

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.

FEB
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

QUINA HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ AL 2023 RESPECTE 2022?



FISCALITAT

EN QUE CONSISTEIX EL CONCEPTE DE "AFECCIÓ REAL" PREVIST A LA LLEI D'HISENDES LOCALS RESPECTE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES ?



JURÍDIC-HABITATGE

QUINA ÉS LA REGULACIÓ DELS ELEMENTS COMUNS D'ÚS EXCLUSIU A LES COMUNITATS DE PROPIETARIS EN DIVISIÓ HORIZONTAL DE CATALUNYA ?



URBANISME

A LA CIUTAT DE BARCELONA EN LA QUE ESTEM A L'ESPERA DE L'ATORGAMENT DE LA LLI-CÈNCIA D'OBRES, ES PODEN AUTORITZAR OBRES DE SOTARASSANT?



LABORAL

A QUINA EDAT ES PODEN JUBILAR ELS TREBALLADORS EN EL 2024?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



QUINA HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ AL 2023 RESPECTE 2022?

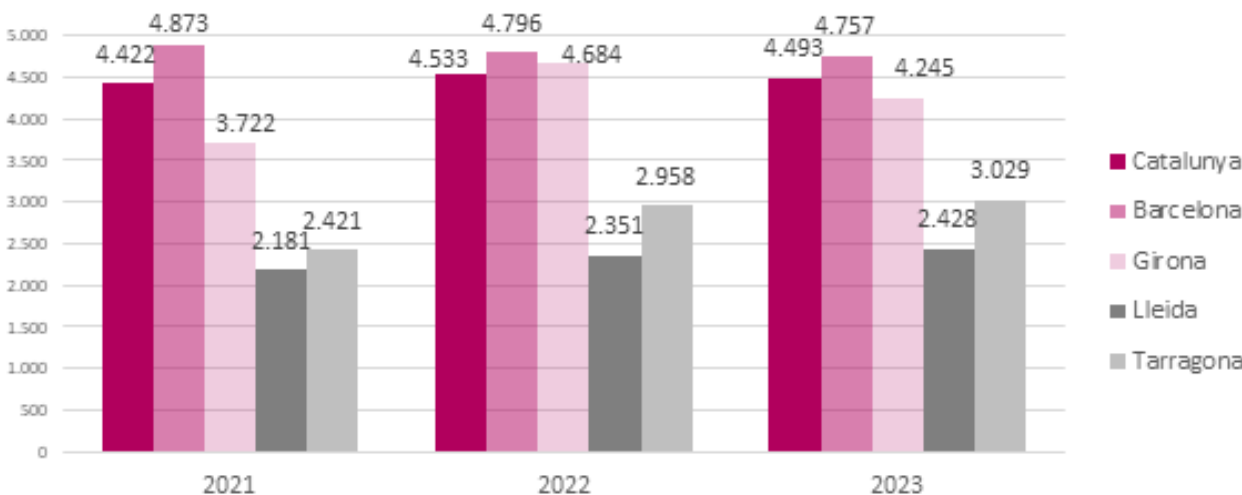
La superfície mitjana dels habitatges a la venda és de 80,6 m² i registra una lleugera variació del -0,2% respecte 2022. Aquesta variació és irregular en els diferents tipus d'habitatges, assolint un descens màxim del -4,1% als habitatges tipus loft i un increment de l'1,9% als de 4 dormitoris.

El preu mitjà de l'habitatge a la venda a Catalunya és de 365.798€ i roman estable respecte 2022 amb una variació mínima del -0,8%. Per categories, el preu mitjà decreix més significativament als habitatges tipus loft (-5,0%) i de 2 dormitoris (-4,6%). Contràriament,

els habitatges de 5 i més dormitoris presenten un increment del seu preu mitjà en un 7,0% i el d'1 dormitori en un 5,1%.

Pel que fa al preu per m² útil, es situa en 4.492,7€, xifra que corrobora la predominança de l'estabilitat de preus en una conjuntura de costos de construcció elevats i inflació encara elevada. El comportament per tipologies es positiu en els habitatges de 5 i més dormitoris i d'1 dormitori, nul en els de 3 dormitoris i negatiu en els casos dels loft i de 2 i 4 dormitoris.

