

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.

DES
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 HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES A CATALUNYA PER TIPOLOGIA I PER PROVÍNCIA FINS AL TERCER TRIMESTRE DE 2024?



ARRENDAMENTS

EN QUINS CONTRACTES ÉS D'APLICACIÓ EL NOU ÍNDEX DE REFERÈNCIA PER A L'ACTUALITZACIÓ D'ARRENDAMENTS D'HABITATGE (IRAV)?



FISCALITAT

PER L'ANY 2025, RESPECTE DEL IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA: QUINS SERAN ELS IMPORTS MÀXIMS DELS COEFICIENTS A APLICAR SOBRE EL VALOR DEL TERRENY EN EL MOMENT DE LA MERITACIÓ?



TÈCNICA

RECENTMENT HAN SIGUT PUBLICADES LES BASES REGULADORES I LA CONVOCATÒRIA DELS AJUTS DESTINATS A LA RETIRADA, EN ORIGEN, DE RESIDUS DE MATERIALS D'AÏLLAMENT I DE LA CONSTRUCCIÓ QUE CONTINGUIN AMIANT, UBICATS A L'ÀMBIT TERRITORIAL DE CATALUNYA. QUINA ÉS LA QUANTIA D'AQUESTA SUBVENCIÓ? FINS QUAN ES PODRÀ DEMANAR?



LABORAL

TINC A UN TREBALLADOR QUE LI HAN DIAGNOSTICAT UNA IPT I EL SERVEI DE PREVENCIÓ EL QUALIFICA COM A "NO APTÉ", ¿EL PUC ACOMIADAR?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com

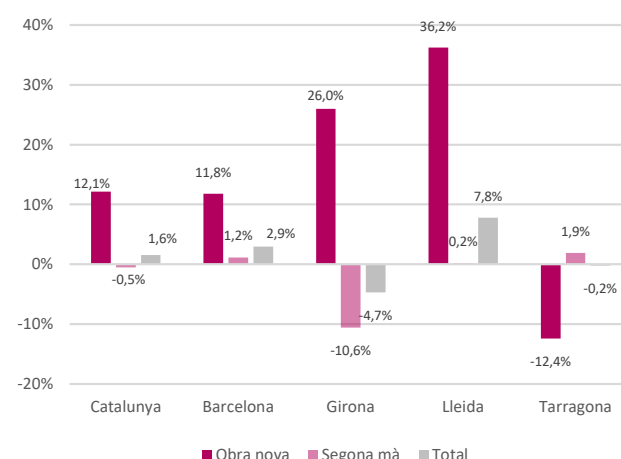


COM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES A CATALUNYA PER TIPOLOGIA I PER PROVÍNCIA FINS AL TERCER TRIMESTRE DE 2024?

Durant els tres primers trimestres de 2024, Catalunya va registrar un total de 71.583 transaccions, de les quals un 18,4% corresponen a obra nova, que constitueixen 13.143 compravendes contingudes en aquest segment. El mercat de segona mà s'ha mantingut relativament estable respecte el mateix període de l'any passat, després d'una recuperació significativa al tercer trimestre de 2024. Aquest dinamisme es veu afavorit pel bon tó del mercat laboral i unes expectatives de futures baixades dels tipus d'interès, que estan activant la demanda de forma substancial. En el cas de l'obra nova, les compravendes augmenten a un ritme elevat, significativament per sobre dels habitatges acabats, fet que corrobora una alta proporció de vendes sobre plànol. Per la banda de l'endeutament, la ràtio entre hipoteques i compravendes a Catalunya registra una mitjana del 73,8% fins al 3T2024, reflectint una dependència notable del finançament hipotecari en les transaccions.

Per províncies, destaca el bon ritme del mercat d'obra nova, que continua sent un motor important de la demanda del sector immobiliari al conjunt del territori català. Concretament, els creixements del segment d'obra nova fins al 2024T3 respecte els tres primers trimestres de l'any anterior han sigut significatius, amb increments per sobre del 10% en tots els casos a excepció de Ta-

Figura 1. Creixement interanual acumulat de les compravendes a Catalunya per província i tipologia fins al 3T2024



rragona, que registra una caiguda del 12,4%. Altrament, cal destacar la recuperació del segment de segona mà, més sensible a la conjuntura de costos de finançament hipotecari. Excepcionalment, el mercat de compravenda de segona mà ha disminuït un 10,6% a la província de Girona, fet que afecta al còmput total de transaccions a la zona, amb una davallada del 4,7%.

EN QUINS CONTRACTES ÉS D'APLICACIÓ EL NOU ÍNDEX DE REFERÈNCIA PER A L'ACTUALITZACIÓ D'ARRENDAMENTS D'HABITATGE (IRAV)?

La Llei reflecteix que, per a contractes signats amb posterioritat a **l'entrada en vigor de la Llei pel Dret a l'Habitatge** (a partir de 26 de maig de 2023) o que contemplassin **l'ús de l'Índex de Referència per a l'Actualització d'Arrendaments d'Habitatge (IRAV) elaborat per l'INE**, s'utilitzarà com a límit per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge serà el mínim valor entre la taxa de variació anual de l'Índex de Preus de Consum, la taxa de variació anual de l'Índex de Preus de Consum subjacent

i la taxa de variació anual mitjana ajustada, és a dir el nou **Índex de Referència per a l'Actualització d'Arrendaments d'Habitatge (IRAV)**.

Per als contractes d'arrendament d'habitatge signats amb anterioritat al 26 de maig de 2023, és a dir abans de l'entrada en vigor de la Llei pel Dret a l'Habitatge, seguirà sent d'aplicació l'Índex de Preus de Consum (IPC), si es va pactar d'aquesta manera en el contracte d'arrendament.

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.

DES
2024

PER L'ANY 2025, RESPECTE DEL IMPOST SOBRE L'INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYS DE NATURALES URBANA: QUINS SERAN ELS IMPORTS MÀXIMS DELS COEFICIENTS A APLICAR SOBRE EL VALOR DEL TERRENY EN EL MOMENT DE LA MERITACIÓ?

El BOE núm.309 de 24 de desembre de 2024 va publicar el ***“Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social”*** entre moltes altres mesures en diversos àmbits, en matèria fiscal respecte de l'**Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU)**, s'inclou un article que recull l'**actualització dels imports màxims dels coeficients a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació**, segons el període de generació de l'increment de valor, d'acord al que preveu l'apartat 4 de l'article 107 del **text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març**, en la seva redacció donada pel **Reial decret llei 26/2021, de 8 de novembre, pel qual s'adapta el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, a la recent jurisprudència del Tribunal Constitucional respecte de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana**:

Article 9. Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. Amb efectes des del dia 1 de gener de 2025, els imports màxims dels coeficients a aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, segons el període de generació de l'increment de valor, a què es refereix l'apartat 4 de l'article 107 del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, seran els següents:

Periodo de generación	Coefficiente
Inferior a 1 año.	0,16
1 año.	0,15
2 años.	0,15
3 años.	0,15
4 años.	0,16
5 años.	0,18
6 años.	0,20
7 años.	0,22
8 años.	0,23
9 años.	0,21
10 años.	0,16
11 años.	0,13
12 años.	0,11
13 años.	0,10
14 años.	0,10
15 años.	0,10
16 años.	0,10
17 años.	0,12
18 años.	0,16
19 años.	0,22
Igual o superior a 20 años.	0,35

RECENTMENT HAN SIGUT PUBLICADES LES BASES REGULADORES I LA CONVOCATÒRIA DELS AJUTS DESTINATS A LA RETIRADA, EN ORIGEN, DE RESIDUS DE MATERIALS D'AÏLLAMENT I DE LA CONSTRUCCIÓ QUE CONTINGUIN AMIANT, UBICATS A L'ÀMBIT TERRITORIAL DE CATALUNYA. QUINA ÉS LA QUANTIA D'AQUESTA SUBVENCIÓ? FINS QUAN ES PODRÀ DEMANAR?

Efectivament, el DOGC ha publicat recentment tant les bases reguladores com la convocatòria dels **ajuts destinats a la retirada, en origen, de residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant, ubicats a l'àmbit territorial de Catalunya**.

En quan a la **quantia** de les mateixes, s'ha de dir que la subvenció per les despeses econòmiques derivades de la retirada, el transport i el tractament dels residus d'amiant **són de caràcter dinerari, amb un percentatge del 100% de les factures presentades i un màxim per metre quadrat de coberta d'amiant segons l'escalat següent:**

Import màxim subvencionable:

Cobertes d'amiant de fins a 49 m²: (2.000 €)

Cobertes d'amiant de 50 m² fins a 99 m²: (40 €/m²)

Cobertes d'amiant de 100 m² fins a 499 m²: (30 €/m²)

Cobertes d'amiant de 500 m² fins 999 m²: (25 €/m²)

Cobertes d'amiant a partir de 1000 m²: (20 €/m²)

Aquests imports són per a cada actuació subvencionada, segons pressupost de l'empresa RERA que efectuarà els treballs de retirada de material d'amiant.

L'import de l'ajut inclou la retirada d'amiant efectuada per empreses inscrites al RERA, el seu transport, així com la gestió i el tractament dels residus d'amiant mitjançant les empreses inscrites al Registre general de persones gestores de residus de Catalunya (RGP-GRC).

Aquests ajuts se sotmetran al Reglament (UE) núm. 2023/2831 de la Comissió, de 18 de desembre de 2023, relatiu a l'aplicació dels articles 107 i 108 del Tractat de funcionament de la Unió Europea a les ajudes de *minimis* en el cas de les persones beneficiàries a les quals sigui d'aplicació l'esmentat Reglament. El total dels ajuts de *minimis* atorgats no podrà excedir el límit quantitatiu establert en la normativa específica aplicable.

El termini per presentar sol·licituds en aquesta convocatòria serà des del dia 15 de gener de 2025 fins a l'exhauriment de la disponibilitat pressupostària i en tot cas fins el 28 de novembre de 2025. D'acord amb el que preveuen les bases es podran dictar resolucions mensuals, a excepció feta del mes d'agost, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud i d'acord amb la disponibilitat pressupostària.

L'import total que s'assigna a la **convocatòria per a l'any 2024 és de vuit milions d'euros (8.000.00,00 €).**

TINC A UN TREBALLADOR QUE LI HAN DIAGNOSTICAT UNA IPT I EL SERVEI DE PREVENCIÓ EL QUALIFICA COM A “NO APTÉ”, ¿EL PUC ACOMIADAR?

Fins fa poc, quan a un empleat li reconeixien una incapacitat permanent total i el servei mèdic el considerava “no apte”, sí que se'l podia acomiadar per ineptitud sobtevinguda. Tot i això, ara els tribunals han declarat que la incapacitat permanent total no permet extingir el contracte de treball directament. Per fer-ho, abans cal valorar quins possibles ajustos raonables es poden efectuar sobre el lloc de treball amb l'objectiu de conservar l'ocupació, tal com passa amb els treballadors amb discapacitat.

S'entenen per ajustaments raonables totes aquelles adaptacions o modificacions que siguin necessàries per mantenir el contracte de treball amb l'afectat (per exemple, la seva reubicació en un altre lloc de treball de l'empresa per al qual disposi de les competències

i les capacitats exigides), sempre que no suposi a l'empresa una càrrega excessiva o indeguda.

Aquestes mesures o ajustaments s'han de prendre en funció de les necessitats de cada situació concreta, per permetre a totes les persones accedir a l'ocupació, exercir-lo correctament o progressar com a professionals. Per exemple, es pot oferir formació al treballador perquè accedeixi a un altre lloc de l'empresa.

Es a dir, si a un empleat li reconeixen una incapacitat permanent total per a la seva professió habitual, l'empresa només podrà acomiadar-ho si, un cop valorats els possibles ajustaments raonables a aplicar per mantenir-li el contracte, acredita que aquests suposen una càrrega excessiva o indeguda (per exemple, si comporta uns sobre costos financers inassumibles).