

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.

MAI
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 ESTAT L'EVOLUCIÓ DE LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES DURANT EL PRIMER TRIMESTRE DE 2025 A CATALUNYA??



FISCALITAT

COM TRIBUTA EL CANVI D'ÚS D'UNA FINCA REGISTRAL?



ARRENDAMENTS

QUINES PLATAFORMES EN LÍNIA ESTAN OBLIGADES A ADHERIR-SE A LA "VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS" REGULADA AL *REAL DECRETO 1312/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS Y SE CREA LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS PARA LA RECOGIDA Y EL INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS DE ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN?*



JURÍDIC - HABITATGE

QUINES SÓN LES PERSONES FÍSQUES I JURÍDIQUES QUE TENEN L'OBLIGACIÓ DE COMUNICAR A L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, LA SEVA CONDICIÓ DE GRANS TENIDORS, AIXÍ COM EL NOMBRE D'HABITATGES DE QUÈ SÓN TITULARS?



LABORAL

QUÈ ES L'AUDIÈNCIA PRÈVIA AL TREBALLADOR QUAN SE'L ACOMIADA DISCIPLINÀRIAMENT?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM HA ESTAT L'EVOLUCIÓ DE LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES DURANT EL PRIMER TRIMESTRE DE 2025 A CATALUNYA??

La producció a Catalunya ha iniciat l'any 2025 amb un total de 3.605 visats d'obra nova a Catalunya durant el primer trimestre. Tot i que aquesta xifra representa un descens del 13,6% respecte al mateix període de l'any anterior es considera una xifra provisional que no condiciona una potencial acceleració de la producció als propers trimestres de l'any. Cal destacar que, malgrat aquest descens interanual, el volum de visats registrats és lleugerament superior a la mitjana del primer trimestre en el període comprès entre els anys 2018 i 2021 (3.249 visats). No obstant, si es compara amb els primers trimestres dels darrers anys, 2022–2024 (3.878 visats), el registre actual es situa lleugerament per sota. Finalment, pel que fa al còmput acumulat dels darrers quatre trimestres, el nombre total d'habitatges iniciats és de 15.038 unitats, xifra que reflecteix una tendència cap a l'estabilització que contrasta amb la problemàtica generalitzada de la falta d'oferta a

Catalunya per satisfer les necessitats de la població i els intensos fluxos migratoris que s'estimen aproximadament entre 25.000 i 30.000 habitatges per any.

Per províncies, els descensos són generalitzats arreu del territori, excepte a Girona, que registra un augment del 13,2%, equivalent a gairebé 100 unitats més al primer trimestre de 2025. En conseqüència, aquest comportament implica en part un creixement del seu pes sobre el total fins al 22,8%. En canvi, destaca negativament la província de Lleida que, per partir de nivells inferiors, les caigudes, en aquest cas del -44%, resulten especialment més accentuades en termes relatius. A Tarragona, el descens és del 16% fins a les 338 unitats durant el primer trimestre. Finalment, Barcelona registra la caiguda més elevada en termes absoluts: 511 visats menys d'obra nova, un descens del 18%. Atès el seu pes sobre el total de Catalunya (65%), aquest retrocés condiciona clarament el balanç global a la baixa.

