

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
2025

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 SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA DURANT EL 2024?
QUIN HABITATGE ES CONSTRUEIX SEGONS TIPOLOGIA I SUPERFÍCIE?



JURÍDIC - HABITATGE

QUE IMPLICA L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA PRÒRROGA DE LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE
TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA PREVISTA EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ, DEL AJUNTAMENT DE BARCELONA?



ARRENDAMENTS

L'ACTUAL LIMITACIÓ DE RENDES DE LLOGUER VIGENT A LES ZONES DECLARADES COM A
ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT EXCLOU ELS HABITATGES D'OBRA NOVA DE LA
LIMITACIÓ?



FISCALITAT

COM PUC RECUPERAR L'IVA IMPAGAT PELS MEUS CLIENTS?



LABORAL

LA DURADA DEL PERMÍS PER HOSPITALITZACIÓ DE PARENTS S'EXTINGEIX AMB L'ALTA
HOSPITALÀRIA SI EL FAMILIAR REQUEREIX ATENCIÓ I CURA?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



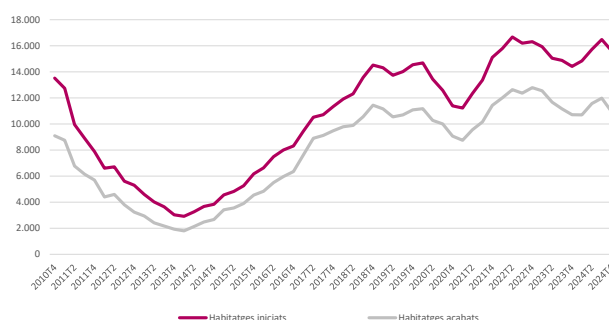
COM HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DELS VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA DURANT EL 2024? QUIN HABITATGE ES CONSTRUEIX SEGONS TIPOLOGIA I SUPERFÍCIE?

La producció d'habitatges a Catalunya tanca l'any 2024 en 15.604 visats d'obra nova, un nivell superior a l'any 2023 en un 8,2%. No obstant això, si analitzem l'evolució de tot l'any podem destacar que l'últim trimestre ha presentat un descens del 20,3% interanual que ve influenciat únicament per la província de Barcelona (-30,0%). Per tant, caldrà esperar a les primeres dades de 2026 per discernir si aquesta disminució del ritme d'increment de la producció es un fet aïllat. Si ho comparem amb la sèrie històrica, els nivells assolits són similars al 2021 però lleugerament inferiors al màxim de la dècada al 2022 (16.311 unitats).

Els creixements són positius a totes les províncies però destaca especialment en termes relatius, Lleida (140,3%) i Tarragona (32,1%). A les províncies de Barcelona i Girona els increments són més reduïts, 1,9% i 6,1%, respectivament. En valors absoluts, Lleida és la que més augmenta en 491 unitats mentre que Girona, la que menys, 137 unitats. Addicionalment, les proporcions per províncies es mantenen relativament estables: la província de Barcelona va acumular 10.926 visats d'obra nova que representen un 70% de tota la producció catalana.

Per tipologia, a Catalunya, el 79,8% dels habitatges visats al 2024 són plurifamiliars, mentre que el 20,2% són unifamiliars. Pel que fa als habitatges unifamiliars, un

12,4% són cases aïllades i un 7,9% són cases adossades. En quant a la superfície dels habitatges iniciats, un 7,3% té menys de 75 m², un 37,0% es troba entre els 76 i 100 m², un 27,7% entre els 101 i 125 m², i un altre 28,0% supera els 125 m².



	Iniciats 2023	Iniciats 2024	Var% 24/23
Barcelona	10.718	10.926	1,9%
Girona	2.261	2.398	6,1%
Lleida	350	841	140,3%
Tarragona	1.089	1.439	32,1%
Catalunya	14.418	15.604	8,2%

QUE IMPLICA L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA PRÒRROGA DE LA DECLARACIÓ D'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA PREVISTA EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ, DEL AJUNTAMENT DE BARCELONA?

