

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

GEN
2024

Aquest document en format PDF és interactiu; per veure el
TEXT COMPLET, cliqueu-hi a sobre; per tornar a l'inici, feu un clic a la capçalera



ACTIVITAT AL SECTOR

COM HA EVOLUCIONAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES A CATALUNYA DURANT EL 2023?



ARRENDAMENTS

QUIN ÉS EL RÈGIM LEGAL APLICABLE PER L'ARRENDAMENT D'UN HABITATGE DE MÉS DE 300M²?



JURÍDIC-HABITATGE

A CÀRREC DE QUI SÓN LES DESPESES DE CONSTRUCCIÓ I CONSERVACIÓ DE LA PARET MITGERA DE CÀRREGA?



FISCALITAT

ACABEM DE PRESENTAR LA SOL·LICITUD DE L·LICÈNCIA D'OBRES I COM A REQUISIT D'ADMISSIÓ DE LA MATEIXA ENS EXIGEIXEN EL PAGAMENT DE LA LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES (ICIO). ÉS CORRECTE?



LABORAL

¿QUÉ ES EL MECANISMO DE EQUIDAD INTERGENERACIONAL (MEI)?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM HA EVOLUCIONAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES A CATALUNYA DURANT EL 2023?

La producció a Catalunya de l'any 2023 tanca amb un total de 14.418 habitatges iniciats. Tot i que existeix un decreixement respecte 2022, la xifra s'estabilitza al voltant de la mitjana presentada en els anys 2018 i 2019, previs a la pandèmia. Cal comentar que part de l'increment observat al 2021 i 2022 correspon a la inèrcia de recuperació creada per projectes que van quedar interromputs a l'any 2020. Per aquest motiu, cal analitzar aquest decreixement com el retorn a un equilibri inferior propiciat en part per la nova conjuntura econòmica.

Per províncies, Girona destaca en positiu i accelera el seu ritme de creixement respecte 2022 amb un 36,3% de variació al 2023. Es tracta d'una recuperació respecte els nivells reduïts observats al 2022. Pel que fa la resta de províncies, Barcelona, que constitueix el 75% de tota la producció del territori, impacta negativament sobre el còmput agregat ja que decreix un 15,5%. Per altra banda, Lleida i Tarragona també registren disminucions en els habitatges iniciats del -54% i -5%, respectivament.

Pel que fa les comarques de Catalunya, 20 del total de 43 comarques presenten creixements positius en

visats d'obra al 2023. Aquelles amb decreixements més significatius són el Barcelonès (-53%), el Segrià (-82%), el Bages (-30%), el Maresme (-19%), entre d'altres. En definitiva, un total de 14 comarques presenten decreixements inferiors al 20%. En nivells, les comarques amb més habitatges iniciats al 2023 són el Baix Llobregat (2.714), el Vallès Occidental (2.409) i el Barcelonès (1.867) que concentren gairebé el 50% de la producció anual de Catalunya.

En el còmput agregat del 2023, el 77,6% dels habitatges iniciats a Catalunya són plurifamiliars que incrementen significativament el seu pes respecte 2022 (62,3%). Addicionalment, els habitatges iniciats de tipologia unifamiliar adossat representen la proporció més reduïda (8,6%) seguida pels unifamiliars aïllats (13,8%). Per altra banda, les superfícies construïdes més freqüents es troben entre els 76 m² i 100 m² (33,0%), que obtenen una proporció similar als habitatges amb majors dimensions, de més de 125m² (32,6%). En l'altre extrem, aquells habitatges iniciats de menors dimensions, és a dir, de menys de 75 m², representen una proporció aproximada del 6% del total de producció del 2023.

