



NOVA LLEI DE LA VIVENDA – MODIFICACIONS LLEI D'ARRENDAMENTS (LAU)

El passat 24 de maig es va publicar en el BOE la nova Llei per al Dret a l'Habitatge 12/2023. Aquesta llei tindrà una incidència molt gran en els contractes de lloguer. Les mesures de contenció de rendes dels nous contractes de lloguer que els hi exposarem a continuació, encara no s'aplicaran, ja que cada comunitat autònoma haurà de resoldre quines seran les zones que tindran la consideració de "*Zones de mercat residencial tens*" i també s'haurà de resoldre quin serà l'índex de referència de preus del lloguer. La Generalitat de Catalunya ja està treballant en aquestes resolucions.

A continuació els destaquem els punts que creiem més importants;

1. ESTABLIMENT DE DUES PRÒRROGUES EXTRAORDINÀRIES EN SITUACIONS DE VULNERABILITAT DEL CONTRACTE DE LLOGUER

L'arrendatari que es trobi en situació de vulnerabilitat podrà:

- Sol·licitar una pròrroga extraordinària per un període màxim d'un any, amb les mateixes condicions del contracte vigent.
- Si l'arrendador és un gran tenidor d'habitatges, estarà obligat a acceptar aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària, llevat que s'hagi signat un nou contracte de lloguer entre les parts.

** Si, i només si, la propietat està situada en una "zona de mercat residencial tens", l'arrendatari podrà sol·licitar una pròrroga extraordinària de fins a tres anys, en finalitzar el període de pròrroga obligatòria o tàcita del contracte vigent.

En tot cas el llogater ha de demostrar la seva situació de vulnerabilitat social i econòmica mitjançant un informe o certificat emès pels serveis socials municipals o autonòmics en l'últim any.

**ASSESSORIA FISCAL I GESTIÓ TRIBUTÀRIA · ASSESSORIA LABORAL · GESTORIA ADMINISTRATIVA
CORREDORIA D'ASSEGURANCES · ADMINISTRACIÓ DE FINQUES**



2. MODIFICACIÓ CONCEPTE DE GRAN TENIDOR.

Es permetrà a les comunitats autònomes reduir el concepte de “gran tenidor” quan la persona física o jurídica sigui titular de 5 o més immobles urbans d'ús residencial que estiguin situats en entorns de “mercat residencial tens”. Actualment, es considera gran tenedor la persona física o jurídica que té més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters o amb superfícies construïdes més grans de 1.500m²),.

3. EL PAGAMENT DE LA RENDA S'HAURÀ DE FER PER MITJANS ELECTRÒNICS

El pagament s'efectuarà mitjançant mitjans electrònics. No obstant això, en casos excepcionals en què alguna de les parts no tingui un compte bancari o accés a mitjans electrònics de pagament, i ho sol·liciti, es permetrà efectuar el pagament en efectiu i en l'habitatge llogat.

4. DESPESES DEL CONTRACTE

A partir d'ara la despesa de la gestió Immobiliària i de la formalització del contracte d'arrendament d'habitatge habitual i permanent aniran **SEMPRE** a càrrec de l'arrendador.

5. LIMITACIÓ AUGMENT RENTA ZONES DE “MERCAT RESIDENCIAL TENS”.

Durant el període de vigència de la declaració de la zona “tensa”, la renda acordada a l'inici del nou contracte no pot ser superior a l'última renda vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, un cop aplicada l'actualització anual de la renda.

No es poden establir noves condicions que carreguin a l'arrendatari quotes o despeses no incloses en el contracte anterior.

Només es permet un augment màxim del 10% sobre l'última renda vigent en els últims cinc anys si es compleix un dels següents supòsits:

**ASSESSORIA FISCAL I GESTIÓ TRIBUTÀRIA · ASSESSORIA LABORAL · GESTORIA ADMINISTRATIVA
CORREDORIA D'ASSEGURANCES · ADMINISTRACIÓ DE FINQUES**



- Quan l'habitatge hagi estat objecte de rehabilitació en els dos anys anteriors a la signatura del nou contracte.
- Quan en els dos anys anteriors a la signatura del contracte s'haguessin fet actuacions de rehabilitació o millora amb un estalvi d'energia primària no renovable del 30%.
- S'haguessin realitzat millores de l'accessibilitat.
- La durada del contracte sigui per un període de 10 anys o més.

Als contractes d'arrendament d'habitatge on aquest es trobi en una zona de "mercat residencial tens" i no hagi tingut cap contracte d'arrendament vigent en els últims cinc anys, s'aplicarà el límit del preu aplicable segons el sistema d'índexs de preus de referència, tenint en compte les condicions i característiques de l'habitatge i de l'edifici.

