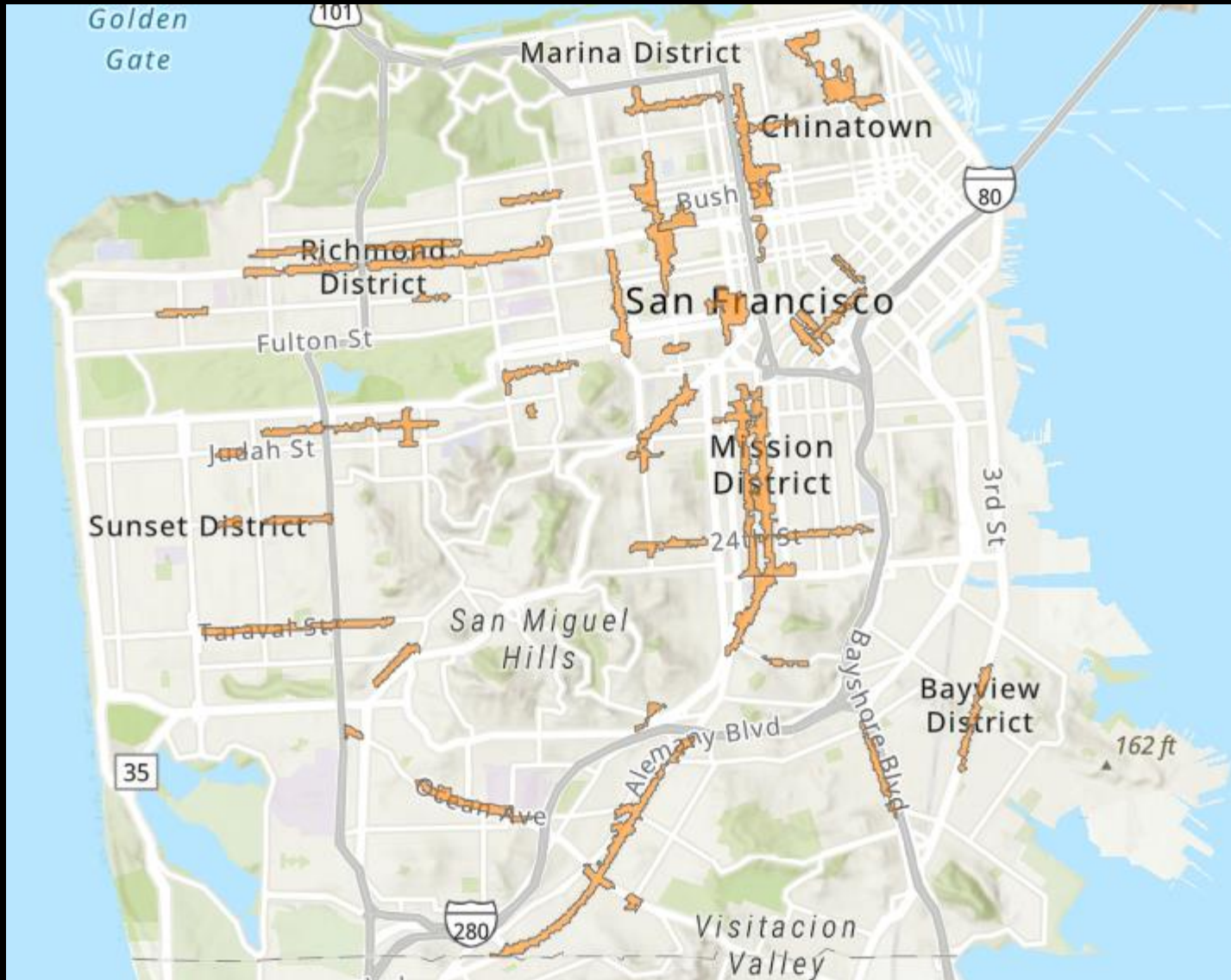
Vigente a partir del 1 de enero de 2022 (aplazado un año debido a la pandemia)

¿Qué espacios comerciales están sujetos a este impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

Que esté situado en uno de los **Distritos comerciales identificados del barrio (NCD)** o **Distritos comerciales de tránsito identificados del barrio (NCT)**, tal y como existían al 3 de marzo de 2020; y

- Que esté en planta baja de cualquier edificio o estructura, o la planta baja de cualquier parte de un edificio o estructura.
- Que sea adyacente o colindante con un derecho de paso público (es decir, de cara a la calle); y
- Que no sea inmueble residencial.





¿Qué espacios comerciales están sujetos a este impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

¿En dónde puedo encontrar este mapa?

https://sftreasurer.org/CommercialVacancy

Treasurer & Tax Collector
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

Property Business Payments Banking & Investments In the Community

Home > Business > Taxes & Fees > Commercial Vacancy Tax (CVT)

View Edit Delete Revisions Clone

In this section **Commercial Vacancy Tax (CVT)**

Step 1: Confirm the Commercial Vacancy Tax Applies to your Space +

Step 2: Find the Block/Lot for the Taxable Commercial Space +

Step 3: Begin the Commercial Vacancy Tax Filing +

Step 1: Confirm the Commercial Vacancy Tax Applies to your Space

Review the definition Taxable Commercial Space and the map below to confirm that the Commercial Vacancy Tax applies to your space for 2022.

For purposes of the Commercial Vacancy Tax, Taxable Commercial Space means the ground floor of any building or structure, or the ground floor of any portion of a building or structure, where such ground floor:

1. is adjacent or tangent to a [Public Right of Way](#),
2. is located in one of the [Named Neighborhood Commercial Districts \(NCD\)](#) or [Named Neighborhood Commercial Transit Districts \(NCT\)](#), as they existed on March 3, 2020; and
3. is not Residential Real Estate.

Map of Districts that may be Covered by the Commercial Vacancy Tax

The areas highlighted in orange are Named Neighborhood Commercial Districts (NCD) or Named Neighborhood Commercial Transit Districts (NCT), as they existed on March 3, 2020. This map is for estimation purposes only. Click on map to move or zoom.



**Distritos
comerciales
identificados
del barrio (NCD)
y que están
sujetos al
impuesto sobre
espacios
comerciales
desocupados**

NCD de Broadway	NCD de Castro Street	NCD de Inner Clement Street	NCD de Outer Clement Street	NCD de Excelsior Outer Mission
NCD de Upper Filmore Street	NCD de Haight Street	NCD de Japantown	NCD de North Beach	NCD de Polk Street
NCD de Sacramento Street	NCD de Union Street	NCD de Lakeside Village	NCD de 24 th Street - Noe Valley	NCD de West Portal Avenue
NCD de Inner Sunset	NCD de Pacific Avenue	NCD de Noriega Street	NCD de Irving Street	NCD de Taraval Street
NCD de Judah Street	NCD de Inner Balboa Street	NCD de Outer Balboa Street	NCD de Bayview	NCD de Cortland Avenue
NCD de Geary Boulevard	NCD de Mission Bernal	NCD de San Bruno Avenue	NCD de Cole Valley	NCD de Lower Haight Street
	NCD de Lower Polk Street		NCD de Inner Taraval Street	

**Distritos
comerciales de
tránsito
identificados del
barrio (NCT) y
que están
sujetos al
impuesto sobre
espacios
comerciales
desocupados**

NCT de Hayes
Gough

NCT de Valencia
Street

NCT de 24th Street -
Mission

NCT de Upper
Market Street

NCT de SoMa

NCT de Mission
Street

NCT de Ocean
Avenue

NCT de Glen Park

NCT de Folsom
Street

NCT del Distrito
comercial regional
(Regional
Commercial District)

NCT de Divisadero
Street

NCT de Fillmore
Street



¿Qué espacio se considera desocupado?