El DOGC del passat 12 de desembre va publicar l'anunci del Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) pel qual es fa pública l'aprovació definitiva de la pròrroga per sis anys més de la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona prevista a l'article 4 de la Normativa urbanística de la modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis

L'Ajuntament de Barcelona ha decidit aplicar el que ja estava previst en l'article 4 de les Normes urbanístiques de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, del municipi de Barcelona publicades al DOGC el 20 de desembre de 2018:

Article 4. Vigència de la declaració

1. La vigència de la declaració s'estén al període de sis anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, pel que fa als immobles enumerats a l'article 2.2. En les àrees delimitades en desenvolupament d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, que preveu l'article 3, la vigència de sis anys es comptarà a partir de l'entrada en vigor de l'àrea concreta.

2. L'eventual pròrroga, que pot tenir una durada màxima de sis anys, prevista en l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, no comportarà la necessitat de modificar el Pla general metropolità o l'instrument de planejament general vigent en aquest moment, i podrà ser acordada pel Plenari del Consell Municipal, de

forma motivada i previ un tràmit d'exposició al públic d'un mes.

És a dir, s'ha aprovat la pròrroga per sis anys més de la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona.

S'ha de tenir en compte, que durant el període d'exposició pública, l'Ajuntament feia esment de la necessitat de modificar la redacció dels articles 2.1 i 2.2 de l'actual redacció de la MPGM per a la declaració d'àrea de tanteig i de retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, per l'afectació que van tenir les sentències dictades per la secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019), totes dues de data 2 de desembre de 2021, que van anul·lar la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i de retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels 2 terminis d'edificació, del municipi de Barcelona, en l'aspecte que contempla els terrenys no edificats.

Per aquest motiu en l'acord d'aprovació definitiva es concreta que l'actual pròrroga per de la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona es fa "en tot allò que queda vigent després de les sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, i determinant que, amb la pròrroga de la declaració de l'àrea, la submissió directa als drets de tanteig i retracte de l'article 2.2 de la normativa urbanística de la MPGM queda referida als edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge, amb efectes des del 21 de desembre del 2024 i fins el 20 de desembre del 2030".

L'ACTUAL LIMITACIÓ DE RENDES DE LLOGUER VIGENT A LES ZONES DECLARADES COM A ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT EXCLOU ELS HABITATGES D'OBRA NOVA DE LA LIMITACIÓ?

A l'article 17.6 ni 17.7 de la *Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans* que són els que regulen les limitacions en base a la renda del anterior contracte o el Índex de Preus elaborat pel Ministeri de Vivienda, no exclouen en cap cas els habitatges d'obra de la limitació de preus a les zones de mercat residencial tensionat. Tampoc es fa cap exclusió dels mateixos en les resolucions de la Generalitat ni del Ministeri de Vivienda quan s'han anat declarant les zones de mercat residencial tensionat.

No obstant lo anterior, si bé és cert que la pròpia llei no preveu cap exclusió de forma explícita pels habitatges d'obra nova doncs no té en compte l'antiguitat d'un habitatge perquè se li apliquin les limitacions de renda, **el Índex de Preus del Ministeri en la metodologia emprada per elaborar el propi Índex si que ho fa**. De fet, en l'apartat de preguntes freqüents de la pròpia web del Ministeri estableix el següent:

¿De qué tipo de viviendas puedo obtener datos de precios de alquiler a través de la nueva aplicación?

El Sistema Estatal de Referencia del Precios de Alquiler de Vivienda ofrece a través de la nueva apli-

cación un rango de valores de precios de alquiler, atendiendo a la localización, superficie y demás características, para viviendas situadas en edificios de tipología residencial colectiva de más de cinco años de antigüedad, y cuya superficie construida no sea inferior a 30 m² ni superior a 150 m².

És a dir el Índex no incorpora habitatges que no tinguin més de 5 anys d'antiguitat. Tenint en compte això i el que s'estableix als articles 17.6 i 17.7 de la LAU, **si un habitatge no té contracte anterior computable en els últims 5 anys (i un habitatge d'obra no el tindrà perquè entra per primer vegada en el mercat) i el propi Índex no ens dona resultats quan intentem introduir les dades del habitatge perquè no té més de 5 anys d'antiguitat, el primer contracte que es faci d'un habitatge d'obra nova serà el que lliurament pactin les parts.**

NOTA: La normativa sobre la limitació de rendes de lloguer d'habitatge actualment vigent a Catalunya és molt casuística i cada nou contracte d'arrendament pot ser diferent del anterior. Si tenen qualsevol dubte, contactin directament amb el Departament Jurídic de l'Associació.

