

Guia pràctica sobre la “Ley de vivienda”



Guia pràctica sobre la “Ley de vivienda”

- **A. QÜESTIONS D'APLICACIÓ IMMEDIATA**
Des del dia següent a la publicació de la llei al BOE

- **B. QÜESTIONS D'APLICACIÓ POSTERIOR**
Un cop publicades les zones residencials tensionades
o en el moment que explicita la nova llei

3

7

A. QÜESTIONS D'APLICACIÓ IMMEDIATA

Des del dia següent a la publicació de la llei al BOE

A.1 Qüestions que afecten l'activitat d'intermediació dels professionals immobiliaris:

■ Les despeses de gestió immobiliària i les de formalització del contracte seran a càrrec de l'arrendador (disposició final primera, apartat Quatre).

■ Noves mesures de transparència i informació. (art. 30 i 31).

▫ L'agent immobiliari té el deure de proporcionar informació completa, objectiva, veraç, clara, comprensible i accessible d'acord amb el que preveu aquesta Llei, i queda subjecta la publicitat que faci a la legislació general que la regula, amb prohibició, en particular, de qualsevol acte publicitari amb informació insuficient, enganyosa o deficient per ometre dades essencials, o que indueixin a error, o generin perjudicis econòmics o jurídics. (art. 30.2).

▫ Informació mínima a les operacions de compra i arrendament d'habitatge que es podrà requerir a l'agent immobiliari abans de la formalització de l'operació i del lliurament de qualsevol quantitat a compte:

- **Identificació del venedor o arrendador** i, si escau, de la persona física o jurídica que intervingui, en el marc d'una activitat professional o empresarial, per a la intermediació a l'operació (en el cas de persona física la identificació fa referència a nom i cognoms).
- **Condicions econòmiques de l'operació:** preu total i conceptes en aquest inclosos, així com les condicions de finançament o pagament que, si escau, es puguin establir.
- **Característiques essencials de l'habitatge i de l'edifici**, entre elles: document d'habitabilitat, superfícies de l'habitatge, antiguitat de l'edifici i reformes realitzades, serveis i instal·lacions individuals o comunes, eficiència energètica, accessibilitat, disponibilitat, informació jurídica, (essencialment la registral, si es tracta d'habitatge protegit) i les limitacions que comporta aquest règim, protecció arquitectònica, existència d'elements o substàncies potencialment nocives o perilloses, i qualsevol altra informació rellevant per al client interessat.

A.2 Principals definicions per tenir en compte, sense perjudici del que hagin definit les CCAA. En cas de contradicció tindran prevalença les definicions de les entitats territorials competents: (art. 3).

- **Les despeses i els subministraments bàsics de l'habitatge habitual:** seran el resultat de l'import del cost d'electricitat, gas o gasoil, aigua corrent, serveis de telecomunicació i la comunitat de propietaris.
- **Residència habitual:** l'habitatge que constitueix el domicili permanent de la persona que l'ocupa i que es pot acreditar a través de les dades obrants al padró municipal o altres mitjans vàlids dret.
- **Residència secundària:** tot aquell habitatge que utilitza el seu propietari per a estades temporals o intermitents, i que no en constitueix la residència habitual.
- **Gran tenidor als efectes del que estableix aquesta llei:**
 - La persona física o jurídica que sigui **titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial**, excloent en tot cas garatges i trasters. (atenció veure singularitat apartat B.2 del document).

A.3 Principi d'igualtat i no discriminació a l'habitatge: (art. 6).

Situacions que podrien afectar l'activitat professional relacionades amb el principi d'igualtat i no discriminació:

- **Discriminació directa:** No es pot discriminar cap persona o grup de persones a relació amb l'habitatge que s'hi ofereix. Hi ha d'haver una causa legítima que justifiqui qualsevol diferència de tracte.
- **Discriminació indirecta:** No es poden adoptar disposicions normatives, plans, clàusules convencionals o contractuals, pactes individuals, decisions unilaterals, criteris o pràctiques que produeixin un desavantatge particular per a una persona o grup de persones en l'exercici del dret a l'habitatge.
- **Assetjament immobiliari:** No es poden realitzar accions o omissions que pertorbin qualsevol persona en l'ús pacífic del seu habitatge, el que pugui crear un entorn hostil i forçar la persona a prendre una decisió no desitjada sobre el dret a l'ús i gaudi de l'habitatge.
- **Operacions de venda, arrendament o cessió:** No es pot fer cap operació de venda, arrendament o cessió completa o parcial d'un infrahabitatge, un habitatge sobreocupat i qualsevol forma d'allotjament il·legal, o sense títol.

A.4 Zones tensionades: S'obre el termini perquè les Administracions competents en matèria d'habitatge iniciïn el procediment per declarar zones de mercat residencial tensionat: (art. 18).

A.5 Canvis a la pròrroga dels contractes: (disposició final primera, apartat un).

- Pròrroga extraordinària d'un any: Si l'arrendador és una gran tenidor d'habitatge, l'arrendatari, finalitzades les pròrrogues obligatòries o tàcites, tindrà dret, si se sol·licita, a una pròrroga extraordinària d'un any quan s'acrediti una situació de vulnerabilitat social i econòmica mitjançant informe de serveis socials emès el darrer any.
- Pròrroga extraordinària de tres anys en zones tensionades (veure l'apartat B.6).

A.6 Canvis substancials en el desnonament d'arrendataris morosos o okupes: (disposició final cinquena, apartat dos).

- No s'admetran demandes de desnonament fins que:
 - S'aclareixi si l'immoble constitueix l'habitatge habitual de qui l'ocupa.
 - El propietari declari si és gran tenidor o demostrï que és petit tenidor.
 - En cas de ser gran tenidor haurà d'acreditar que qui resideix a casa seva no és una persona vulnerable i, en cas de ser-ho, si s'ha fet un procés de mediació previ a la interposició de la demanda.

A.7 Actualització anual de les rendes: (disposició final sisena).

- Durant el 2023, es manté el límit ja establert actualment del 2 %.

A.8 Incentius fiscals per als contractes subscrits a partir de l'entrada en vigor de la Llei: (disposició final segona).

Amb efectes per als contractes d'arrendament d'habitatge celebrats a partir de l'entrada en vigor de la Llei, s'introdueixen les següents reduccions del rendiment net positiu aplicables a l'impost sobre la renda de les persones físiques als arrendaments d'immobles destinats a habitatge:

- **90 %**, a zona tensionada, si el nou contracte minora la renda de lloguer més d'un 5 % respecte de la darrera renda del contracte anterior.
- **70 %** quan sigui primer arrendament a zona tensionada i l'arrendatari tingui una edat compresa entre 18 i 35 anys, o quan l'arrendatari sigui una administració pública o entitat sense ànim de lucre, amb determinades condicions.
- **60 %** quan l'habitatge hagués estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els dos anys anteriors a la celebració contracte arrendament.
- **50 %** a la resta dels casos.

IMPORTANT

Encara que entri en vigència immediatament, els efectes fiscals començaran a tenir efecte a partir de l'1 de gener de 2024 (disposició final novena).

A.9 Principals qüestions de caràcter urbanístic:

- **Es modifiquen els percentatges mínims de reserva**, establint-los en un 40 % (abans 30 %) en els sòls urbanitzables i un 30 % als sòls urbans no consolidats. No hi ha cap disposició transitòria sobre la matèria.
- **S'estableix la qualificació permanent a partir de l'entrada en vigor de la Ley de Vivienda qualificats de protecció oficial** i només en circumstàncies extraordinàries es pot limitar a un mínim de 30 anys. Aquestes qualificacions no són aplicables quan el sòl no està reservat a protecció oficial i la promoció no té ajuts. En aquest cas prevaldran les disposicions de caràcter temporal que tinguin establerts les CCAA.

B. QÜESTIONS D'APLICACIÓ POSTERIOR

Un cop publicades les zones residencials tensionades o al moment que explicita la nova llei

B.1 Declaració zones tensionades: (article 18).

Es determina el procés, que s'allargarà setmanes/mesos fins que sigui efectiva la declaració de zones tensionades.

- El procés de "Les administracions competents" per declarar zones tensionades inclou diferents formalitats i l'acreditació de condicions per determinar àrees tensionades.
- La tramitació necessita un procediment preparatori, un tràmit d'informació pública, la motivació de la declaració, una memòria justificativa i un pla específic amb les mesures per a la correcció dels desequilibris detectats. Per aquest motiu, **s'entén que passaran setmanes / mesos fins que hi hagi la declaració de zones tensionades que afecten les mesures descrites a lapartat B) d'aquest document.**
- Un cop declarada la zona tensionada per l'Administració competent, aquesta no tindrà eficàcia fins que el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (d'ara endavant MITMA) publiqui una resolució que enumerarà trimestralment les zones tensionades.

Així doncs, la resolució de l'administració competent ha de ser recolzada **pel MITMA, que aprovarà TRIMESTRALMENT una resolució que reculli la relació de zones de mercat residencial tensionat que hagin estat declarades en virtut del procediment establert.**

B.2 Gran tenidor – definició singular en zones tensionades: (article 3.k).

Les CCAA podran, en els entorns declarats de mercat residencial tensionat, reduir de més de 10 propietats a només 5 o més propietats d'ús residencial per considerar-lo gran tenidor. Aquestes cinc propietats han d'estar ubicades dins una mateixa àrea tensionada.

B.3 A zones de mercat tensionat els grans tenidors hauran de subministrar informació sobre l'ús i la destinació dels seus habitatges: (article 19).

B.4 A les zones declarades tensionades destaquen les següents noves mesures de transparència i informació: (art. 31.3).

