

Preguntes i respostes freqüents

“LEY DE VIVIENDA”



1. QUAN ENTRA EN VIGOR LA LLEI?

La llei entra en vigor el dia 26 de maig de 2023, si bé l'aplicació íntegra del seu articulat serà gradual. Les mesures de contenció de rendes dels nous contractes de lloguer no s'apliquen encara, ja que depenen de les resolucions de zones de mercat residencial tensionat que encara no s'han tramitat, com tampoc ho està l'índex de referència dels preus del lloguer.

2. ELS TOPALLS DE LA RENDA AFECTEN ALS NOUS CONTRACTES?

Fins que no s'hagin aprovat les zones de mercat tensionat, la renda dels nous contractes és la que lliurement determinin les parts. Un cop estiguin determinades, caldrà, en primer lloc, verificar si la zona on s'ubica l'habitatge ha estat declarada o no zona de mercat d'habitatge residencial tensionat. Si no ho està, la renda seguirà sent la que les parts lliurement determinin.

3. SI L'HABITATGE ES TROBA DINS DE ZONA DE MERCAT TENSIONAT, QUINS PASSOS HE DE SEGUIR PER DETERMINAR LA RENDA DEL NOU CONTRACTE?

Un cop verificada la ubicació en zona de mercat tensionat, hauràs de comprovar si l'habitatge ha estat subjecte a un contracte vigent dins dels darrers 5 anys i si l'arrendador és o no gran tenidor.

4. UN COP TINGUIS UBICAT L'HABITATGE EN ZONA TENSIONADA, TINGUIS DADES DE SI HA ESTAT AFECTAT O NO PER CONTRACTE VIGENT ELS DARRERS 5 ANYS I SI L'ARRENDADOR ÉS O NO GRAN TENIDOR, COM HAS DE PROCEDIR?

■ En cas de **NO haver estat llogat el darrers 5 anys**, la renda serà la que lliurement determinin les parts, llevat que la declaració de zona tensionada inclogui aquests habitatges sense contracte previ. En aquest supòsit, per determinar la renda s'aplicarà l'índex de referència de preus de lloguer publicats del MITMA. Mentre que no es publiquin serà el que lliurement determinin les parts. **NO CAL CONSIDERAR SI ÉS O NO GRAN TENIDOR.**

■ En cas de **SÍ haver estat llogat els darrers 5 anys**, la renda a determinar dependrà de si la propietat és o no gran tenidor.

■ En el cas que **NO sigui GRAN TENIDOR**, la renda no podrà superar la darrera renda del contracte. S'entén que ho serà la renda inicial actualitzada segons la clàusula d'actualització fixada per les parts en el contracte. No podràs tampoc repercutir en el nou contracte quotes o despeses* que no haguesin estat fixades en el contracte anterior.

**Recorda que si en l'anterior contracte, malgrat determinar que la part arrendatària se'n feia càrrec, els conceptes i imports no havien estat quantificats de manera individualitzada en el contracte, l'import total abonat com a renda les tenia incloses i ara no les podràs desglossar.*

■ En el cas que **SÍ sigui GRAN TENIDOR**, un cop tinguis calculada la renda d'acord amb el criteri fixat pels NO GRANS TENIDORS hauràs també de calcular la renda d'acord amb els índex de referència dels preus de lloguer publicats. Un cop tinguis aquestes dues dades, hauràs de comparar ambdues i tenir en compte que la renda del nou contracte no podrà superar la que resulti de l'aplicació dels índex. És a dir, si la renda de l'anterior contracte actualitzada supera l'índex, hauràs d'aplicar com a límit de la nova renda la que resulti de l'índex, i si és inferior, t'hauràs de subjectar a aquest valor, atès que la llei prioritza que la nova renda sigui aquella que resulti més favorable a l'arrendatari.

5. HI HA SUPÒSITS QUE EM PERMETIN INCREMENTAR LA RENDA?

Sí, es podrà incrementar en un màxim del 10 % aplicat sobre la renda del contracte anterior actualitzada en els següents supòsits:

- ▶ En cas d'obres de rehabilitació (criteris art. 41 del reglament IRPF) acabades en els 2 anys anteriors a la data del nou contracte.
- ▶ Obres de rehabilitació o millora en els 2 anys anteriors que suposin un estalvi d'energia primària no renovable del 30 % (es pot acreditar a dos certificats abans -màxim de dos anys de l'obra- i després de les obres).
- ▶ Obres de millora d'accessibilitat en els 2 anys anteriors (acreditar).
- ▶ En contractes de durada de 10 o més anys o quan el mecanisme de pròrroga voluntària permeti a l'arrendatari accedir-hi per un període de 10 o més anys.