Figura 1. Creixement d'habitatges iniciats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) al 2023



Taula 1. Habitatges iniciats al 2023 i els corresponents creixements acumulats respecte 2022

	Iniciats 2022	Iniciats 2023	Var % 23/22
Barcelona	12.838	10.845	-15,5%
Girona	1.566	2.134	36,3%
Lleida	761	350	-54,0%
Tarragona	1.146	1.089	-5,0%
Catalunya	16.311	14.418	-11,6%

QUIN ÉS EL RÈGIM LEGAL APLICABLE PER L'ARRENDAMENT D'UN HABITATGE DE MÉS DE 300M²?

L'article 4.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) estableix que pels arrendaments d'habitatges la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats (i també per aquells els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge), **es regiran per la lliure voluntat de les parts**, i en defecte d'això, pel que es disposa en el Títol II de la LAU i, supletòriament, per les disposicions del Codi Civil.

S'adjunta

Article 4. Règim aplicable.

1. Els arrendaments regulats en la present Llei se sotmetran de manera imperativa al que es disposa en els títols I i IV de la mateixa i al que es disposa en els apartats següents d'aquest article.
2. Respectant el que s'estableix en l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que s'estableix en el títol II de la present Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

S'exceptuen de l'així disposat els arrendaments d'habitatges la superfície dels quals sigui superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades el salari mí-

nim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge. Aquests arrendaments es regiran per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el Títol II de la present Llei i, supletòriament, per les disposicions del Codi Civil.

3. Sense perjudici del que es disposa en l'apartat 1, els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el títol III de la present Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.
4. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes d'aquesta llei, quan això sigui possible, haurà de fer-se de manera expressa respecte de cadascun d'ells.
5. Les parts podran pactar la submissió a mediació o arbitratge d'aquelles controvèrsies que per la seva naturalesa puguin resoldre's a través d'aquestes formes de resolució de conflictes, de conformitat amb el que s'estableix en la legislació reguladora de la mediació en assumptes civils i mercantils i de l'arbitratge.
6. Les parts podran assenyalar una adreça electrònica a l'efecte de realitzar les notificacions previstes en aquesta llei, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut i quedi constància fefaent de la remissió i recepció íntegres i del moment en què es van fer.

A CÀRREC DE QUI SÓN LES DESPESES DE CONSTRUCCIÓ I CONSERVACIÓ DE LA PARET MITGERA DE CÀRREGA?

Hi ha mitgeria de càrrega si la paret mitgera o el sòl mitger s'aixeca en el límit de dues o més finques amb la finalitat de servir d'element sustentador de les edificacions o de les altres obres de construcció que s'hi facin.

En relació a les despeses de construcció i conservació de la paret mitgera, l'article 555-5 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals estableix el següent:

Article 555-5

Despeses

1. Les despeses de construcció i conservació de la paret mitgera, fins que el veí o veïna faci la càrrega,

són a càrrec del propietari o propietària que l'ha aixecada. A partir d'aquell moment, cada propietari o propietària hi ha de contribuir en la proporció pactada o, si no s'ha pactat, en proporció a l'ús que en fa.

2. La persona que enderroca una construcció carregada damunt la paret mitgera l'ha de deixar en l'estat adequat per a la utilització futura i amb l'aparença de mur exterior o de façana que correspongui, d'acord amb la seva configuració originària.

3. El que estableixen els apartats 1 i 2 s'entén sens perjudici del que s'hagi pactat.

ACABEM DE PRESENTAR LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES I COM A REQUISIT D'ADMISSIÓ DE LA MATEIXA ENS EXIGEIXEN EL PAGAMENT DE LA LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES (ICIO). ÉS CORRECTE?

Com en múltiples ocasions s'ha assenyalat, l'obligació del subjecte passiu de practicar una declaració-liquidació provisional en demanar-se la llicència d'obres va en contra del que recull l'**article 103.1** de la *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales*:

Artículo 103. Gestión tributaria del impuesto.

Bonificaciones potestativas.