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



Taula 1. Creixements anuals del preu per m² útil per província i a Catalunya del total d'habitatges en oferta de cada any

Any	Catalunya	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	IPC Catalunya
2019	-2,3%	-13,5%	0,6%	5,1%	8,3%	0,9%
2020	6,3%	4,4%	11,5%	9,7%	-6,8%	-0,4%
2021	14,4%	15,3%	8,8%	2,0%	22,5%	2,9%
2022	2,5%	-1,6%	25,9%	7,8%	22,2%	8,0%
2023	-0,9%	-0,8%	-9,4%	3,3%	2,4%	3,4%

EN QUE CONSISTEIX EL CONCEPTE DE “AFECCIÓ REAL” PREVIST A LA LLEI D'HISENDES LOCALS RESPECTE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES ?

Tal i com estableix l'article 64 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, en els supòsits de canvi, per qualsevol causa (normalment per transmissió per compravenda) en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària. L'article mencionat ho desenvolupa de la forma següent:

“Article 64. Afecció real en la transmissió i responsabilitat solidària en la cotitularitat.

1. En els supòsits de canvi, per qualsevol causa, en la titularitat dels drets que constitueixen el fet imposable d'aquest impost, els béns immobles objecte d'aquests drets quedaran afectes al pagament de la totalitat de la quota tributària, en règim de responsabilitat subsidiària, en els termes previstos en la Llei General Tributària. A aquests efectes, els notaris demanaran informació i advertiran expressament els compareixents en els documents que autoritzin sobre

els deutes pendents per l'Impost sobre Béns Immobles associats a l'immoble que es transmet, sobre el termini dins del qual estan obligats els interessats a presentar declaració per l'impost, quan tal obligació subsisteixi per no haver-se aportat la referència cadastral de l'immoble, conforme a l'apartat 2 de l'article 43 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i altres normes tributàries, sobre l'afecció dels béns al pagament de la quota tributària i, així mateix, sobre les responsabilitats en què incorrin per la manca de presentació de declaracions, el no efectuar-les en termini o la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes, d'acord amb el que preveu l'article 70 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari i altres normes tributàries.

2. Responen solidàriament de la quota d'aquest impost, i en proporció a les seves respectives participacions, els copartípics o cotitulars de les entitats a què es refereix l'article 35.4. de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, si figuren inscrits com a tals al Cadastre Immobiliari. De no figurar inscrits, la responsabilitat s'exigirà per parts iguals en tot cas.”

QUINA ÉS LA REGULACIÓ DELS ELEMENTS COMUNS D'ÚS EXCLUSIU A LES COMUNITATS DE PROPIETARIS EN DIVISIÓ HORITZONTAL DE CATALUNYA ?

La regulació dels elements comuns d'ús exclusiu a les comunitats de propietaris en divisió horitzontal de Catalunya, està regulat a l'article 553-43 de la **Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals**:

Article 553-43

Elements comuns d'ús exclusiu

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta, es pot vincular a un o a diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.
2. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.
3. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús

exclusiu dels elements comuns poden executar obres de millora per a l'eficiència energètica o hídrica o la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els dits elements comuns, fent-se càrrec dels costos que se'n derivin, així com de les despeses de manteniment. En tot cas, han d'enviar el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació de l'inici de l'obra a la presidència o a l'administració. Dins aquest termini, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada als seus interessos generals sempre que sigui raonable i proporcionada i que no comporti a les persones promotores un increment substancial del cost del projecte tècnic presentat. A falta d'alternativa, els propietaris poden dur a terme les dites obres o instal·lacions.

4. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

A LA CIUTAT DE BARCELONA EN LA QUE ESTEM A L'ESPERA DE L'ATORGAMENT DE LA LLICÈNCIA D'OBRES, ES PODEN AUTORITZAR OBRES DE SOTARASSANT?

Si, l'article 36 de l'**Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)** ho regula amb l'abast i condicions següents:

Article 36. Llicències per fases

1. Quan les obres s'executin per fases s'han de fer constar a la sol·licitud de llicència les diferents parts en què es divideix el projecte per a la seva execució. S'ha de presentar un projecte global i definir cadascuna de les parts susceptibles d'execució independent, amb indicació dels terminis en què es duran a terme. Es considera que són independents les parts de les obres que poden ser posades en ús de forma separada.