Figura 1. Habitatges iniciats a Catalunya i per províncies durant el 2025T1

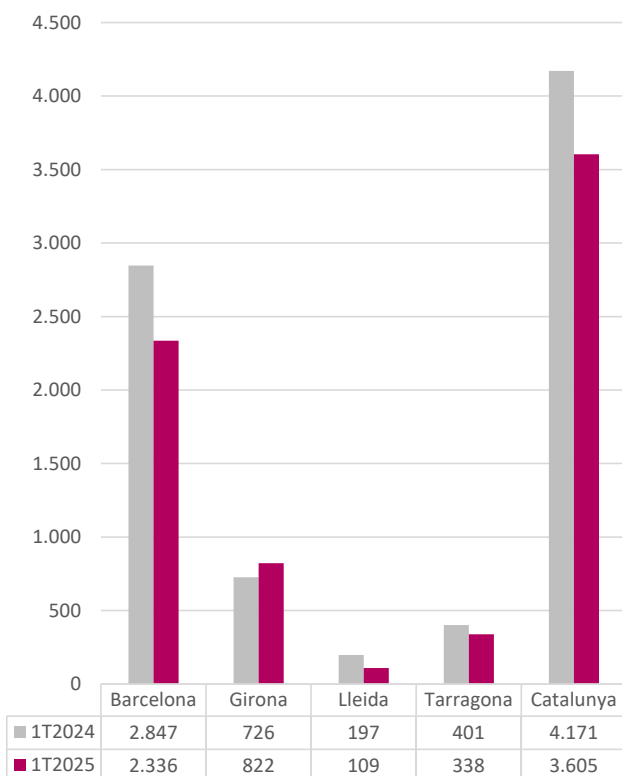
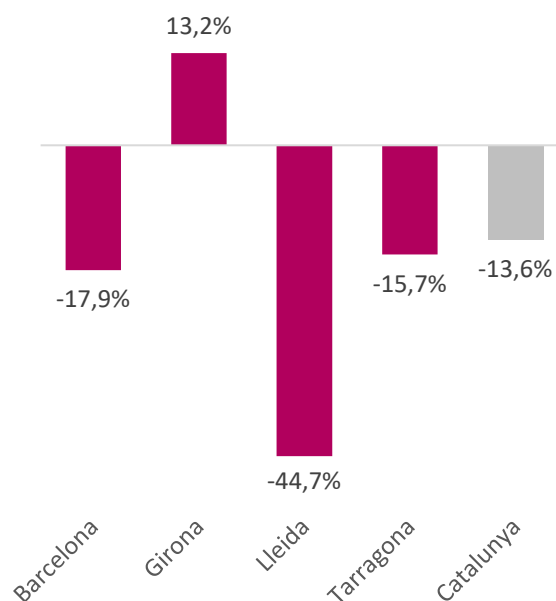


Figura 2. Creixement interanual al 2025T1 respecte al 2024T1 dels habitatges iniciats a Catalunya i per províncies



COM TRIBUTA EL CANVI D'ÚS D'UNA FINCA REGISTRAL?

Segons informació de la mateixa Agència Tributària de Catalunya (ATC), **l'escriptura pública de canvi d'ús d'una finca registral tributa per l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, modalitat d'actes jurídics documentats (AJD), amb la tarifa AJ8 i un tipus impositiu de l'1,5 %**. És una operació subjecta i, per tant, hi ha l'obligació de presentar l'autoliquidació del model 600.

El canvi d'ús és una operació no subjecta quan:

- El canvi d'ús en escriptura pública només es realitza amb la finalitat que aquest consti en el Registre (per adequar el Registre de la Propietat a la realitat) i en el cadastre ja consta aquest ús. Per exemple, no està subjecte a AJD el canvi d'ús si en escriptura pública és fa constar el canvi d'ús d'un local a habitatge, però la finca ja estava destinada a habitatge i així constava en el cadastre. En aquest sentit, vegeu la consulta DGT V0075-17, de 18/01/2017. Per tant, si es presenta el model 600 amb la finalitat d'inscriure el canvi d'ús en el registre, cal indicar que l'operació és no subjecta, amb la tarifa NSJ, codi de no-subjecció 24, i com a descripció de la no-subjecció cal fer constar, "canvi que ja constava en el Cadastre".
- El canvi d'ús no s'ha documentat en escriptura pública, sinó que s'ha fet mitjançant un document administratiu o privat. En aquest cas, si igualment es vol presentar el model 600, als efectes d'inscriure el canvi d'ús al Registre de la Propietat, s'hi ha d'indicar que es tracta d'una operació no subjecta, amb la tarifa NSJ, codi de no-subjecció 24, i com a descripció de la no-subjecció cal fer constar, segons el cas, canvi d'ús amb document administratiu o privat.

