

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.

OCT
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

CÓM S'HAN COMPORTAT LES COMPRA-VENDES D'HABITATGE A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2024?



FISCALITAT

QUINES SÓN LES EXEMPCIONS PREVISTES A LA LLEI DE L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS EN RELACIÓ A ESCRIPTURES RELACIONADES AMB LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICIS EN RÈGIM D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL?



JURÍDIC - HABITATGE

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT VIGENTS A DATA D'AVUI?



JURÍDIC - HABITATGE

QUINS SÓN ELS MUNICIPIS QUE HAN SIGUT RECENTMENT DECLARATS COM A ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT ALS EFECTES PREVISTOS A LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE?



LABORAL

LES EMPRESSES PODEN FER ÚS DE LA DISTRIBUCIÓ IRREGULAR DE LA JORNADA?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



CÓM S'HAN COMPORTAT LES COMPRA-VENDES D'HABITATGE A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2024?

Durant l'any 2024, les compra-ventes del mercat immobiliari català han experimentat un lleuger descens. En conjunt del primer semestre de 2024, el total de compravendes ha arribat a 46.055 operacions, un -6,4% menys respecte al primer semestre de 2023. Aquest comportament ha estat influenciat principalment pel lleuger retrocés del segment de la segona mà (-7,6%) que registren 37.725 transaccions, mentre que l'obra nova s'ha mantingut relativament estable al voltant de les 8.300 unitats (-0,8%). Tot i que la reducció dels tipus d'interès incentiva la compra d'habitatge, les expectatives de futures baixades fan que una part dels compradors i venedors optin per esperar uns mesos més amb l'esperança d'aconseguir millors condicions. Això podria haver contribuït a aquesta estabilització en el nombre de transaccions, especialment en el mercat de segona mà durant el segon trimestre de 2024.

Per províncies, els decreixements de les compravendes són generalitzats excepte a Lleida que es mantenen estables pel bon comportament de les transaccions d'obra nova (+31,6%). El segment de segona mà disminueix més a Girona (-16,5%) i de forma menys significativa a

Figura 1. Evolució de les compravendes dels primers semestres dels últims anys per tipologia a Catalunya

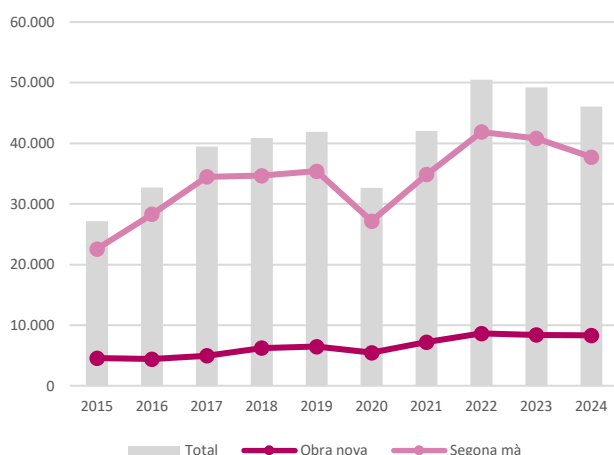
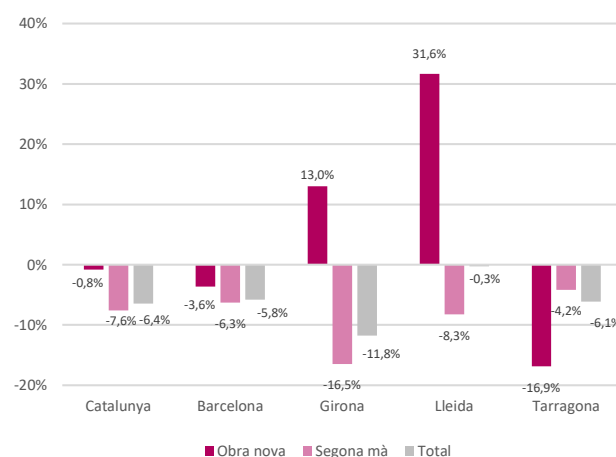


Figura 2. Creixement interanual de les compravendes a Catalunya per província i tipologia al primer semestre de 2024



Tarragona (-4,2%). El rang de variacions negatives es va situar entre el -11,8% a Girona i el -0,3% a Lleida, les compravendes a Tarragona (-6,1%) i Barcelona (-5,8%) decreixen a un ritme similar a la mitjana de Catalunya. En general, el dinamisme de la demanda d'obra nova compensa part del decreixement en el còmput agregat excepte a Tarragona que disminueix un -16,9%.

Per comarques, la tendència general és negativa al primer semestre de l'any, només una tercera part del total de comarques incrementen el seu nombre de transaccions d'habitatge. Quant als àmbits territorials, les variacions anuals acumulades són decreixents en tots els àmbits excepte ponent, destacant el comportament negatiu de les Comarques Gironines (-12%).

A nivell municipal, la demanda al primer semestre de 2024 es focalitza a les capitals de província, municipis densament poblats de l'àrea metropolitana de Barcelona i algunes àrees turístiques concretes. En aquest sentit, en nombre de transaccions destaca en primer lloc Barcelona (7.584) i, a una notable distància, l'Hospitalet de Llobregat (1.513), Terrassa (1.509), Badalona (1.220), Sabadell (1.120), entre d'altres.

QUINES SÓN LES EXEMPCIONS PREVISTES A LA LLEI DE L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS EN RELACIÓ A ESCRIPTURES RELACIONADES AMB LA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICIS EN RÈGIM D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL?

