

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.

MAR
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 VAN EVOLUCIONAR LES COMPRAVENDES D'HABITATGE A CATALUNYA DURANT EL 2023?



JURÍDIC-HABITATGE

UNCOP PUBLICADA LA INSTRUCCIÓ 1/2024, D'ACTUALITZACIÓ DELS MÒDULS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, QUINS SÓN ELS MÒDULS APLICABLES ALS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL QUE ES QUALIFIQUIN PROVISIONALMENT A PARTIR DE L'1 DE GENER DE 2024?



TÈCNICA

ÉS OBLIGATORI DISPOSAR DE CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA PER LLOGAR O ARRENDAR UNA NAU INDUSTRIAL?



JURÍDIC-HABITATGE

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VIGENTS?



ARRENDAMENTS

TENIM UN LLOGATER QUE NO HA VOLGUT FIRMAR UN DOCUMENT D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT I D'ENTREGAR DE CLAUS DE FORMA FORMAL, NOMÉS HA EXPRESSAT VERBALMENT LA SEVA RENÚNCIA AL CONTRACTE I HA MARXAT. COM PODEM RECUPERAR LA FIANÇA DIPOSITADA A INCASÒL?



LABORAL

TENIM ELS SEGÜENTS DUBTES SOBRE EL PLA DE PENSIONS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM VAN EVOLUCIONAR LES COMPRAVENDES D'HABITATGE A CATALUNYA DURANT EL 2023?

Les transaccions d'habitatge al territori català tanquen l'any 2023 amb un total de 90.848 unitats. Si ho comparem amb el còmput agregat de l'any 2022, el decreixement de la demanda arriba al -10,1%. Aquesta tendència negativa es veu reflectida en ambdues tipologies, obra nova (-7,7%) i segona mà (-10,5%). No obstant això, es tracta d'una lleugera correcció de nivells màxims propiciats per unes condicions financeres i econòmiques especialment favorables i, per tant, un retorn a nivells de equilibri inferior però substancialment superiors respecte els anys més recents.

Pel que fa la distribució per províncies, Barcelona concentra el 63,6% de total de compravendes de Catalunya, seguida de prop per Tarragona (16%), Girona (14,9%) i, finalment, Lleida (5,5%). Si analitzem l'evolució respecte 2022, la província de Barcelona lidera les disminucions de demanda sobretot en segona mà (-12,4%) juntament amb Girona que regis-

tra un -7,8% en el còmput agregat i Tarragona en un -8,3%. Contràriament, destaca la província de Lleida que aconsegueix un augment significatiu en les transaccions del segment d'obra nova (+8,1%) que acaba repercutint en el total (+1,8%).

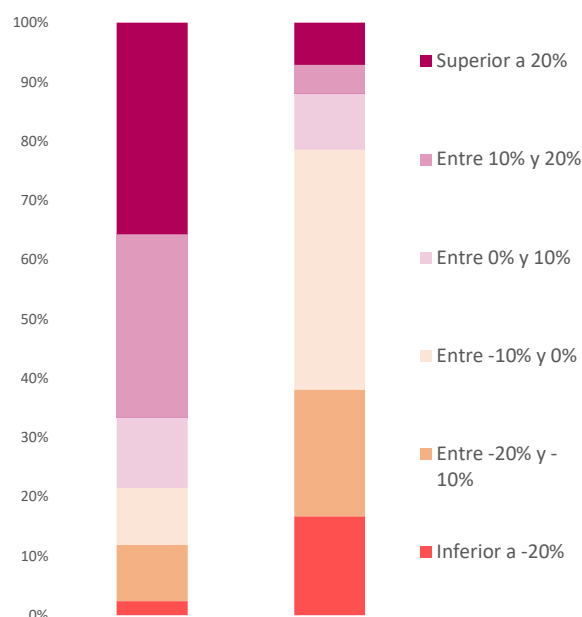
Pel que fa els àmbits territorials, els decreixements al 2023 són generalitzats excepte a Ponent (+6%) i les Terres de l'Ebre (+10,6%). Aquesta tendència negativa es veu reflectida principalment al Penedès, les Comarques Centrals (-11,9%), l'Alt Pirineu i Aran (-11,7%) i l'Àmbit Metropolità (-11,6%).