1. **Cuando se conceda la licencia preceptiva** o se presente la declaración responsable o la comunicación previa o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún aquella o presentado éstas, se inicie la construcción, instalación u obra, **se practicará una liquidación provisional a cuenta**, determinándose la base imponible:

a) *En función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo.*

b) *Cuando la ordenanza fiscal así lo prevea, en función de los índices o módulos que ésta establezca al efecto.*

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

És a dir, és nul de ple dret exigir la liquidació provisional del impost en el moment de demanar-se la llicència, sinó que tal i com indica el mencionat article 103.1 de Ley de Haciendas Locales la liquidació provisional és exigible en el moment de la concessió de la llicència d'obra, que és quan el subjecte passiu pot iniciar la construcció o obra, mai abans. Independentment del que s'indica, la meritació del impost sempre es produirà amb l'inici de l'obra, doncs si finalment pel motiu que sigui no s'executés l'obra pel qual s'ha concedit la llicència, el subjecte passiu tindria dret a demanar el retorn de les quantitats pagades en concepte de ICIO.

A pesar d'això són múltiples els ajuntaments arreu del territori que en les seves ordenances fiscals tenen erròniament previst que la liquidació es practicarà amb la sol·licitud de llicència d'obres. L'APCE quan detecta aquestes pràctiques presenta les conseqüents al·legacions en període d'exposició pública de les ordenances fiscals per instar a l'ajuntament de torn que ho rectifiqui, cosa que s'ha aconseguit en alguna ocasió com per exemple en les ordenances fiscals d'enguany del municipi de Montcada i Reixac.

Conseqüentment, s'insta als associats que puguin detectar aquestes pràctiques que ho posin en coneixement del Departament Jurídic de l'APCE perquè pugui estudiar la presentació d'al·legacions quan estigui obert el període d'exposició pública, però mentre això no succeeixi, **sempre s'ha de liquidar de la forma en que estigui previst a les ordenances fiscal** encara que sigui erroni per evitar qualsevol tipus de sanció i/o problema amb la concessió de la llicència d'obres.

¿QUÉ ES EL MECANISMO DE EQUIDAD INTERGENERACIONAL (MEI)?

El Mecanismo de Equidad Intergeneracional o MEI **es una cotización adicional** implementada en España desde enero de 2023, y recogida en la disposición final cuarta, de la Ley 21/2021. Su objetivo es fortalecer y reforzar los fondos de la Seguridad Social para **garantizar el pago de las pensiones** a la generación del 'baby boom' en el futuro.

El impuesto se mantendrá por lo pronto hasta 2032. Durante este periodo, se espera que el impuesto genere una recaudación anual de entre 2.000 y 3.000 millones de euros. Al llegar a 2032, se llevará a cabo una revisión del impuesto para evaluar si ha cumplido su objetivo de fortalecer la Seguridad Social. Esta evaluación determinará si es necesario continuar con la imposición del MEI hasta el año 2050 o si puede ser eliminado.

Este impuesto afecta a los trabajadores por cuenta ajena y propia. En el caso de trabajar por cuenta ajena este es compartido, es decir, una parte la paga la empresa y otra el trabajador.

La distribución del pago del **impuesto MEI en 2024** para los asalariados en España se divide entre la empresa y el trabajador: **0,58% del salario es aportado por la empresa y 0,12% por el trabajador, sumando un total de 0,7%**. Por ejemplo, en un salario de 1.200 €/mes, al trabajador se le retienen 1,44 €, mientras que la empresa aporta 6,96 €.

En el caso de los trabajadores por cuenta propia, el pago se realiza a través de las cuotas de los autónomos. En 2024, se situará en un porcentaje del 0,7%.

Año	Porcentaje (total)	Porcentaje (empresa)	Porcentaje (trabajador)
2024	0,7%	0,58%	0,12%
2025	0,8%	0,67%	0,13%
2026	0,9%	0,75%	0,15%
2027	1%	0,83%	0,17%
2028	1,10%	0,92%	0,18%
2029	1,2%	1%	0,20%