6. QUÈ HAS DE FER SI NO HI HA PUBLICATS ELS ÍNDEX DE PREUS DEL LLOGUER?

Mentre que no s'aprovin els nous índexs de referència estatals, en els supòsits de gran tenidor caldrà aplicar la renda del contracte vigent en els darrers 5 anys (sempre que es trobi a zona tensionada). Un cop s'hagin publicat, no tindran cap incidència en els contractes signats a partir de l'entrada en vigor de la llei ni tampoc en els vigents en aquell moment.

7. QUAN ESTARAN PUBLICADES LES ZONES TENSIONADES?

La determinació de les zones tensionades requereix un procediment en què hi ha una període d'informació pública, estudis de distribució de la població, les llars, les seves estructures i dinàmica, sobre l'oferta, preus, tipologia d'habitatges, etc., una memòria justificativa i un detall de les mesures correctores del desequilibri que la declaració posa de manifest. Un cop l'administració que en resulti competent determini la resolució del procediment de limitació de la zona tensionada, ho comunicarà al MITMA per a la seva publicació. La declaració de zona de mercat residencial tensionat tindrà un vigència de 3 anys i trimestralment el MITMA publicarà una relació actualitzada de les zones que hagin estat declarades. Tot aquest procediment ens porta a temps de durada indeterminada, si bé la previsió es que es pugui allargar varies setmanes.

8. I ELS ÍNDEX? SERVEIX L'ÍNDEX CATALÀ?

Els índex de preus de referència estan pendents d'aprovació. La llei preveu en la seva disposició addicional primera a partir de l'entrada en vigor de la llei la creació d'una base de dades de contractes d'arrendament mitjançant procediment de col·laboració entre el MITMA i aquelles CCAA que tinguin desenvolupats sistemes de referència en els seus respectius àmbits territorials i mitjançant altres fonts d'informació d'àmbit estatal. L'objectiu és desenvolupar un sistema d'índex de referència de preus de lloguer de l'habitatge establert a la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

Donat que la llei preveu la creació dels índexs d'aplicació als que la llei es refereix segons aquest nou sistema, els índex vigents en l'actualitat a Catalunya no són els que caldrà fer servir per conformar el càlcul que permeti determinar la renda que resulti d'aplicació.

En qualsevol cas, això no afecta a l'obligatorietat en els contractes que se subscriuguin a l'àmbit territorial de Catalunya de fer-hi constar, com fins ara, l'índex de referència publicat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que ha estat actualitzat el mes de maig de 2023.

9. PUC REPERCUTIR L'IBI I LES QUOTES DE LA COMUNITAT?

En aquells contractes nous que no tenen com a referent cap contracte vigent en els 5 anys anteriors, d'acord amb la llei d'arrendaments urbans (art.20) ho podràs fer, sempre que consti en el contracte i es detallin els conceptes i els imports de manera separada a la renda.

En cas que el nou contracte vingui referenciat per l'anterior, només ho podràs fer si així estava previst. En aquells supòsits en què, malgrat determinar el contracte que la part arrendatària se'n feia càrrec, els conceptes i imports no havien estat quantificats de manera individualitzada, no es podrà fer la repercussió, ja que l'import total abonat per l'arrendatari ho era de manera global com a renda i no les tenia desglossades. Això vol dir que les despeses estaven incloses en la renda.

10. QUÈ HAIG DE FER SI EL CONTRACTE ANTERIOR ESTAVA SUBJECTE A LA LAU DEL 64?

En el supòsit que el contracte vigent en els darrers 5 anys estigués subjecte a la LAU de 1964, **segons a criteri d'aquesta assessoria, la llei no els exclou. De manera que, per un criteri de prudència i malgrat la controvèrsia interpretativa que aquesta situació produeix, aconsellem que la renda a tenir en compte sigui aquella que consti en el contracte subscrit**, a la que caldrà aplicar, com ja s'ha dit en altres respostes, l'actualització pactada contractualment. En cas que no s'hagués previst contractualment, i tota vegada que la LAU de 1994 va permetre l'actualització per IPC en aquells contractes que tenien la renda congelada fins aquell moment, l'actualització de la nova llei haurà d'anar referenciada al període d'aplicació de l'IPC a partir de 1994.