- L'agent immobiliari haurà d'indicar al potencial arrendatari:
 - Que l'habitatge es troba en una zona tensionada, amb anterioritat a la formalització de l'arrendament i en tot cas al document del contracte.
 - La quantia de la darrera renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hi hagués estat vigent en els darrers cinc anys al mateix habitatge.
 - El valor que us pugui correspondre atenent a l'índex de referència de preus de lloguer de habitatges que sigui aplicable.

B.5 Actualització anual de les rendes: (disposició final sisena i disposició final primera – apartat cinc).

- Durant el 2024, el límit d'increment s'estableix en un 3 %.
- A partir del 2025, l'actualització serà segons índex de revisió que elaborarà l'Institut Nacional de Estadística.

B.6 Canvis a la pròrroga dels contractes: (disposició final primera – apartat un).

- Pròrroga extraordinària de tres anys: A les zones de mercat residencial tensionat, independentment de la tipologia d'arrendador (petit tenidor o gran tenidor) l'arrendatari podrà sol·licitar una pròrroga extraordinària de fins a tres anys amb els mateixos termes i condicions del contracte en vigor, que l'arrendador l'ha d'acceptar obligatòriament llevat que s'hagi subscrit un nou contracte o s'hagi comunicat la necessitat d'ocupar l'habitatge arrendat.

B.7 Rendes en els nous contractes dels habitatges ubicats a zones tensionades: (disposició final primera – apartat tres).

Fins que no es publiqui la primera resolució per part del MITMA, que detalli les zones declarades tensionades, la fixació de la renda d'un nou contracte de lloguer és la que fixin lliurement arrendador i arrendatari. A partir de la publicació de la resolució, que es promulgarà trimestralment, els escenaris possibles són els següents:

SUPÒSIT A

Quan l'habitatge NO es troba en una zona declarada tensionada, independentment que l'arrendador sigui un gran tenidor o un petit tenidor, la renda del nou contracte de lloguer segueix sent la que fixi lliurement arrendador i arrendatari.

SUPÒSIT B

Si l'habitatge SÍ es troba en una zona declarada tensionada i l'arrendador NO en té la consideració de gran tenidor.

En els nous contractes, la renda de lloguer no podrà excedir la darrera renda de contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagués estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, sense que es puguin fixar noves condicions que estableixin la repercussió a l'arrendatari de quotes o despeses que no estiguessin recollides al contracte anterior.

Excepcions que permeten incrementar la renda un 10 %.

- Quan l'habitatge hagués estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els termes previstos a l'apartat 1 de l'article 41 del Reglament de l'impost sobre la Renda de les Persones Físiques, que hagués finalitzat els dos anys anteriors a la data de la celebració del nou contracte d'arrendament.
- Quan en els dos anys anteriors a la data de la celebració del nou contracte d'arrendament s'haguessin finalitzat actuacions de rehabilitació o millora de l'habitatge on s'hagi acreditat un estalvi d'energia primària no renovable del 30 %, a través de certificats d'eficiència energètica de l'habitatge, un posterior a l'actuació i un altre anterior hagués registrat com a màxim dos anys abans de la data de la referida actuació.
- Quan en els dos anys anteriors a la data de la celebració del nou contracte d'arrendament s'hagueren finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat, degudament acreditades.
- Quan el contracte d'arrendament se signi per un període de deu anys o més, o bé, estableixi un dret de pròrroga al qual es pugui acollir voluntàriament l'arrendatari, que li permeti de manera potestativa prorrogar el contracte en els mateixos termes i condicions durant un període de deu anys o més.

SUPÒSIT C

Quan l'habitatge Sí es troba en una zona declarada tensionada i l'arrendador Sí en té la consideració de gran tenidor.

A partir del moment en què s'aprovi i entri en vigor l'índex de referència que ha d'aprovar el MITMA, els preus d'arrendament seran:

- Havent calculat el valor de la renda, d'acord amb allò referit a l'apartat anterior (Supòsit B), en els contractes que subscriguin els grans tenidors, s'haurà de tenir en compte que el lloguer resultant calculat d'acord amb els paràmetres anteriors no podrà excedir el límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència publicat.

Per tant, en el cas de grans tenidors i d'habitatges que han estat llogats en els darrers cinc anys, cal aplicar al contracte el menor dels imports calculats entre el supòsit B i C.

(Mentre no entri en vigor l'índex de referència s'aplicaran exclusivament les regles del Supòsit B)

SUPÒSIT D

Quan l'habitatge Sí es troba en una zona declarada tensionada i no ha estat arrendat als darrers cinc anys.

L'índex de referència de lloguer del MITMA s'aplicarà als nous arrendaments en zona tensionada en habitatges sobre els quals no hagi estat vigent un contracte de lloguer en els darrers cinc anys, independentment que siguin propietat d'un petit tenidor o un gran tenidor i sempre que aquesta situació la reculli la resolució sobre zones tensionades del MITMA; s'entén que mentre aquests índexs no estiguin publicats, o si no hi fa referència la resolució del MITMA, la renda de lloguer d'aquests habitatges serà la del lliure pacte entre les parts.

* 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.