

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
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 HAN TANCAT LES COMPRAVENDES D'HABITATGE A CATALUNYA A L'ANY 2024? I PER PROVÍNCIES??



JURÍDIC - HABITATGE

EN QUE CONSISTEIX LA LÍNIA D'AVALS PER COMPTE DE L'ESTAT PER A LA COBERTURA EN CAS D'IMPAGAMENT EN EL LLOGUER D'HABITATGE?



FISCALITAT

QUINES BONIFICACIONS DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES (IBI) SÓN OBLIGATÒRIES PER TOTS ELS MUNICIPIS SEGONS LA *LEY DE HACIENDAS LOCALES*?



FISCALITAT

EN RELACIÓ A LA VALORACIÓ DELS BÉNS IMMOBLES A EFECTES DELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS, QUAN ES DECLARA LA COMPROVACIÓ PRIORITÀRIA D'UN EXPEDIENT?



LABORAL

QUINS DRETS TENEN LES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA DE GÈNERE?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM HAN TANCAT LES COMPRAVENDES D'HABITATGE A CATALUNYA A L'ANY 2024? I PER PROVÍNCIES?

A Catalunya, les compravendes d'habitatge continuen creixent de forma significativa i van acumular un total de 98.108 transaccions al 2024, xifra que implica una variació del 8,0% respecte l'any anterior. Aquest dinamisme ha estat especialment impulsat per les compravendes d'obra nova, que han assolit les 18.542 unitats, representant el 18,9% sobre el total i amb una variació del 20,5%. Pel que fa a les operacions de segona mà, aquestes han sumat 79.566 transaccions, amb un creixement més moderat del 5,4%. Els habitatges protegits d'obra nova han tingut un paper testimonial en el conjunt del mercat, amb només 1.070 unitats registrades, una xifra que suposa poc més de l'1% del total de compravendes.

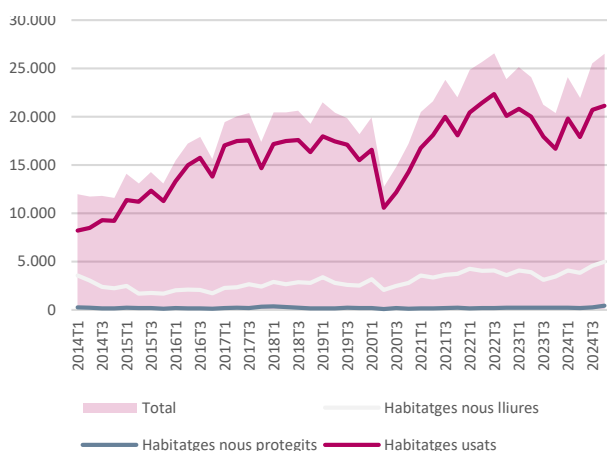


Figura 1. Evolució del nombre de compravendes a Catalunya segons tipus

Per províncies, la demanda d'obra nova s'ha disparat, especialment a Lleida amb un augment del 42,9%, seguida per Girona (27,9%) i Barcelona (19,0%). Pel que fa a la segona mà, els augments en les transaccions han estat més moderats i inferiors al 10% en general, excepte a Girona, on s'ha registrat una caiguda del 6,3% i, com a conseqüència, en el còmput global és l'única província que no creix quantitativament en demanda d'habitatge. A nivell territorial, el 83% de les comarques han experimentat increments anuals en el volum de transaccions. Per àmbits, les transaccions cauen lleugerament a les Terres de l'Ebre (-1,4%) i a les Comarques Gironines (-0,9%) mentre que incrementen de forma significativa en un rang entre el 5,2% (Camp de Tarragona) i el 19,2% (Ponent) a la resta d'àmbits.

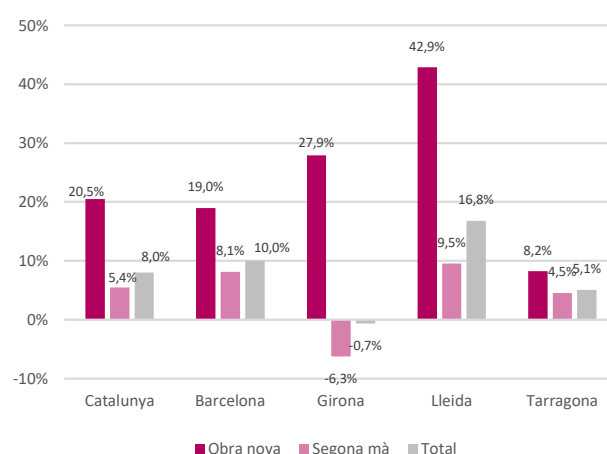


Figura 2. Creixement interanual acumulat de les compravendes a Catalunya per província i tipologia al 2024

EN QUE CONSISTEIX LA LÍNIA D'AVALS PER COMPTE DE L' ESTAT PER A LA COBERTURA EN CAS D'IMPAGAMENT EN EL LLOGUER D'HABITATGE?