Com emplenar el model 600

Dades del document. Cal introduir les dades del document en el qual s'ha formalitzat el canvi d'ús.

Dades de l'operació:

- Tipus d'operació: subjecta.
- Descripció de l'operació. Cal seleccionar "Canvi d'ús (AJ8)".
- Data de meritació. És la data de l'escriptura que conté el canvi d'ús.
- Cal adjuntar l'escriptura del canvi d'ús.

Intervinents:

- Subjecte passiu. És qui insta o sol·licita l'atorgament de l'escriptura de canvi d'ús, el propietari de la finca registral en la qual es realitza el canvi d'ús.

Béns i base imposable:

- S'han d'afegir l'immoble objecte del canvi d'ús i emplenar les dades corresponents.
- Si el document conté més d'una operació de canvi d'ús s'ha de confeccionar un model 600 per cada operació de canvi d'ús.
- Base imposable. La base imposable total és el valor de la finca registral sobre la qual es realitza el canvi d'ús.

Repartiment de la base imposable total:

- Quan només hi ha un subjecte passiu se li assigna el 100 % de la base imposable.
- Quan hi ha més d'un subjecte passiu el % de participació és el % de titularitat que cadascun dels subjectes passius té sobre la finca registral. La base imposable individual de cada subjecte passiu és la base imposable total multiplicada pel % de participació. El formulari telemàtic generarà una autoliquidació per cada subjecte passiu.

Tarifa:

- S'aplica la tarifa AJ8, amb el tipus impositiu 1,5 %.

QUINES PLATAFORMES EN LÍNIA ESTAN OBLIGADES A ADHERIR-SE A LA “VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS” REGULADA AL REAL DECRETO 1312/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO ÚNICO DE ARRENDAMIENTOS Y SE CREA LA VENTANILLA ÚNICA DIGITAL DE ARRENDAMIENTOS PARA LA RECOGIDA Y EL INTERCAMBIO DE DATOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS DE ALQUILER DE ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN?

Segons informació del apartat de preguntes freqüents de la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, les plataformes subjectes són les incloses en la definició de l'art. 2.g) del Reial decret 1312/2024, és a dir, **«plataforma en línia en el sentit de l'article 3.i) del Reglament (UE) 2022/2065 del Parlament Europeu i del Consell de 19 d'octubre de 2022 relatiu a un mercat únic de serveis digitals i pel qual es modifica la Directiva 2000/31/CE, que permet als hostes celebrar contractes a distància amb amfitrions per a la prestació de serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada»**. Aquesta definició resulta anàloga a la continguda en l'art. 3.5 del Reglament (UE) 2024/1028.

Per tant, el criteri determinant d'aquesta definició, **a més de que es tracti d'una plataforma en línia d'acord amb el Reglament (UE) 2022/2065, és que permeti als hostes celebrar contractes a distància amb amfitrions per a la prestació de serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada.**

És a dir, estan **excloses de l'àmbit d'aplicació del Reial decret 1312/2024** les pàgines web o altres mitjans electrònics que connecten als amfitrions amb els hostes i no intervinguin de cap altra manera en la celebració de transaccions directes.

D'altra banda, l'art. 3.2 del Reial decret 1312/2024 disposa el següent: «No resultarà d'aplicació als serveis de lloguer d'allotjaments que no portin associada una remuneració. A aquest efecte, per remuneració s'entén qualsevol forma de compensació econòmica, independentment del seu valor o de la forma que adopti.»

Dit d'una altra manera, la norma no ha d'aplicar-se a les plataformes en línia que mitjancen en la prestació de serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada sense remuneració, per exemple, les plataformes en línia que mitjancen en l'intercanvi d'habitatges, tret que, a causa de la manera concreta en la qual estan dissenyades, comportin una remuneració, inclosa qualsevol forma de compensació econòmica.

Només en el cas que la plataforma estigui subjecta al Reial decret 1312/2024 queda obligada al compliment de les obligacions que aquest estableix i, per tant, a sol·licitar l'adhesió a la Fines-treta Única Digital d'Arrendaments.