11. QUI TÉ LA CONDICIÓN DE GRAN TENIDOR?

Gran tenidor als efectes de la nova llei i als seus sols efectes ho és:

- La persona física o jurídica titular de més de 10 immobles de naturalesa urbana d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1500 m² d'ús residencial (excepte garatges i trasters) (article 3 k).

Las CCAA podran en les zones tensionades rebaixar el nombre de 10 immobles a 5 o més, si bé hauran d'estar ubicats dins dels límits d'una mateixa àrea tensionada.

Els gran tenidors estaran obligats a facilitar informació a les administracions competents en matèria d'habitatge de l'ús i destí dels seus habitatges. Hi estaran obligats a subministrar la informació esmentada en compliment del deure d'informació (article 19).

12. QUINA INFORMACIÓ HAS DE FACILITAR AL LLOGATER O COMPRADOR D'UN HABITATGE

La llei fixa a l'article 31 la informació de caràcter bàsic que cal facilitar als interessats, que no difereix de la que ja detalla la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya, si bé cal ressaltar-ne dos que no hi consten, com és facilitar la identificació (nom i cognom) dels possibles interessats abans de formalitzar l'operació o de l'entrega de qualsevol quantitat a compte. I, si així ho demana l'interessat, informació sobre la detecció a l'habitatge d'amiant u altres substàncies perilloses o nocives per a la salut.

El requeriment de la identificació no infringeix la LOPD, si bé, per raons de reciprocitat i per garantir l'ús que de les mateixes en pot fer l'interessat, en el document que se li entregui s'ha de fer constar que no en pot fer ús, que se li facilita a requeriment seu i als exclusius efectes informatius previstos per la llei i com a complement per poder acreditar l'entrega de la informació a l'interessat, disposar de les seves dades.

També caldrà informar en el cas de l'arrendament i abans de la seva formalització la quantia de la darrera renda del contracte de lloguer d'habitatge que hagi estat vigent en els darrers 5 anys, i el valor que li pot correspondre atès l'índex de referència de preu de lloguer que li resulti d'aplicació.

13. QUINA INFORMACIÓ HAS DE FER CONSTAR EN EL CONTRACTE

En aquells habitatges que hagin de ser llogats com habitatge habitual ubicats en zones de mercat residencial tensionat s'haurà de fer constar aquest fet i la quantia de la darrera renda del contracte de lloguer d'habitatge que hagi estat vigent en els darrers 5 anys, i el valor que li pot correspondre atès l'índex de referència de preu de lloguer que li resulti d'aplicació.

14. ÉS POSSIBLE COBRAR A L'ARRENDATARI LA COMISSIÓ DE LA GESTIÓ DE L'ARRENDAMENT?

Les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte seran a càrrec de l'arrendador. En aquest supòsit, la comissió que de manera més o menys generalitzada es facturava a l'arrendatari com a pràctica habitual, no es podrà fer. S'equipara al que ja teníem en cas que l'arrendador fos una persona jurídica. Ara bé, tots aquells serveis que siguin directament vinculats a la gestió de l'arrendament en benefici de l'arrendador, entenem que sí li poden ser facturats directament. Per aquests serveis repercutibles al llogater hi estarien inclosos entre d'altres els canvis de subministraments, les visites addicionals per verificacions d'amidaments o altres motius o la gestió de la declaració fiscal del model 300.

Aquesta norma no admet pacte en contra i resulta d'aplicació d'ençà l'entrada en vigor.

15. ÉS POSSIBLE FER UN DOCUMENT D'ENCÀRREC A L'ARRENDATARI?

L'activitat de l'agent ho és com a mediador o per via de la representació d'una de les parts, de manera que si l'arrendatari demana els serveis del agent i l'agent no té en cartera ni gestiona un habitatge de les característiques que el futur arrendatari li demana i, en conseqüència, l'agent ha de fer una prospecció del mercat per localitzar l'habitatge que s'adeqüi a les seves necessitats, entenem que sí es pot subscriure l'encàrrec i es pot retribuir. La representació d'ambdues parts pot entrar en col·lisió, ja que els interessos d'ambdues poden ser contradictoris i la representació exigeix actuar en nom i per compte de la part representada.

16. EM PODEN SANCIONAR PER INCOMPLIR LA LLEI?

La llei no recull cap règim sancionador propi i no es pot aplicar el règim sancionador de la llei catalana, ja que les conductes objecte de sanció han d'estar tipificades de manera clara i concreta. Així, no es poden sancionar conductes que no estiguin prèviament identificades. Malgrat això, si no es respecta quan sigui d'aplicació un topall a la renda, el llogater podrà interposar la pertinent reclamació als tribunals que es resoldrà segons sigui la petició que formuli, si bé no hi podrà, ara per ara, recaure cap sanció de caràcter administratiu.