Quant a les comarques, existeixen diferències significatives entre la distribució de creixements del 2022 i 2023. En particular, mentre al 2022 gairebé el 80% de les comarques presentaven creixements positius, al 2023 només el 20% augmentaven el seu nombre de transaccions.

Figura 1. Creixement de compravendes a Catalunya per província i tipologia al 2023



Figura 2. Distribució de creixements de les compravendes per comarques durant els anys 2023-2022



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.

MAR
2024

UN COP PUBLICADA LA INSTRUCCIÓ 1/2024, D'ACTUALITZACIÓ DELS MÒDULS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, QUINS SÓN ELS MÒDULS APLICABLES ALS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL QUE ES QUALIFIQUIN PROVISIONALMENT A PARTIR DE L'1 DE GENER DE 2024?

Els mòduls aplicables als habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de l'1 de gener de 2024 són els que consten a continuació:

RÈGIM GENERAL VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.759,33	1.379,66
B	2.241,96	1.120,98
C	1.983,28	991,63
D	1.724,59	862,29

RÈGIM ESPECIAL VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.425,20	1.212,59
B	2.101,84	1.050,92
C	1.859,31	929,66
D	1.616,79	808,39

RÈGIM PREU CONCERTAT VENDA		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A1	3.001,68	1.200,67
A2	3.001,68	1.200,67
A3	2.728,80	1.091,52
B	2.183,04	873,22
C	1.773,72	709,49
D	1.537,15	614,86

RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	10,36	5,18
B	8,41	4,20
C	7,44	3,71
D	6,46	3,24

RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A	9,10	4,54
B	7,88	3,95
C	6,97	3,48
D	6,06	3,03

RÈGIM PREU CONCERTAT LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS		
ZONA	HABITATGE	ANNEXOS
A1	10,36	4,14
A2	10,36	4,14
A3	9,41	3,76
B	8,41	3,37
C	7,44	2,98
D	6,46	2,58

ÉS OBLIGATORI DISPOSAR DE CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA PER LLOGAR O ARRENDAR UNA NAU INDUSTRIAL?

La majoria de naus industrials estan excloses del àmbit d'aplicació del *Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios* segons l'apartat 3.2 c) :

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

c) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.

d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m2.

e) Edificios que se compren para su demolición o para la realización de las reformas definidas en el apartado d) del artículo 3.1. Estos edificios estarán exentos de

la obtención del certificado de eficiencia energética de edificio existente de acuerdo con el artículo 10, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento del artículo 9 una vez se vaya a acometer la reforma, según lo referido en el apartado d) del artículo 3.1.

Para hacer efectiva la exclusión recogida en este apartado f), el propietario del edificio o de parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios. No obstante, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá regular un procedimiento más exigente.

No obstant, l'apartat d) del mateix article es dedueix que si la nau industrial incorpora oficines dins de la pròpia nau i que superin els 50 m2 si que tindrien l'obligació de tenir-lo, en quan són oficines. Resumidament si un o edifici/nau té un ús purament industrial no té obligació de tenir el certificat d'eficiència energètica, si tingues unes oficines de més de 50 m2 a dins, si que la tindria a causa de les mateixes.

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VIGENTS? (I)

Segons informació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el límit d'ingressos per accedir a un habitatge protegit varia en funció de:

- la normativa a l'empara de la qual està qualificat l'habitatge,
- el règim de la qualificació (general, especial o preu concertat),
- el nombre de membres que formen la unitat familiar o de convivència
- la zona on està ubicat l'habitatge.

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència relatives a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud del visat.

En tots els casos, en el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el tram següent de la composició familiar.

Exemple: si la unitat familiar o de convivència està formada per dos membres, el límit d'ingressos serà el d'una unitat de familiar o de convivència formada per 3 membres.