COM PUC RECUPERAR L'IVA IMPAGAT PELS MEUS CLIENTS?

Segons informació de la pròpia web de l'Agència Tributària s'estableixen els següents requisits i procediment per fer-ho:

Requisits

Per a recuperar l'IVA impagat podràs minorar la base imposable de l'impost en la teva declaració si el crèdit es considera incobrable.

El crèdit es considera incobrable quan reuneixi les següents condicions:

1. **Que hagi transcorregut un any des de la meritació** de l'IVA repercutit sense que s'hagi obtingut el cobrament de tot o part d'aquest. Quan el creditor sigui una **PIME** (empresari o professional el volum d'operacions del qual l'any natural immediat anterior no hagi excedit de 6.010.121,04 euros), **podrà optar** per considerar el crèdit incobrable quan hagin transcorregut **sis mesos**, o bé el termini general **d'un any**.
2. En les **operacions a termini**, l'any o, si és el cas, el termini de sis mesos, comencen a comptar des del venciment del termini o terminis impagats. Es consideren operacions a termini quan el període transcorregut entre la meritació d'IVA i el venciment de l'últim o únic pagament sigui superior a un any o en el cas de PIMES, sis mesos si s'opta per considerar el crèdit incobrable en el termini de 6 mesos. En aquestes operacions a terminis, bastarà instar el cobrament d'un dels terminis perquè el crèdit es consideri **incobrable** i la base imposable pugui reduir-se en la proporció que correspongui pel termini o terminis impagats. En les operacions a les quals sigui aplicable el règim especial del criteri de caixa, la condició del transcurs del termini d'un any o sis mesos per a considerar el crèdit incobrable s'entendrà complerta el 31 de desembre de l'any immediat posterior a aquell en què s'hagi realitzat l'operació (en les operacions a terminis o amb preu ajornat, serà necessari que hagi transcorregut el termini de sis mesos o un any des del venciment del termini o terminis impagats).

3. Que aquesta circumstància hagi quedat reflectida en els **llibres** registres exigits per a aquest impost.
4. Que el **destinatari** de l'operació actuï en la condició d'empresari o professional, o, en un altre cas, que la **base imposable**, IVA exclòs, sigui superior a **50 euros**.
5. Que el creditor hagi instat el seu cobrament mitjançant **reclamació judicial, requeriment notarial o per qualsevol altre mitjà que acrediti fefaentment la reclamació del cobrament** al deutor. En les operacions que tinguin per destinataris a Ens públics, la reclamació judicial o el requeriment notarial se substituiran per una certificació expedida per l'òrgan competent.

No procedirà la modificació de la base imposable quan es tracti de crèdits que gaudeixin de garantia real, estiguin afermats per entitats de crèdit o societats de garantia recíproca, o coberts per un contracte d'assegurança de crèdit o de caució, en la part garantida, afermada o assegurada, així com en el cas de crèdits entre persones o entitats vinculades a l'efecte de l'IVA, i aquells que es refereixen a operacions el destinatari de les quals no està establert a Espanya.

Quan existeixi un **auto de declaració de concurs** per als crèdits corresponents a quotes repercutides per operacions **la meritació de les quals es produeixi amb anterioritat a aquest auto** (crèdits concursals), tampoc procedirà la modificació de la base imposable amb posterioritat a aquest acte. En aquest cas, la base imposable únicament podrà reduir-se conforme al que es disposa en l'article 80.Tres LIVA.

Normativa: Article 80, apartats quatre i cinc de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Procediment

La modificació, **emetent la corresponent factura rectificativa**, ha d'efectuar-se en els **sis mesos següents**, una vegada que el crèdit es consideri incobrable (veure apartat Requisits).

En l'apartat **"Eines d'assistència virtual IVA"** de la web de la AEAT disposen d'una **calculadora de terminis** per a conèixer quin és el termini per a emetre la factura rectificativa i per a incloure la rectificació en la seva declaració.

A. El creditor deurà:

- **Expedir** en sèrie específica i **remetre** al destinatari de les operacions una nova factura en la qual es rectifiqui o anul·li la quota repercutida, havent d'acreditar tal remissió.