17. EL LLOGATER TÉ DRET A ALGUNA PRÒRROGA?

La disposició final primera de la llei modifica, entre d'altres, l'article 10 de la LAU de 1994 i preveu l'aplicació de pròrroques per als nous contractes subscrits a partir de l'entrada en vigor de llei, de manera que els contractes vigents no s'hi veuran afectats i continuaran subjectes al règim jurídic que els hi era d'aplicació.

Les pròrroques per als nous contractes són:

- Es manté la pròrroga obligatòria per períodes anuals fins a un màxim de 3, llevat que l'arrendatari manifesti amb un termini de 2 mesos d'antelació la seva voluntat de no accedir-hi.
- S'afegeix una pròrroga extraordinària d'1 any (després de les legals i les tàcites) en el cas que l'arrendador sigui un gran tenidor i l'arrendatari, arribat el moment, sol·liciti acollir-s'hi per trobar-se en una situació de vulnerabilitat social i econòmica, extrem que podrà acreditar mitjançant informe del serveis socials fet dins del darrer any.
- S'afegeix una possibilitat d'una pròrroga també de caràcter extraordinari, amb independència de si l'arrendador és o no és gran tenidor, que afectarà a aquells habitatges que es trobin en zona de mercat d'habitatge residencial tensionat, en el moment que finalitzi el període de pròrroga obligatòria o tàcita. En aquest supòsit, l'arrendatari podrà gaudir d'una pròrroga de fins a tres anys en les mateixes condicions del contracte subscrit que haurà de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador llevat que les parts de mutu acord hagin fixat altres terminis o condicions, s'hagi subscrit un nou contracte amb les limitacions de la renda que resultin d'aplicació o bé tingui necessitat de l'habitatge i així hi consti en el contracte.

18. QUÈ PASSA SI L'ARRENDATARI DEIXA DE PAGAR LA RENDA O ACABAT EL CONTRACTE NO ABANDONA L'HABITATGE?

Ambdós supòsits tenen el mateix tractament (disposició final quinta, apartat 2):

La interposició del desnonament requereix especificar:

- Si l'habitatge té la condició d'habitatge habitual per qui l'ocupa.
- Si el propietari és gran tenidor o bé, acreditat que no ho és (certificat Registre Propietat on hi constin la relació de les seves propietats).
- En el supòsit de gran tenidor, haurà d'acreditar que la persona demandada a l'habitatge no és una persona vulnerable i en cas de ser-ho, haurà d'acreditar haver-se sotmès, amb caràcter previ a la interposició de la demanda, al procés de conciliació o mediació previst per la llei.

19. COM S'HA D'ACTUALITZAR LA RENDA A PARTIR DE L'ENTRADA EN VIGOR DE LA LLEI?

La renda pels contractes vigents **subjectes a la llei de 1994** podrà ser actualitzada d'acord amb el previst al Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna, llevat de pacte entre les parts, fins a 31 de desembre de 2023, no podrà superar l'Índex de Garantia de Competitivitat (2 %) i fins el 31 de desembre de 2023 el 3 %.

El contractes subjectes a la nova llei (disposició addicional onzena) quedaran subjectes a l'aplicació de l'índex de referència que l'INE definirà abans del 31 de desembre de 2024. Fins aleshores, en aquells supòsits en què es compleixi l'annualitat que hagi de ser objecte d'actualització abans de la publicació de l'esmentat índex, caldrà aplicar, a manca de pacte, el límit establert en el decret llei més amunt referenciat. En qualsevol cas, caldrà si la publicació de l'índex per l'INE conté alguna altra previsió que difereixi la seva aplicació fins l'any 2025.

20. LES BONIFICACIONS FISCALS A QUINS CONTRACTES S'APLICARAN?

El contractes d'arrendament atorgats a partir de l'entrada en vigor de la llei tindran les següents afectacions fiscals:

Reducció del rendiment net positiu en IRPF en relació als arrendaments d'habitatge:

- Del 90 % si l'habitatge es troba en zona tensionada i la renda es minora en un 5 % respecte de la del darrer contracte vigent dins dels darrers 5 anys.
- Del 70 % si l'habitatge es troba en zona tensionada i resulti el primer contracte de l'habitatge de què es tracti, l'arrendatari tingui entre 18 i 35 anys o bé quan l'arrendatari tingui la condició d'administració pública o entitat sense ànim de lucre en determinades condicions.
- Del 60 % si l'habitatge ha estat objecte de rehabilitació en els dos anys anteriors a la data de celebració del contracte.
- Del 50 % en la resta de supòsits.