El càlcul dels ingressos està fet amb els imports de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) i l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC) vigents en el moment de la redacció d'aquesta nota.

Pels habitatges qualificats a l'empara del *Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge* les taules d'ingressos de referència per accedir a un habitatge protegit són les següents:

2,50 vegades IRSC - règim especial - venda i lloguer - promoció pública

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	30.232,77	31.167,80	32.508,35	33.591,96
Zona B	28.343,22	29.219,81	30.476,58	31.492,47
Zona C	26.675,97	27.501,00	28.683,84	29.639,97
Zona D	22.674,58	23.375,85	24.381,26	25.193,97

1,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	15.935,46	16.428,31	17.134,90	17.706,07
Zona B	14.939,49	15.401,54	16.063,97	16.599,44
Zona C	14.060,70	14.495,57	15.119,03	15.623,00
Zona D	11.951,60	12.321,23	12.851,18	13.279,55

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.

MAR
2024

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VI-GENTS? (II)

3 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	31.870,92	32.856,62	34.269,81	35.412,13
Zona B	29.878,99	30.803,08	32.127,94	33.198,88
Zona C	28.121,40	28.991,13	30.238,06	31.246,00
Zona D	23.903,19	24.642,46	25.702,35	26.559,10

3,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	42.325,87	43.634,92	45.511,69	47.028,75
Zona B	39.680,51	40.907,74	42.667,21	44.089,45
Zona C	37.346,36	38.501,40	40.157,38	41.495,95
Zona D	31.744,41	32.726,19	34.133,77	35.271,56

5,00 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - àrees de demanda forta i acreditada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	60.465,53	62.335,60	65.016,70	67.183,93
Zona B	56.686,44	58.439,63	60.953,16	62.984,93
Zona C	53.351,94	55.002,00	57.367,68	59.279,93
Zona D	45.349,15	46.751,70	48.762,53	50.387,94

5,50 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - no àrees de demanda forta i acreditada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	66.512,09	68.569,16	71.518,37	73.902,32
Zona B	62.355,08	64.283,59	67.048,47	69.283,42
Zona C	58.687,14	60.502,20	63.104,45	65.207,93
Zona D	49.884,07	51.426,87	53.638,78	55.426,74

Associació de Promotors de Catalunya

Av. Diagonal 472 - 476 08006 Barcelona

Tel 93 237 49 67 - Fax 93 237 36 92

www.apcecat.ca



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.

MAR
2024

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT, QUALIFICAT A L'EMPARA DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE ACTUALMENT VI-GENTS? (III)

6,50 vegades IRSC - preu concertat - venda i lloguer				
	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	78.605,19	81.036,28	84.521,71	87.339,10
Zona B	73.692,37	75.971,51	79.239,11	81.880,41
Zona C	69.357,52	71.502,60	74.577,98	77.063,92
Zona D	58.953,90	60.777,21	63.391,28	65.504,33

Més informació al següent enllaç:

<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge-/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/>

Associació de Promotors de Catalunya

Av. Diagonal 472 - 476 08006 Barcelona

Tel 93 237 49 67 - Fax 93 237 36 92

www.apcecat.ca



TENIM UN LLOGATER QUE NO HA VOLGUT FIRMAR UN DOCUMENT D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT I D'ENTREGAR DE CLAUS DE FORMA FORMAL, NOMÉS HA EXPRESSAT VERBALMENT LA SEVA RENÚNCIA AL CONTRACTE I HA MARXAT. COM PODEM RECUPERAR LA FIANÇA DIPOSITADA A INCASÒL?