En aquesta **factura rectificativa**, la base imposable i la quota es poden consignar, bé indicant directament l'import de la rectificació, sigui el resultat positiu o negatiu, o bé, tal com quedin després de la rectificació efectuada, sent obligatori en aquest últim cas assenyalar l'import de la rectificació. També es farà constar la seva condició de document rectificatiu, la descripció de la causa que motiva la rectificació, les dades identificatives i les dates d'expedició de les corresponents factures rectificades.

- Haver **facturat i anotat** en el llibre registro de factures expedides les operacions dins del termini i en la forma escaient.
- **Comunicar** per via electrònica a la AEAT a través del model disponible en l'apartat de "Gestions" de la web de la AEAT, en el termini d'un mes comptat des de la data d'expedició de la factura rectificativa, la modificació de la base imposable practicada, fent-se constar que aquesta modificació no es refereix a crèdits exclosos de la possibilitat de rectificació.

Prèviament a la presentació de la comunicació s'haurà de presentar a través del registre electrònic mitjançant l'opció "Aportar documentació complementària":

- Còpia de les factures rectificatives
- Document de reclamació judicial o requeriment notarial o Certificat de l'Ens públic
- En el supòsit de grans empreses, a més de l'anterior, la relació de les factures rectificatives

La presentació de la documentació complementària generarà un Codi del seient de registre que obligatòriament s'haurà de consignar en l'apartat "Documentació addicional obligatòria" de la Comunicació de modificació de bases imposables.

B. El **destinatari** de l'operació afectada per la modificació haurà:

Si té la consideració **d'empresari o professional**:

- Fer constar en la declaració-liquidació del període en què es rebin les factures rectificatives, l'import de les quotes rectificades com a **minoració de les quotes deduïdes**.
- **Comunicar** per via electrònica a la AEAT a través del model disponible en la seva seu electrònica la circumstància d'haver rebut les factures rectificatives, consignant l'import total de les quotes rectificades incloses, si és el cas, el de les no deduïbles en el termini de presentació de la declaració-liquidació esmentada.

Si no té la condició d'empresari o professional, la AEAT podrà requerir-li l'aportació de les factures rectificatives que li envii el creditor.

Normativa: Article 24, apartats un i dos del Reial decret 1624/1992, de 29 de Desembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit, redacció donada pel Reial decret 828/2013, de 25 d'octubre (BOE del 26).

LA DURADA DEL PERMÍS PER HOSPITALITZACIÓ DE PARENTS S'EXTINGEIX AMB L'ALTA HOSPITALÀRIA SI EL FAMILIAR REQUEREIX ATENCIÓ I CURA?

No.

Els treballadors poden sol·licitar un permís retribuït de fins a cinc dies per accident, malaltia greu, hospitalització o intervenció quirúrgica sense hospitalització que necessiti repòs domiciliari del cònjuge, de la parella de fet, dels parents de fins al segon grau per consanguinitat o afinitat –inclòs el familiar consanguíni de la parella de fet– i de qualsevol altra persona diferent de les anteriors que convisqui amb la persona treballadora al mateix domicili i que requereixi de la seva cura efectiva.

Tot i això, l'alta hospitalària abans de la finalització dels cinc dies no sempre suposa la finalització del permís.

Si l'afectat encara necessita cura, el permís no s'extingeix. És a dir, la concessió va vinculada a la

necessitat d'atenció que requereixi la persona afectada, atenció que –més enllà de l'estada hospitalària– es pot allargar durant el repòs domiciliari o fins a l'alta mèdica. Per tant, el permís només decau quan la persona afectada ja no requereix cura (justificada).

Tot i això, concedir un permís retribuït a un treballador per tenir cura d'un familiar i que aquest el segueixi gaudint quan el familiar ja està recuperat (o fins i tot es troba en situació d'alta a la Seguretat Social i treballant) sí que no té sentit. En aquest supòsit, s'estaria gaudint el permís de manera fraudulenta.

Per això, si un treballador sol·licita un permís retribuït derivat de l'hospitalització d'un familiar, és important que l'empresa requereixi el justificant d'hospitalització i, en cas d'alta hospitalària, un informe en què s'indiqui expressament que cal tenir cura durant el repòs domiciliari.