Desocupado, deshabitado o no utilizado durante más de 182 días, consecutivos o no, en un año calendario, excepto durante los siguientes períodos, si le son aplicables para ese espacio:

- Período de solicitud del permiso de obras
- Período de construcción
- Período de solicitud de uso condicional
- Período de catástrofes



¿Qué espacio se considera no desocupado?

Período de solicitud del permiso de obras

- El período que transcurre entre la fecha de presentación de la primera solicitud de permiso de obras de reparación, rehabilitación o construcción y la fecha en que el Departamento de Inspección de Edificios concede o rechaza dicha solicitud hasta un máximo de un año.

Período de construcción

- Un período de un año después de que la autoridad municipal expida el primer permiso de obras para la reparación, restauración o construcción del espacio.



¿Qué espacio se considera no desocupado?

Período de solicitud de uso condicional

- El período de 183 días después de la presentación de la primera solicitud completa de un permiso de uso condicional. Si la Comisión de Urbanismo no ha concedido o denegado la solicitud en el plazo de 183 días, este período se prorroga hasta el 31 de diciembre del año en que se cumplan los 183 días desde la fecha de presentación de la solicitud.

Período de catástrofes

- El período de dos años a partir de la fecha en que un espacio comercial resulta gravemente dañado y queda inhabitable o inutilizable a causa de un suceso catastrófico.



¿Quién debe presentar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

Propietario

Arrendatario

Subarrendatario

Todos los locales situados en los Distritos comerciales identificados del barrio y en los Distritos comerciales de tránsito identificados del barrio deben presentar la solicitud, independientemente de que el espacio comercial esté o no desocupado.



¿Quién debe pagar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

El propietario del espacio, siempre que no lo tenga arrendado;

El arrendatario del espacio, siempre que no lo tenga subarrendado; o

El subarrendatario del espacio, si el espacio está subarrendado

...solo si el inmueble comercial está desocupado.

Excepción:

Toda organización exenta según la Sección 501(c)(3).

Si alquila o subalquila un espacio de otra persona por un período de al menos dos años y ha funcionado un negocio en ese espacio durante más de 182 días consecutivos, no estará obligado a pagar el Impuesto sobre espacios comerciales desocupados por el resto de ese alquiler o subalquiler.



Caso 1

Craig Walters es el propietario del inmueble de varios pisos situado en 2 Stockton Street, que no está dentro de un NCD ni de un NCT sujeto al impuesto sobre espacios comerciales desocupados. Alquila la planta baja a una tienda que actualmente está desocupada.

¿Quién debe presentar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

A. Craig Walters

B. La tienda

C. Ni A ni B, porque el espacio no está dentro del NCD

D. Ambos, A y B

¿Quién debe pagar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

A. Craig Walters

B. La tienda

C. Ni A ni B, porque el espacio no está dentro del NCD

D. Ambos, A y B



Caso 2

Barbara Jones es propietaria del inmueble situado en 2199 Market Street, dentro de un NCD sujeto al Impuesto sobre espacios comerciales desocupados. Ella administra Parents Corner en la planta baja, que da a la calle, pero alquila la segunda planta a Juno's Delicacies, que lleva siete (7) meses desocupada.

¿Quién debe presentar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

A. Barbara Jones

B. Juno's Delicacies

C. Ni A ni B

D. Ambos, A y B

¿Quién debe pagar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

A. Barbara Jones

B. Juno's Delicacies

C. Ni A ni B, porque el espacio desocupado no está en la planta baja

D. Ambos, A y B



Caso 3

El local de 2160 Mission Street está dentro de un NCT sujeto al Impuesto sobre espacios comerciales desocupados. Se trata de un local en la planta baja, que da a la calle.

Juan Rodríguez es el propietario del inmueble. Desde 2018, alquila el inmueble a Mi Casa Bonita, pero, debido a algunas dificultades, Mi Casa Bonita dejó de funcionar hace siete (7) meses, después de haber funcionado durante varios años.

