

CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGES

Nova Llei d'Habitatge i Novetats fiscals

Amb l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, es modifica la reducció en el rendiment derivat dels arrendaments d'immobles destinats a habitatge, que fins ara era del 60%.

Pels contractes d'arrendament que es celebrin a partir del dia 1/1/2024, la reducció serà del **50% amb caràcter general**. Els celebrats amb anterioritat, continuaran aplicant-se la reducció anterior.

No obstant, i **ÚNICAMENT** en cas dels habitatges situats en una **ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT**¹, la reducció es podrà incrementar en:

- a) El **90%** en cas de formalitzar-se un contacte nou en un habitatge que ja ha estat prèviament llogat amb anterioritat, i en que es redueixi la renda en més d'un 5% en relació a la renda anterior, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual.
- b) El **70%**, en cas de ser la primera vegada que el propietari lloga l'habitatge, i l'arrendatari tingui entre 18 i 35 anys. En cas de varis arrendataris la reducció s'aplicarà en la part que correspongui a l'arrendatari que tingui aquesta condició.
- c) El **60%** quan no complint-se els requisits anteriors, s'haguessin portat a terme en l'habitatge, en els dos anys anteriors a la data del contracte, obres de rehabilitació.

Aquests requisits hauran de complir-se en el moment de celebrar el contracte d'arrendament, i seran aplicables mentre es continuïn complint.

No obstant, no s'aplicaran en els contractes d'arrendament que no compleixin amb el que disposa l'article 17.6 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)².

¹ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT

La Generalitat de Catalunya va publicar en el DOGC de data 22/8/2023, una llista amb 140 municipis als que declara com de zones de mercat residencial tensionat (s'adjunta llistat al final del document). No obstant aquesta declaració ha estat temporalment suspesa, ja que cal la ratificació del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana aprovant una resolució que reculli aquesta declaració. Una vegada publicada en el BOE, el sistema de contenció de rendes de lloguer previst en la Llei Estatal d'Habitatge 12/2023, serà d'aplicació als 140 municipis de Catalunya declarats zones de mercat residencial tensionat durant un període de tres anys, que podrà ser prorrogat per anualitats. Per tant, de moment no existeixen les zones de mercat residencial tensionat.

També per legislació estatal s'havia de desenvolupar la Llei de l'habitatge, elaborant el sistema d'índex de preus de referència, però a dia d'avui no s'ha fet res.

²ARTICLE 17.6 LAU: Aplicable als habitatges ubicats en una zona de mercat residencial tensionat:

En els contractes d'arrendament d'habitatges situats en aquesta zona, i mentre duri la declaració com a tals, **la renta pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir de l'última renta** que per aquest mateix habitatge hagués estat vigent en els últims cinc anys (una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual), i tampoc es podran fixar noves condicions que estableixin alguna repercussió per l'arrendatari, de quotes o despeses que no haguessin estat posades en el contracte anterior.

Només es podrà incrementar la renda anterior, en un màxim del 10%, si s'acredita algun dels següents fets:

- a) si s'haguessin acabat obres de rehabilitació en l'habitatge en els dos anys anteriors al nou contracte.
- b) si s'haguessin acabat obres de rehabilitació o millora en l'habitatge en els dos anys anteriors, acreditant un estalvi en energia primària no renovable del 30%, mitjançant certificats de l'estat anterior i posterior en l'eficiència energètica.
- c) si s'haguessin acabat obres de millora de l'accessibilitat degudament acreditades, en els dos anys anteriors al nou contracte.

- d) Si es firma un contracte d'arrendament amb una durada de 10 o més, o s'estableixi un dret de pròrroga voluntari de l'arrendatari, amb el dret a mantenir les mateixes condicions durant 10 o més anys.

Els contractes d'arrendament sobre habitatges que en els últims 5 anys no han estat vigents cap contracte d'arrendament, i que es trobin situats en una zona de mercat residencial tensionat, s'estarà al que disposa l'article 17.7 de la LAU³.

³ARTICLE 17.7 LAU: Article que entrarà en vigor un cop el la legislació estatal aprovi la declaració de zones de mercat residencial tensionat, la llei de contenció de rendes i consideri vàlida la definició de gran tenidor:

Els contractes d'arrendament d'habitatge en els que l'arrendador sigui un gran tenidor, i l'immoble es trobi situat en una zona de mercat residencial tensionat, la renda pactada a l'inici del contracte nou, no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència. Aquesta mateixa limitació també s'aplicarà en els contractes situats en una zona de mercat residencial tensionat, i que en els últims 5 anys no ha estat vigent cap contracte d'arrendament.

ALTRES CONCEPTES:

- Definició de **GRAN TENIDOR a CATALUNYA**. Es considera gran tenidor la persona física o jurídica propietària de **5 o més immobles urbans d'ús residencial** o una superfície construïda de més de 1.500 m²s d'ús residencial, excloent garatges i trasters amb excepció dels promotors socials. Aquesta definició tampoc ha estat aprovada Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.
- OBLIGATORIETAT de pagament de la renda del lloguer mitjançant banc.
- DESPESES DE GESTIÓ IMMOBILIÀRIA I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE: A càrrec del propietari.
- ACTUALITZACIÓ DE LLOGUERS (nova llei i anteriors): En cas de no pactar-se, màxim el 2% l'any 2023 i el 3% l'any 2024.
- IBI: Els Ajuntaments podran posar recàrrecs entre el 50% i el 100% en cas d'habitatges buits.

RESUM LAU:

Contractes celebrats a partir de 26/5/2023, en ZONES TENSIONADES (pendent d'aplicació):

- **Si ja n'hi havia un anteriorment**..... No pot pujar-se la renda que hi havia. Excepte obres de rehabilitació o millora.
- **Si no n'hi havia cap en els últims 5 anys**.....Renda màxima = sistema de índex de preus de referència que es publicarà.
- **Si ets gran tenidor**.....Renda màxima = sistema de índex de preus de referència, independentment de si hi havia contracte anterior o no.

RESUM FISCALITAT:

Contractes celebrats a partir de 1/1/2024.

Reducció dels rendiments:

- En general 50% (abans 60%)
- En zones tensionades:
 - 90% si s'abaixa el preu en més d'un 5%.
 - 70% si es lloga a joves entre 18-35 anys.
 - 60% si s'han fet obres de rehabilitació.

Vic, novembre de 2023

MUNICIPIS DECLARATS com a zona de mercat residencial tensionat als efectes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, segons DOGC de data 22/08/2023:

Abdera, 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 Sadurn 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.