En la redacció actual de l'article 45, relatiu als beneficis fiscals del *Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats* es preveu el següent:

"BENEFICIS FISCALS

Article 45

Els beneficis fiscals aplicables en cada cas a les tres modalitats de gravamen a què es refereix l'article 1 de la present Llei són els següents:

B) Estan exemptes:

12.a) La transmissió de terrenys i solars i la cessió del dret de superfície per a la construcció d'edificis en règim d'habitatges de protecció oficial. Els préstecs hipotecaris sol·licitats per a l'adquisició d'aquells, quant al gravamen d'actes jurídics documentats.

b) Les escriptures públiques atorgades per formalitzar actes o contractes relacionats amb la construcció d'edificis en règim d'«habitatges de protecció oficial», sempre que s'hagi sol·licitat l'esmentat règim a l'Administració competent en aquesta matèria.

c) Les escriptures públiques atorgades per formalitzar la primera transmissió d'habitatges de protecció oficial, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.

d) La constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició exclusiva d'habitatges de protecció

oficial i els seus annexos inseparables, amb el límit màxim del preu de l'esmentat habitatge, i sempre que aquest últim no excedeixi els preus màxims establerts per als habitatges de protecció oficial.

e) La constitució de societats i l'ampliació de capital, quan tinguin per objecte exclusiu la promoció o construcció d'edificis en règim de protecció oficial.

Per al reconeixement de les exempcions previstes a les lletres a i b anteriors és suficient que es consignin en el document que el contracte s'atorga amb la finalitat de construir habitatges de protecció oficial i queda sense efecte si transcorren tres anys a partir de l'esmentat reconeixement sense que obtingui la qualificació o la declaració provisional o quatre anys si es tracta de terrenys. L'exempció s'entén concedida amb caràcter provisional i condicionada al compliment que en cada cas exigeixin les disposicions vigents per a aquesta classe d'habitatges. En el supòsit de les lletres a i b d'aquest apartat, el còmput del termini de prescripció previst a l'article 67 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, es comença a comptar una vegada transcorregut el termini de tres o quatre anys d'exempció provisional.

Les exempcions previstes en aquest número també s'apliquen a aquelles que, amb protecció pública, dimanin de la legislació pròpia de les comunitats autònomes, sempre que els paràmetres de superfície màxima protegible, preu de l'habitatge i límit d'ingressos dels adquirents no excedeixin els establerts en la norma estatal per als habitatges de protecció oficial."

QUINES SÓN LES TAULES D'INGRESSOS DE REFERÈNCIA PER ACCEDIR A UN HABITATGE PROTEGIT VIGENTS A DATA D'AVUI?

Segons informació de la pròpia **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 d'actualització d'aquesta pàgina. En l'apartat altres informacions trobareu els càlculs per a l'IPREM i l'IRSC dels tres últims anys.

A continuació s'adjunten les taules relatives als habitatges **qualificats a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig i habitatges del parc públic qualificats a l'empara de la normativa anterior a 2002:**

Càlculs realitzats amb l'IRSC corresponent a l'any 2024

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.

OCT
2024

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 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

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

Font: <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



QUINS SÓN ELS MUNICIPIS QUE HAN SIGUT RECENTMENT DECLARATS COM A ZONES DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT ALS EFECTES PREVISTOS A LA LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE?

Segons la *Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge* (DOGC, núm.9196 de 3 de juliol de 2024) i la *Resolució de 8 de octubre de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el tercer trimestre de 2024* (BOE, núm.244, de 9 d'octubre de 2024) els municipis declarats a **zones de mercat residencial tensionat** amb els efectes previstos a la *Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge* són els següents:

Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpícat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Begur, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellsalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castellterçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrió del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs, Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Paldejà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Vimbrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere

de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Tardell, Torrelles de Foix, Torroella de Montgrí, Tossa de Mar, Uldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs.

Aquests nous 131 municipis s'afegeixen els 140 municipis que prèviament ja s'havien declarat **zones de mercat residencial tensionat** el passat mes de març de 2024 i que eren els següents:

Abrera, 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, Cal·lella, 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, Palafrons, 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

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.

OCT
2024

Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní 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, Tàrrrega, 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.

Associació de Promotors de Catalunya

Av. Diagonal 472 - 476 08006 Barcelona

Tel 93 237 49 67 - Fax 93 237 36 92

www.apcecat.ca



LES EMPRESES PODEN FER ÚS DE LA DISTRIBUCIÓ IRREGULAR DE LA JORNADA?

Si, a causa d'una comanda inesperada, una empresa necessita que temporalment els seus treballadors allarguin la seva jornada diària, la llei li permet fer una distribució irregular de la jornada de fins al 10%.

És a dir, si la jornada anual segons conveni és de 1.736 hores, l'empresa pot disposar de 173,6 hores (el 10%) per distribuir-les durant l'any com li convingui. Per exemple, fent treballar els seus empleats una hora més al dia durant algunes setmanes.

Per evitar superar la jornada màxima (en aquest cas les hores realitzades de més es considerarien hores extres), l'empresa haurà de compensar amb descans les hores treballades en excés en el termini de 12 mesos des que es produeixin.

A aquests efectes, haurà de documentar la jornada efectivament realitzada pels seus treballadors al registre de la jornada. Així podrà acreditar que, encara que alguns dies treballen en excés, aquestes hores queden compensades pels dies en què després treballen menys hores.

En tot cas, els treballadors han de conèixer amb un preavís mínim de cinc dies el dia i l'hora de la prestació de treball resultant de la distribució irregular. Per tant, l'empresa ha de comunicar per escrit la realització i la compensació de la jornada irregular. Si algun empleat es nega, ho podrà sancionar.

Així mateix, l'empresa ha de respectar la resta dels drets dels seus empleats, com els descansos establerts a la Llei.