Segons s'indica a la mateixa web del INCASÒL, en cas que no es disposi d'un document signat per ambdues parts que acrediti l'extinció del contracte o qualsevol document que acrediti la recuperació de la possessió de la finca, **s'admetrà la declaració responsable signada per la persona arrendadora o propietària.**

Juntament amb aquesta documentació s'ha d'entrar la següent (tot en format PDF):

- Informar el Número de Registre o Número de Control (NC) del formulari Model 2 d'ingrés de la fiança
- Informar l'import de la devolució
- Informar el DNI/CIF/NIE de la persona sol·licitant de la devolució, la qual ha de ser la persona titular del compte beneficiari que s'indica més endavant
- Informar, en declaració expressa, la data d'extinció del contracte (data en què la part arrendatària deixa lliure l'immoble)
- Informar les dades bancàries de la persona sol·licitant (la titularitat del número de compte bancari ha de ser de la persona sol·licitant indicada).
- Adjuntar el document PDF que acrediti la titularitat del compte corrent: certificat bancari o còpia de la primera pàgina de la llibreta, on figuri el número de compte corrent client i el seu titular (només en el cas que, abans de finalitzar el tràmit, la pròpia pàgina Web us demani l'enviament d'aquest document).

TENIM ELS SEGÜENTS DUBTES SOBRE EL PLA DE PENSIONS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ

1.- Fins quan ha de fer les contribucions?

L'empresa haurà d'efectuar les seves contribucions fins que es produeixi algun dels següents supòsits:

Extinció de la relació laboral del partícip amb la seva Entitat Promotora.

Quan la persona treballadora o partícip es trobi en situació d'excedència o tingui interrompuda o suspesa la seva relació laboral amb l'empresa per alguna de les causes legalment previstes, excepte en els supòsits establerts a l'article 17.3 del Reglament d'Especificacions.

2.- Poden els partícips realitzar aportacions voluntàries?

Sí. Poden realitzar aportacions voluntàries al PPSC en els termes establerts en el VII CGSC i en el propi Reglament d'Especificacions del PPSC, dins dels límits legals, sempre que les referides aportacions no impliquin l'obligació per a la seva Entitat Promotora d'efectuar contribucions addicionals a les establertes en el Conveni col·lectiu provincial que correspongui, o d'implicar fer-les l'Empresa Promotora doni el seu consentiment exprés per escrit.

Actualment, el nou límit legal conjunt d'aportacions és de 1.500 euros, que es podrà incrementar en fins a altres 8.500 euros anuals, assolint un límit total 10.000 euros, sempre que tal increment provingui de contribucions empresarials o d'aportacions addicionals voluntàries de la persona treballadora per import igual o inferior al resultat d'aplicar a la respectiva contribució empresarial el coeficient que resulti del quadre següent:

Import anual de la contribució	Coeficient
Igual o inferior a 500 euros	2,5
Entre 500,01 i 1.500 euros	1.250 euros, més el resultat de multiplicar per 0,25 la diferència entre la contribució empresarial i 500 euros
Més de 1.500 euros	1,0

a) Per a persones treballadores amb retribució total de fins a 60.000 euros:

- Per a contribucions de l'Entitat Promotora de fins a 500 euros anuals: 1.500 euros, com a nou límit conjunt, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip per import equivalent a multiplicar 2,5 per la contribució anual de l'empresa a la persona treballadora.
- Per a contribucions de l'Entitat Promotora entre 500,01 i 1.500 euros anuals: 1.500 euros com a nou límit conjunt, més 1.250 euros, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip equivalent a multiplicar 0,25 per la diferència entre l'import de la contribució empresarial i 500 euros.
- Per a contribucions de l'Entitat Promotora de més de 1.500 euros anuals: s'aplicarà el coeficient 1, és a dir 1.500 euros com a nou límit conjunt per a plans, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip igual a 1 per la contribució anual de l'empresa a la persona treballadora o partícip.

b) Per a persones treballadores amb retribució total des de 60.000,01 euros: s'aplicarà en tot cas el coeficient 1, és a dir 1.500 euros com a nou límit conjunt, més una aportació voluntària màxima amb càrrec al partícip equivalent a la contribució empresarial. En aquest cas l'aportació de la persona treballadora com a màxim pot ser igual a la de la seva empresa ocupadora, és a dir 4.250 euros cadascun.