Si l'arrendador és un gran tenidor (i l'habitatge es troba en una zona de "mercat residencial tens") el lloguer acordat a l'inici del nou contracte no podrà superar el menor dels següents imports:

- 1.- El del preu aplicable segons el sistema d'índexs de preus de referència, tenint en compte les condicions i característiques de l'habitatge i de l'edifici.
- 2.- La renda del darrer contracte vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, un cop aplicada l'actualització anual de la renda.

6.- LIMITACIONS ALS PREUS DELS LLOGUERS D'HABITATGE

Per l'any 2023. Eliminar l'Índex de Preus al Consum (IPC) com a índex de referència per a l'actualització anual de la renda. En el seu lloc, s'estableix l'Índex de Garantia i Competitivitat, que no pot superar el 2%, com a mecanisme d'actualització fins al 31 de desembre de 2023.

Per a l'any 2024. Es planteja que en els contractes de lloguer l'increment de la renda no podrà superar el 3%.

Per l'any 2025. L'actualització serà segons índex de revisió que elaborarà l'Institut Nacional d'Estadística que s'aplicarà en lloc de l'IPC.



Els contractes anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, continuaran regint-se per les normes que els eren aplicable, excepte si de mutu acord entre les parts s'adapten al nou règim jurídic.

RECORDIN que encara no seran d'aplicació les mesures que afectin les zones de mercat residencial tensat, fins que aquestes zones siguin declarades per la **comunitat autònoma**.

Així, fins que no es declarin les zones de mercat residencial tensat:

L'inquilí, encara no podrà sol·licitar una pròrroga extraordinària per terminis anuals, amb un màxim de 3 anys, una vegada conclouï el termini inicial de 5 (petits propietaris) o 7 anys (persones jurídiques) previst en la LAU.

Només es considerarà gran tenidor la persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m.

Encara no estarà limitada, en cap cas, la renda inicial del contracte de lloguer d'habitatge.

Les parts podran pactar, en tots els casos, que les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de l'arrendatari.

7.- RECÀRRECS EN IBI A IMMOBLES DESOCUPATS + ESTABLIMENT TIPUS DIFERENCIATS SEGONS US.

Els Ajuntaments podran exigir un recàrrec de fins al 50% de la quota líquida de l'Impost sobre Béns Immobles, per als immobles residencials desocupats de forma permanent.

Es considerarà desocupat de forma permanent aquell immoble que romangui sense ocupar, de forma contínua i sense causa justificada, durant més de dos anys.

**ASSESSORIA FISCAL I GESTIÓ TRIBUTÀRIA · ASSESSORIA LABORAL · GESTORIA ADMINISTRATIVA
CORREDORIA D'ASSEGURANCES · ADMINISTRACIÓ DE FINQUES**



El recàrrec pot augmentar fins al 100% de la quota líquida si el període de desocupació és superior a tres anys.

A més, els ajuntaments poden augmentar el percentatge del recàrrec fins a 50 punts percentuals addicionals si els immobles pertanyen a titulars de dos o més immobles desocupats en el mateix terme municipal.

El recàrrec es meritara el 31 de desembre i es liquidarà anualment pels ajuntaments un cop constatada la desocupació de l'immoble. Es requerirà la declaració municipal com a immoble desocupat de forma permanent, la qual implicarà l'audiència prèvia del subjecte passiu i l'acreditació per part de l'Ajuntament dels indicis de desocupació, que poden incloure dades del padró municipal i consums de serveis de subministrament.

8.- DECLARACIÓ DE ZONA DE MERCAT TENS.

Les autoritats competents en matèria d'habitatge poden declarar les "zones de mercat tens residencial" si es donen les condicions. En tot cas, el compliment d'aquestes condicions no implica automàticament la declaració de la zona com a mercat residencial tens, ja que requerirà una declaració expressa per part de l'autoritat competent.

La declaració inicial tindrà una validesa de 3 anys, amb la possibilitat de ser prorrogada anualment.

9.- MODIFICACIONS PROCESSOS DE DESNONAMENTS EN MOROSOS I OKUPES

No s'admetran demandes de desnonament fins que:

- 1.- S'aclareixi si l'immoble constitueix l'habitatge habitual de qui l'ocupa.
- 2.- El propietari declari si és gran tenidor o mostri que és petit tenidor.
- 3.- 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.

**ASSESSORIA FISCAL I GESTIÓ TRIBUTÀRIA · ASSESSORIA LABORAL · GESTORIA ADMINISTRATIVA
CORREDORIA D'ASSEGURANCES · ADMINISTRACIÓ DE FINQUES**