Font:

<https://www.mivau.gob.es/vivienda/ventanilla-unica/preguntas-frecuentes-sobre-ventanilla-uni-ca-digital>

QUINES SÓN LES PERSONES FÍSQUES I JURÍDIQUES QUE TENEN L'OBLIGACIÓ DE COMUNICAR A L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, LA SEVA CONDICIÓ DE GRANS TENIDORES, AIXÍ COM EL NOMBRE D'HABITATGES DE QUÈ SÓN TITULARS?

Segons consta al tràmit online habilitat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per fer la **comunicació de la condició de gran tenidor d'habitatge**:

[\(https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Comunicacio-de-la-condicio-de-gran-tenidor-dhabitatge/\)](https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Comunicacio-de-la-condicio-de-gran-tenidor-dhabitatge/)

Els requisits que han de complir les persones físiques i jurídiques per comunicar la seva condició de gran tenidor són els següents:

Persones jurídiques

Que siguin grans tenidores d'acord amb el que **estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica**:

- a. Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.
- b. Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat (com a mínim un habitatge ha d'estar situat a Catalunya), amb les excepcions següents:

1. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 2. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.
 3. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- c. Els fons de capital de risc i de titulització d'actius.

Persones físiques o jurídiques

Que tinguin la consideració de grans tenidors d'acord amb l'article 3.k) de la **Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge**:

- Titulars de 5 o més immobles ubicats en municipis declarats zona de mercat residencial tensionat.
- Les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de deu immobles urbans d'ús residencial situats en territori de l'Estat o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas els garatges i trasters; si bé, com a mínim, un habitatge ha d'estar situat dins del territori de Catalunya.

QUÈ ES L'AUDIÈNCIA PRÈVIA AL TREBALLADOR QUAN SE'L ACOMIADA DISCIPLINÀRIAMENT ?

L'empresa ha de donar audiència prèvia al treballador abans de comunicar-li l'acomiadament disciplinari (veure la nostra circular nº 84/24).

Segons els tribunals, ara les empreses han de donar audiència prèvia al treballador afectat a qualsevol acomiadament disciplinari que notifiquin, encara que el conveni col·lectiu no prevegi aquesta formalitat i encara que el treballador no sigui representant dels treballadors

A aquests efectes:

- El Conveni 158 de l'Organització Internacional de Treball (OIT) indica que no s'ha de donar per acabada la relació d'un treballador per motius relacionats amb la conducta o el rendiment abans d'oferir-li la possibilitat de defensar-se dels càrrecs formulats contra ell.
- El Suprem considera que aquesta obligació és plenament aplicable a Espanya i que, per tant, totes les empreses l'han de complir.
- És probable que es desenvolupi aviat amb més detall a la legislació interna, però mentrestant el més prudent és que, en cas d'acomiadament – sigui o no d'un representant –, es doni audiència prèvia a l'empleat abans d'acomiar-lo.

- De manera excepcional, l'empresa no ha d'oferir l'audiència prèvia al treballador afectat quan no se li pugui demanar, raonablement, que concedeixi aquesta possibilitat (així ho indica el Conveni de l'OIT); per exemple, si l'empresa va fer un acomiadament disciplinari abans del desembre del 2024 (quan els tribunals van començar a aplicar aquesta doctrina, s'entén que era raonable que no activés un mecanisme que no era legalment exigible).

En definitiva, actualment, si una empresa ha de notificar un acomiadament disciplinari:

- Ha d'oferir al treballador afectat la possibilitat de defensar-se dels càrrecs formulats contra ell i de presentar-hi al·legacions. Si bé no s'exigeix que aquest tràmit es faci per escrit (es podria donar audiència a l'afectat en una reunió amb testimonis, per exemple), és recomanable que es deixi constància per escrit de l'inici del procediment i de les al·legacions presentades pel treballador.
- Si s'incompleix aquest tràmit formal, l'acomiadament es declararà improcedent, o fins i tot nul si l'afectat acredita que ha estat discriminat o que se n'han vulnerat els drets fonamentals.