¿Quién debe presentar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

- A. Juan Rodríguez
- B. Mi Casa Bonita
- C. Ni A ni B, porque el espacio no está desocupado.
- D. Ambos, A y B**

¿Quién debe pagar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

- A. Juan Rodríguez
- B. Mi Casa Bonita
- C. Ni A ni B: Si un arrendatario ha operado un negocio en un espacio comercial durante más de 182 días consecutivos durante un contrato de arrendamiento de al menos dos años, el arrendatario no será responsable del Impuesto sobre espacios comerciales desocupados durante el resto de ese contrato, independientemente de que el espacio esté desocupado.**
- D. Ambos, A y B



Caso 4

El inmueble de 550 Broadway está dentro de un NCD sujeto al Impuesto sobre espacios comerciales desocupados. Se trata de un local en la planta baja, que da a la calle.

Bob Smith es el propietario del inmueble. Lo alquila a Gaga's Books (desde 2010) que durante el ejercicio fiscal en cuestión funcionaba en la mitad del espacio. Gaga's Books subarrendó la otra mitad del espacio a Mike Vasel durante todo el ejercicio fiscal en cuestión, pero Mike Vasel aún no ha comenzado a operar su negocio.

¿Quién debe presentar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

A. Bob Smith

B. Gaga's Books

C. Mike Vasel

D. Todos de los anteriores

¿Quién debe pagar el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

A. Bob Smith

B. Gaga's Books

C. Mike Vasel

D. Ni a, ni B ni C

E. Todos los anteriores



¿Cuándo debo presentarlo y pagarlo?

- La presentación y el pago deben hacerse anualmente antes del último día de febrero (para el año anterior)
- Para la mayoría de las entidades, la presentación y el pago del impuesto sobre espacios comerciales desocupados comenzará en 2023.



¿Cómo se calcula el impuesto sobre espacios comerciales desocupados?

Años calendario desocupado	Tasa por pie lineal de frente
1.^{er} año*	\$250
2.^o año	\$500
3.^{er} año o más	\$1000

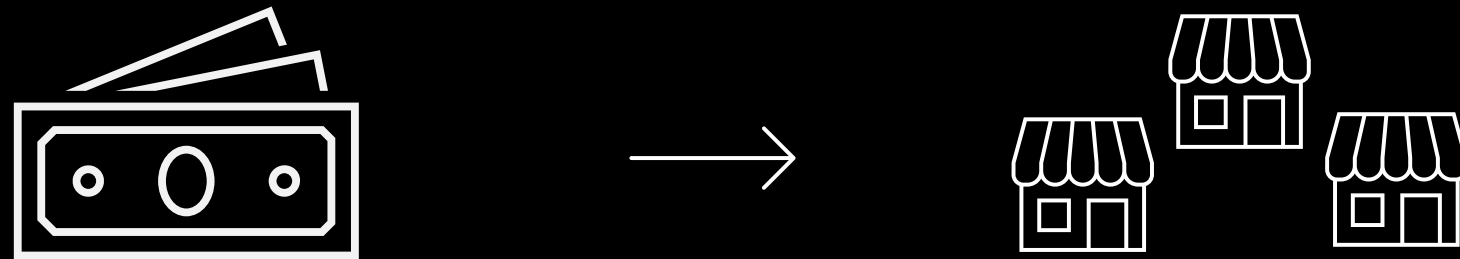
*a partir de 2022

El frente de un edificio (la longitud total del espacio comercial que da a la vía pública)

La cantidad de años calendario consecutivos, a partir de 2022, en que el espacio comercial se mantiene desocupado por cualquier persona por más de 182 días.

Recaudación del impuesto sobre espacios comerciales desocupados

Toda la recaudación del Impuesto sobre espacios comerciales desocupados se depositará en el Fondo de ayuda a la pequeña empresa.





¡Ayude a difundir el mensaje!

Nos esforzaremos por difundir la información a través de la colaboración con los departamentos de la Ciudad, los avisos a los posibles contribuyentes en los Distritos comerciales identificados del barrio y los Distritos comerciales de tránsito identificados del barrio.

Folletos en espacios comerciales

Línea directa/formulario web



¿Tiene preguntas?