2. La llicència d'obres ha d'identificar cada fase i establir-ne el termini d'inici i d'execució. En aquests supòsits es pot admetre la comunicació de primera

ocupació per a cadascuna de les fases en què es divideix el projecte, si bé s'han de prendre en consideració les parts de les obres que resultin comunes a tot el projecte, com la urbanització, els aparcaments, els guais i altres.

3. L'execució de les obres per fases, quan no està prevista a la llicència atorgada, o la modificació d'aquestes obliga a tramitar la corresponent modificació no substancial de la llicència, acompanyant-la de la documentació que determina l'apartat 1.

4. A petició de qui promou les obres, i sota la seva responsabilitat, es pot atorgar llicència d'obres de moviment de terres i construcció de murs pantalla com a primera fase de l'obra principal. En tot cas, el projecte ha de comprendre la totalitat de les obres, i cal especificar en una separata les que corresponen a aquesta fase.

A QUINA EDAT ES PODEN JUBILAR ELS TREBALLADORS EN EL 2024?

L'edat de jubilació augmenta cada any de manera gradual fins a l'any 2027. En aquest moment, la jubilació serà possible als 67 anys (o als 65 si s'acrediten 38 anys i sis mesos cotitzats). Si un treballador es vol jubilar el 2024, l'edat i els períodes de cotització que necessiten:

PERÍODES COTITZATS	EDAT EXIGIDA
38 anys o més	65 anys
Almenys 15 anys	66 anys i 6 mesos

Per poder-se jubilar cal haver cotitzat almenys 15 anys, dos dels quals han d'estar compresos en els 15 anys anteriors a la jubilació.

Per calcular la pensió, es calcula primer la base reguladora (segons les bases de cotització acreditades durant els darrers anys) i, sobre l'import obtingut, s'aplica un percentatge que varia en funció dels anys cotitzats.

- Les darreres 24 bases de cotització (corresponents als darrers 2 anys) es computaran segons el seu valor nominal, mentre que totes les anteriors s'actualitzaran segons l'evolució d'Índex de Preus al Consum (IPC) durant tot aquest període.
- En el 2024 es tenen en compte les bases dels darrers 25 anys, de manera que es divideixen aquestes 300 bases entre 350.
- Pel que fa al percentatge de pensió sobre la base reguladora, pels primers 15 anys cotitzats s'aplica un 50%. A partir del setzè any cotitzat, el 2024 el percentatge s'incrementa en un 0,21% per mes pels primers 49 mesos i en un 0,19% per mes pels 209 mesos següents.

Es a dir, per poder-se jubilar en el 2024 amb el 100% de la base reguladora, cal haver cotitzat 36 anys i sis mesos (15 anys + 49 mesos + 209 mesos).

En el supòsit d'existir períodes en què no s'ha cotitzat i, per tant, amb llacunes de cotització, per als treballadors per compte d'altri les primeres 48 mensualitats sense cotitzacions s'integren a la base reguladora amb un import igual al 100% la base de cotització mínima vigent aquests mesos. Els mesos restants amb llacunes s'integren a la base reguladora amb un import igual al 50% de la base de cotització mínima.

Això no obstant, s'aplica una millora en la cobertura de les llacunes de cotització en el cas de dones treballadores per compte d'altri, a les quals s'aplicarà el 100% de la base mínima també entre el mes 49 i el 60 sense cotització (és a dir, el 100% fins al cinquè any inclusivament) i el 80% de la base mínima entre el mes 61 i el 84 (el sisè i setè any). Aquesta mesura, que estarà vigent mentre la bretxa de gènere sigui superior al 5%, es pot aplicar també a homes en situacions comparables (homes que, en relació amb algun dels seus fills, acreditin mateixos els requisits establerts per a l'accés dels homes a complement per bretxa de gènere).

En el cas de treballadors d'autònoms, si bé fins ara no es cobrien les llacunes de cotització, per als autònoms que accedeixin a la jubilació des de l'any 2023 (i, per tant, el 2024), en relació amb aquests períodes sense cotització de treballadors autònoms que apareguin amb posterioritat a l'extinció de la prestació per cessament d'activitat, s'integraran les llacunes de cotització dels 6 mesos següents amb la base mínima de la taula general dels autònoms (que el 2024 continuarà sent 960,78 euros mensuals).