AQUEST EXTREM NO ENTRARÀ EN VIGOR FINS A L'1 DE GENER DE 2024, PER TANT AFECTARÀ A LA DECLARACIÓ DE L'IRPF A PRESENTAR L'ANY 2025.

21 ELS HABITATGES D'ÚS TEMPORAL TENEN TOPALL A LA RENDA?

La llei ara per ara no toca l'actual regulació dels habitatges d'ús temporal, si bé, la disposició addicional cinquena té prevista la constitució d'un grup de treball per regular aquests habitatges destinats a un ús diferent al d'habitatge. No obstant, cal ressaltar que en cas de subscriure un contracte d'habitatge que es qualifiqui de temporal i es destini a habitatge habitual, pot tenir la consideració d'un contracte atorgat en frau de llei.

22. LES OBLIGACIONS D'INFORMACIÓ AFECTEN TAMBÉ ALS COMPRADORS O ARRENDADORS QUE GESTIONEN L'OPERACIÓ PEL SEU COMPTE?

La llei fa també responsables als propietaris o arrendadors de les obligacions de lliurar documentació i informació, per tant, en aquest punt són tractats com els professionals (art. 30.2).

23. LA MODIFICACIÓ DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS AFECTA ALS LOCALS O ALS ARRENDAMENTS D'ÚS DIFERENT AL D'HABITATGE?

No, la llei només afecta als habitatges. Els arrendaments de locals queden subjectes al règim d'ús diferent al d'habitatge, per la qual cosa en queden exclosos, i segueixen com fins ara en totes les seves vessants. La retribució de l'agent immobiliari en aquests casos no queda tampoc modificada.

24. EN EL CAS DELS GRANS TENIDORS, COM S'HAN DE COMPUTAR LAS PROPIETATS INDIVISES / COMUNITATS DE BÉNS?

En el cas de propietats indivises, s'han de computar per raó dels m² (1500 m²) que cada copropietari tingui. En el supòsit que un d'ells ho superi, aquells habitatges seran considerats propietat d'un gran tenidor. Per altra banda, cal recordar que s'han de computar els habitatges sobre els que es tingui alguna titularitat encara que no estiguin destinats a l'arrendament, com per exemple l'habitatge habitual i les segones residències.

25. ELS IMMOBLES SITUATS FORA DE LA ZONA TENSIONADA TAMBÉ AFECTEN PER LA CONSIDERACIÓ DE GRAN TENIDOR?

Si no hi ha especificació en la declaració de zona tensionada de l'Administració competent, es compten tots els immobles residencials (més de 10 o més de 1500 m²) per ser considerat gran tenidor. En el cas que la comunitat autònoma apliqui en la declaració de zones tensionades la definició singular de gran tenidor a partir de 5 o més immobles residencials, aquests 5 o més immobles hauran d'estar situats dins de la zona d'àrea de mercat tensionada.

26. PUC INCORPORAR UNA CLÀUSULA QUE PERMETI INCREMENTAR LA RENDA SI EL LÍMIT FIXAT PER LA LLEI FOS DECLARAT INCONSTITUCIONAL?

La incorporació d'una clàusula d'aquestes característiques pot realitzar-se, però no ho recomanem, perquè podria ser fàcilment declarada nul·la per un tribunal.

27. ES POT IMPUGNAR UNA DECLARACIÓ DE ZONA RESIDENCIAL DE MERCAT TENSIONAT?

Sí, la resolució de la declaració pot ser objecte de recurs contenciós administratiu.

28. COM ES POT SABER SI L'ARRENDATARI ES TROBA EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT?

La disposició final 5 de la Llei, núm. 2, regula el mecanisme que cal seguir per poder acreditar aquest extrem. Cal que l'ocupant autoritzi a l'arrendador a dirigir-se a les administracions autonòmiques i locals competents, i als serveis socials, per obtenir el certificat acreditatiu de la concurrència o no de la situació de vulnerabilitat. En el cas de falta d'autorització o de resposta de l'Administració, la Llei estableix els terminis dins dels quals continuarà el procediment.

Llegenda

- 1 - MITMA: Ministeri de Transports, Mobilitat i agenda Urbana
- 2 - CCAA: Comunitats Autònomes
- 3 - LAU: Llei d'Arrendaments Urbans.

* Aquesta guia s'ha confeccionat sota el criteri interpretatiu de l'assessoria jurídica de l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya i el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona.