

# Breu guia pràctica sobre l'aplicació de la contenció de rendes a Catalunya

(VERSÍO 15 DE MARÇ DE 2024)



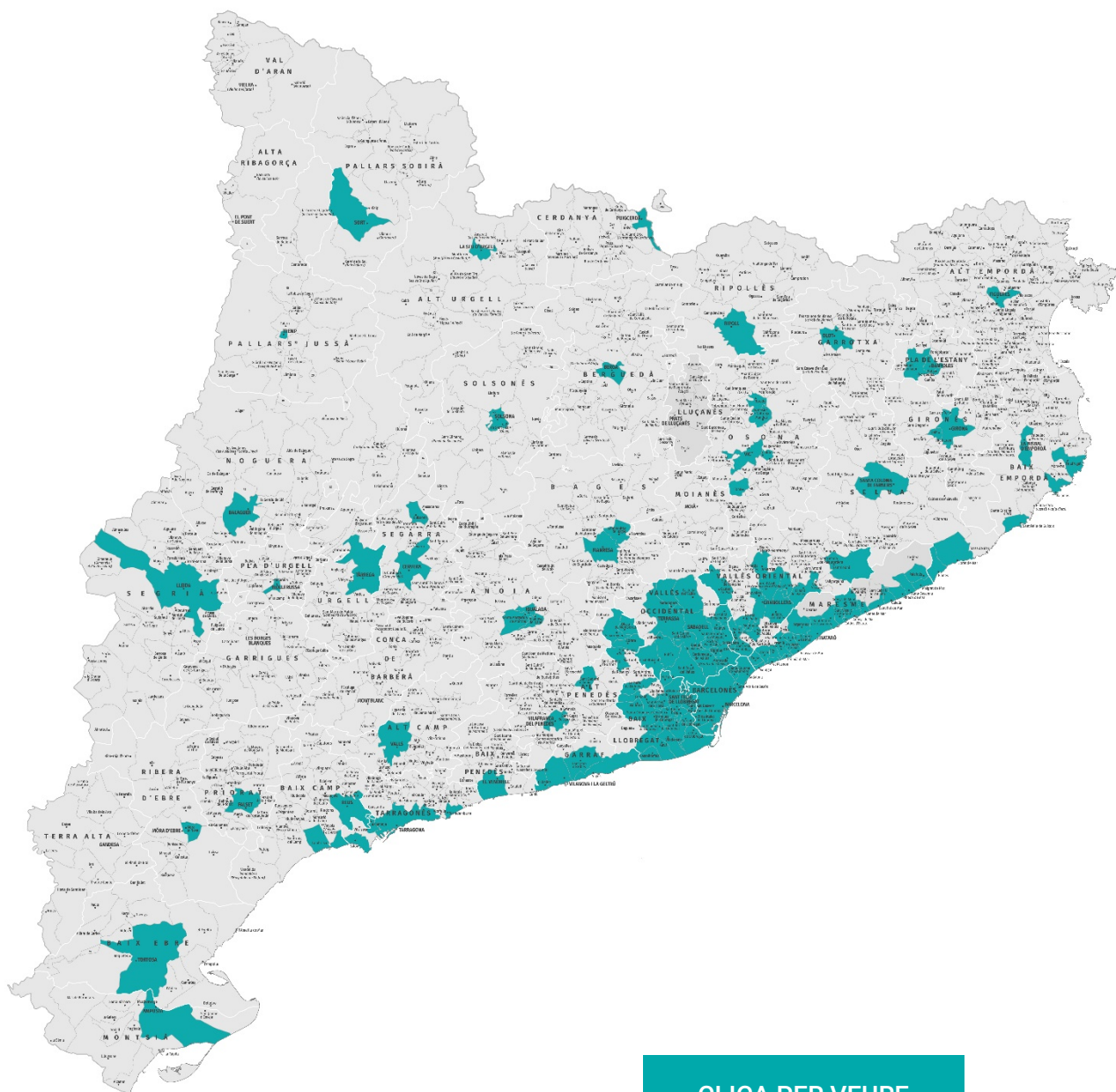
# Guia pràctica sobre la contenció de rendes

## A. L'ÀREA TENSA A CATALUNYA

El *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* ha publicat al BOE del 15 de març de 2024 una resolució que dota d'eficàcia a la declaració de la Generalitat de Catalunya, per la qual es declara zona tensa, un conjunt de 140 municipis per un període de tres anys a partir del dia 16 de març de 2024.

### A.1 Llistat dels 140 municipis que conformen l'àrea tensa a Catalunya:

Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabriels, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.



[CLICA PER VEURE EL MAPA EN DETALL](#)

## B. QÜESTIONS GENERALS

Amb l'activació de la zona tensa a Catalunya entren en vigència les següents novetats:

### B.1 Definició de gran tenidor:

■ A Catalunya, tindrà la condició de gran tenidor:

- La persona física o jurídica que sigui **titular dins de l'àrea tensa (en el conjunt dels 140 municipis) de cinc o més immobles urbans d'ús residencial**.
- La persona física o jurídica que, sense complir amb les característiques anteriors, sigui **titular a tota Espanya de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m<sup>2</sup> d'ús residencial**, excloent en tot cas garatges i trasters.

### B.2 Noves obligacions de transparència i informació:

■ Els professionals immobiliaris, amb l'entrada en vigència de l'àrea tensa, estan obligats a:

- Indicar al potencial arrendatari que l'habitatge es troba en una zona declarada com a àrea tensa.
- En el document del contracte caldrà fer-hi constar la quantia de la darrera renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagués estat vigent en els darrers cinc anys al mateix habitatge.
- El valor que pugui correspondre atenent a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatge que li sigui d'aplicació.

Segueixen vigents les obligacions d'informació i transparència amb la publicitat de l'índex que correspongui.

### B.3 Pròrroga dels contractes signats a partir del 26 de maig de 2023 en zona tensa.

■ Pròrroga extraordinària de tres anys: A les zones de mercat residencial tensionat, quan finalitzin els contractes signats a partir de l'entrada en vigència de la Llei estatal d'habitatge, i si perviu en aquell moment l'habitatge dins de l'àrea tensa, l'arrendatari podrà sol·licitar una pròrroga de tres anys. Els contractes vigents, signats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei estatal d'habitatge, no poden demanar aquesta pròrroga.

### B.4 Amb l'entrada en vigor de la zona tensa catalana s'activen dues bonificacions fiscals:

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.

■ En zona declarada tensa:

▫ Un **90 %** de la reducció del rendiment net positiu si el nou contracte minora la renda de lloguer més d'un 5 % respecte de la darrera renda del contracte anterior + el valor de la clàusula d'actualització. (no distingeix si la persona física és o no gran tenidor o petit tenidor, és una reducció de caràcter general per a tots els titulars).

▫ Un **70 %** de la reducció del rendiment net positiu si l'habitatge és el primer arrendament en zona tensa i l'arrendatari té 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.

■ En la resta de contractes de lloguer, ja siguin en zona declarada tensa que no puguin acollir-se als paràmetres anteriors, o en una zona no tensa, la reducció del rendiment net per als titulars persones físiques, serà del:

▫ Un **60 %** quan l'habitatge hagués estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els dos anys anteriors a la celebració contracte arrendament.

▫ Un **50 %** a la resta dels casos.

## **B.5 Increment d'un 10% adicional de la renda en zona tensa.**

Excepcions que permeten incrementar la renda un 10% un cop calculada la renda en habitatges ubicats en zona tensa (tan sols en el cas del càlcul de la renda per remissió al contracte anterior més clàusula d'actualització en el supòsit que n'hi hagués):

- 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, obtinguts amb anterioritat i posterioritat.
- Quan en els dos anys anteriors a la data de la celebració del nou contracte d'arrendament haguessin finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat, que cal acreditar.
- 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.



## C. SUPÒSITS D'ARRENDAMENT

### SUPÒSIT A: Habitatge ubicat en zona NO TENSA

Quan l'habitatge NO es troba en una zona declarada tensionada, independentment que l'arrendador sigui un gran tenidor o un petit tenidor, i que l'habitatge hagi estat arrendat o no els darrers cinc anys, la renda del nou contracte de lloguer serà la que fixin lliurement les parts.

### SUPÒSIT B: Habitatge en zona TENSA i arrendador PETIT TENIDOR

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. En aquest supòsit es poden aplicar augmentos addicionals que hem destacat a l'apartat B.5 d'aquesta guia.

La norma no deixa gens clara la distinció entre despeses i tributs, i per tant la possibilitat de repercutir aquests en el nou contracte.

### SUPÒSIT C: Habitatge en zona TENSA, que ha estat arrendat en els darrers cinc anys i l'arrendador és un GRAN TENIDOR

Quan l'habitatge SÍ es troba en un dels 140 municipis de la zona declarada tensionada i l'arrendador SÍ té la consideració de gran tenidor, i a més l'habitatge ha estat arrendat com a habitatge habitual en algun moment en els darrers cinc anys.

Cal calcular dues rendes, la primera d'acord amb el que s'ha exposat en l'apartat anterior (Supòsit B), i a la vegada cal contrastar que aquest import no excedeix el límit màxim del preu aplicable d'acord amb el nou sistema d'índexs de preus estatal. <https://serpavi.mivau.gob.es/>

Per tant, en el cas de grans tenidors i d'habitatges que han estat llogats com a habitatge habitual en els darrers cinc anys, cal aplicar al contracte el menor dels dos imports.

En el cas que l'aplicació de càlcul de l'índex no ens ofereixi cap índex, caldrà aplicar la regla de càlcul de la renda segons el contracte anterior.



## **SUPÒSIT D: Habitatge en zona TENSA que NO ha estat arrendada els darrers cinc anys**

Quan l'habitatge Sí es troba en un dels 140 municipis declarats zona tensa i no ha estat arrendat com habitatge habitual els darrers cinc anys.

S'aplicarà el nou índex de referència de lloguer del MIVAU (<https://serpavi.mivau.gob.es/>) i la renda pactada haurà d'estar entre els marges que ofereix l'aplicació, i en cap cas no podrà superar el marge superior.

En el cas que l'aplicació de càlcul de l'índex no ens ofereixi cap índex, com passa amb els habitatges de menys de 30 m<sup>2</sup> o més de 150 m<sup>2</sup>, o els habitatges construïts en els darrers cinc anys, o en el cas que no hi hagi suficient mostra per al seu càlcul, s'entendrà que la renda pactada entre les parts és lliure.