De moment en relació aquest tema es coneix el que es va publicar al **"Reial decret llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport, de Seguretat Social, i per fer front a situacions de vulnerabilitat"** concretament al article 76 del mateix, en el que s'estableix la **creació d'una línia d'aval per compte de l'Estat per a la cobertura en cas d'impagament en el lloguer d'habitatge per a joves i famílies vulnerables**, les condicions de les quals es determinaran **reglamentàriament** en un termini màxim de 6 mesos des de la publicació d'aquesta norma:

Article 76. Aprovació d'una Línia d'aval per compte de l'Estat per a la cobertura en cas d'impagament en el lloguer d'habitatge.

1. Per facilitar l'accés al mercat de lloguer i mitigar les dificultats econòmiques derivades de l'accés a l'habitatge, el **Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana** establirà una línia d'aval per cobrir els possibles **impagaments derivats dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual i permanent per a joves i famílies vulnerables en els termes que reglamentàriament s'estableixin**. L'aval garantirà el pagament de totes les rendes o mensualitats impagades fins que la propietat recuperi la possessió de l'habitatge, així com tots els danys causats a la finca per culpa de l'arrendatari, el cost dels subministraments deguts que hagin estat assumits per la propietat, i aquells altres danys i costos que reglamentàriament s'estableixin. Els avals es gestionaran per les Comunitats i Ciutats Autònomes amb finançament finalista per part de l'Estat.

2. Per a l'obtenció de l'aval el llogater haurà de complir, com a mínim, un dels dos requisits següents, tant en el moment de subscripció del contracte d'arrendament com del document de compromís de l'aval:

- a) Ser menor de trenta-cinc anys.
- b) Tractar-se de persona vulnerable d'acord amb els criteris establerts reglamentàriament.

3. Així mateix, l'atorgament de l'aval requerirà:

- a) Que la renda del lloguer no superi l'índex estatal de referència al lloguer.
- b) Dipositar la fiança legal obligatòria del contracte de lloguer i les seves actualitzacions.
- c) Subscriure per arrendador i arrendatari el compromís relatiu a l'aval al lloguer, d'acord amb el model aprovat per l'Administració.

S'entendrà concedit l'aval sempre que es compleixin els requisits anteriors en el moment de la subscripció de l'aval al lloguer.

La sol·licitud per al cobrament de les quantitats degudes i avalades es podrà realitzar en el termini de 6 mesos des que la propietat recuperi la possessió de l'habitatge, ja sigui, mitjançant resolució judicial de llançament, ja sigui mitjançant acord judicial o extrajudicial que acrediti aquesta recuperació de la possessió.

Així mateix, reglamentàriament es podran incorporar altres col·lectius com a beneficiaris potencials d'aquesta línia d'aval. **Aquest reglament serà aprovat en un termini màxim de 6 mesos des de la publicació d'aquesta norma i serà d'aplicació respecte als contractes vigents a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei.**

QUINES BONIFICACIONS DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES (IBI) SÓN OBLIGATÒRIES PER TOTS ELS MUNICIPIS SEGONS LA LLEY DE HACIENDAS LOCALES?

Segons estableix l'article 73 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* les següents bonificacions són obligatòries i haurien de constar en les Ordenances fiscals de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) que aproven els ajuntaments:

Article 73. Bonificacions obligatòries.

1. Tindran dret a una bonificació d'entre el 50 i el 90 per cent en la quota íntegra de l'impost, sempre que així se sol·liciti pels interessats abans de l'inici de les obres, els immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària tant d'obra nova com de rehabilitació equiparable a aquesta, i no figurin entre els béns del seu immobilitzat. A falta d'acord municipal, s'aplicarà als referits immobles la bonificació màxima prevista en aquest article.

El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprendrà des del període impositiu següent a aquell en què s'iniciïn les obres fins al posterior a la seva terminació, sempre que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.

2. Tindran dret a una bonificació del 50 per cent en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de

la qualificació definitiva, els habitatges protegits i les que resultin equiparables a aquestes conforme a la normativa de la respectiva comunitat autònoma.

Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat, la qual podrà efectuar-se en qualsevol moment anterior a la terminació dels tres períodes impositius de durada d'aquella i farà efecte, en el seu cas, des del període impositiu següent a aquell en què se sol·liciti.

Els ajuntaments podran establir una bonificació de fins al 50 per cent en la quota íntegra de l'impost, aplicable als citats immobles una vegada transcorregut el termini previst en el paràgraf anterior. L'ordenança fiscal determinarà la durada i la quantia anual d'aquesta bonificació.

3. Tindran dret a una bonificació del 95 per cent de la quota íntegra i, en el seu cas, del recàrrec de l'impost a què es refereix l'article 153 d'aquesta llei, els béns rústics de les cooperatives agràries i d'explotació comunitària de la terra, en els termes establerts en la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives.

4. Les ordenances fiscals especificaran els aspectes substantius i formals de les bonificacions indicades en els apartats anteriors, així com les condicions de compatibilitat amb altres beneficis fiscals.

EN RELACIÓ A LA VALORACIÓ DELS BÉNS IMMOBLES A EFECTES DELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS, QUAN ES DECLARA LA COMPROVACIÓ PRIORITÀRIA D'UN EXPEDIENT?

Segons informació facilitada per la mateixa Agència Tributària de Catalunya (ATC), en defecte del valor de referència, **quan el contribuent declara per sota dels criteris continguts a les Instruccions de comprovació de valors de béns immobles, l'expedient es declara de comprovació prioritària.** En aquest cas, l'Agència Tributària de Catalunya aplica els criteris dels Valors bàsics per a la comprovació de béns immobles per determinar el que l'Administració entén com a valor de mercat del bé o dret gravat per l'impost. **Si aquest valor és superior al que s'ha declarat, el contribuent rebrà una proposta de liquidació complementària** contra la qual podrà presentar les al·legacions i les proves que estimi adients.

QUINS DRETS TENEN LES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA DE GÈNERE?

Les víctimes de violència de gènere o sexual es poden acollir a diversos drets laborals.

Les persones treballadores que tinguin la consideració de víctimes de violència de gènere (així com de violència sexual o del terrorisme) tindran dret a reduir la jornada de treball, amb disminució proporcional del salari. Així mateix, tindran la possibilitat de reordenació del temps de treball a través de les formes següents:

- L'adaptació de l'horari (per exemple mitjançant l'assignació d'un torn no rotatiu).
- L'aplicació de l'horari flexible (per exemple entrant i sortint una hora abans o després si així ho decideixen).
- Altres maneres d'ordenació del temps de treball que es facin servir a l'empresa (com la jornada continuada o la partida).

També tenen dret a exercir la seva feina totalment o parcialment a distància, o fins i tot a deixar de fer-ho si aquest fos el sistema establert, sempre que això sigui compatible amb el seu lloc i les funcions que desenvolupin.

Els drets anteriors s'exerceixen d'acord amb el que disposa el conveni col·lectiu o mitjançant un acord de l'empresa amb la representació dels treballadors o amb l'afectat/da. Si no hi ha acord o previsió, la concreció d'aquests drets correspondrà a la víctima.

Així mateix, l'afectada podrà optar per l'extinció del contracte de treball amb una indemnització de 20 dies per any treballat o bé per la seva suspensió (en aquest darrer cas, el període de suspensió es considerarà com a cotitzat).

A més, en cas que la víctima hagi d'abandonar el seu lloc de treball perquè es troba a la mateixa localitat que l'agressor, tindrà dret a ocupar un lloc de categoria equivalent en un altre centre de treball de l'empresa, si n'hi ha i té vacants. La durada del trasllat és de 6 a 12 mesos, amb manteniment del lloc de treball d'origen. En finalitzar el període acordat, l'empleada haurà de triar la destinació definitiva, i perdrà la reserva de l'altre lloc.

Finalment, les absències o faltes de puntualitat es consideren justificades quan siguin conseqüència de la situació física o psicològica derivada de la violència de gènere i s'han de remunerar, sense que l'afectada les hagi de recuperar.