

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 EVOLUCIONAT L'ENDEUTAMENT DE LES LLARS ESPANYOLES EN RELACIÓ AMB LA COMPRAVENDA D'HABITATGES I EL CRÈDIT HIPOTECARI EN ELS DARRERS ANYS?



ARRENDAMENTS

QUIN ÉS EL ÚS ACTUAL DEL "ÍNDEX DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUER" DE CATALUNYA?



FISCALITAT

A EFECTES DEL "DECRET LLEI 5/2025, DE 25 DE MARÇ, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS EN MATÈRIA FISCAL, DE DESPESES DE PERSONAL I ALTRES D'ADMINISTRATIVES" QUAN ES CONSIDERA QUE L'ADQUIRENT (PERSONA FÍSICA O JURÍDICA) QUE TÉ LA CONDICIÓN DE GRAN TENIDOR EN LA TRIBUTACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ D'UN HABITATGE?



ARRENDAMENTS

TENIM ALLOTJAMENTS DESTINATS A L'ÚS TURÍSTIC QUE JA DISPOSEN DE LES CORRESPONENTS AUTORIZACIONS ADMINISTRATIVES COM A ALLOTJAMENTS TURÍSTICS. ESTAN EXEMPTS DE SOL·LICITAR EL NÚMERO DE REGISTRE CORRESPONENT EN REFERÈNCIA A LES OBLIGACIONS DERIVADES DEL "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"?



LABORAL

QUINS SON ELS PERMISOS QUE LES EMPRESES HEM DE CONCEDIR ALS NOSTRES TREBALLADORS ?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM HA EVOLUCIONAT L'ENDEUTAMENT DE LES LLARS ESPANYOLES EN RELACIÓ AMB LA COMPRAVENDA D'HABITATGES I EL CRÈDIT HIPOTECARI EN ELS DARRERS ANYS?

Per analitzar adequadament el comportament del mercat financer vinculat al sector residencial, és fonamental tenir en compte el nivell d'endeutament de les llars, ja que aquest constitueix un indicador clau per avaluar la sostenibilitat del creixement del crèdit i detectar possibles desequilibris estructurals. En aquest sentit, el rati entre el nombre d'hipoteques formalitzades i les compravendes d'habitatges es va situar en una mitjana del 69% durant el període 2013–2024, reflectint una reducció notable del nivell d'endeutament respecte a l'etapa anterior a la crisi financera de 2008, en què aquest indicador va assolir una mitjana del 134% entre 2007 i 2012. L'any 2024, el rati es va mantenir relativament estable respecte a l'exercici anterior, situant-se aproximadament en nivells del 65%.

En paral·lel, altres indicadors rellevants, com ara el percentatge de dubtositat del crèdit hipotecari destinat a l'adquisició d'habitatges, es va situar en el 2,48%, una xifra notablement inferior al màxim registrat a la sèrie històrica, que es va assolir l'any 2014 amb un valor del 6,04%. Aquesta tendència cap a un endeutament més moderat també es reflecteix en l'evolució del saldo viu del crèdit destinat a l'adquisició d'habitatge, que es manté estable per sota o al voltant dels 500.000 milions d'euros des de fa vuit anys. Cal recordar que, en els anys previs a la crisi financera de 2008, aquest saldo incrementava a ritmes de doble dígit i va assolir el seu màxim de 632.000 milions d'euros l'any 2010.

Finalment, les dades relatives a la relació entre el préstec concedit i el valor de l'habitatge (LTV, per les seves sigles en anglès) també corroboren el manteniment d'un endeutament moderat en l'adquisició d'habitatges. En particular, el percentatge de préstecs hipotecaris amb un LTV superior al 80% es va situar en el 7,7% l'any 2024, una xifra lleugerament superior al 6,5% registrat l'any anterior, però encara en nivells prudents comparat amb el màxim registrat a l'any 2006 del 17%. Per la seva banda, el LTV mitjà va romandre força estable en el 63% durant l'any 2024.

Figura 1. Evolució anual del rati d'hipoteques entre compravendes a Espanya. Mitjanes per període

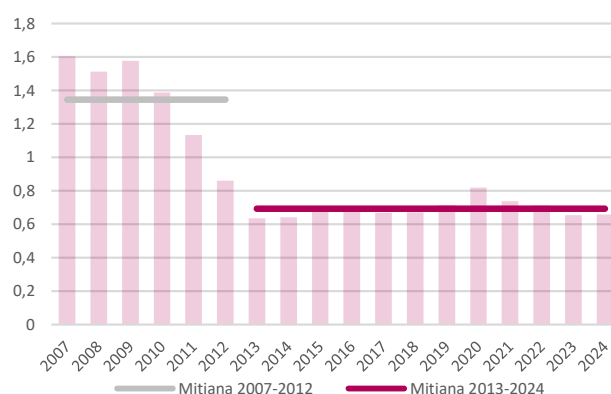


Figura 2. Evolució del percentatge de crèdit dubtós i saldo viu del crèdit per a l'adquisició d'habitatges a Espanya

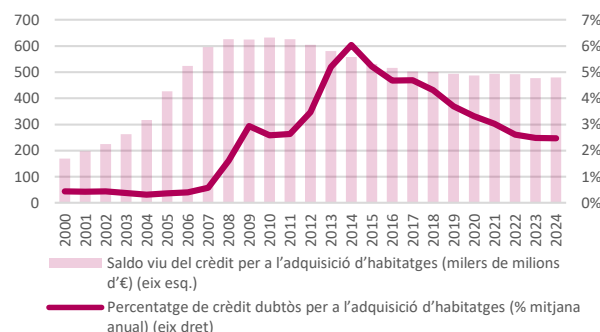
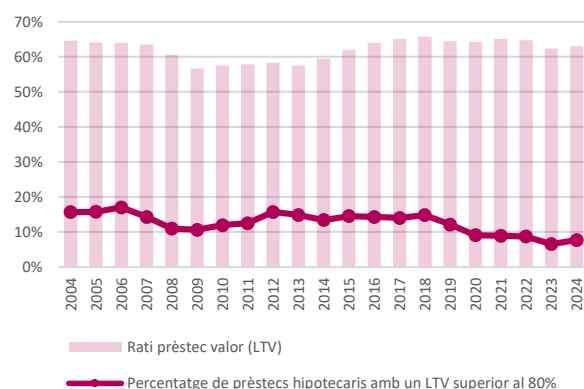


Figura 2. Evolució del rati préstec valor (LTV) i el percentatge de préstecs hipotecaris concedits amb un LTV superior al 80% a Espanya, mitjanes anuals (%)



QUIN ÉS EL ÚS ACTUAL DEL "ÍNDEX DE REFERÈNCIA DE PREUS DE LLOGUER" DE CATALUNYA?

Segons informació de la mateixa web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>), s'aclareix que l'**índex de referència de preus de lloguer** de Catalunya és un **indicador de consulta pública**, amb caràcter **informatiu i no regulatori**, que permet conèixer una **estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer dels següents habitatges**:

- **Habitatges** inclosos en **programes de la Generalitat de Catalunya** que utilitzin aquest índex

de referència a les seves bases. És el cas de programes com el **Reallotgem o Garantim**.

- **Habitatges** que estiguin **fora de les zones de mercat residencial tensat**.

Per tant, aquest **índex no regula la contenció general de preus de lloguer**. Per fer **consultes** sobre habitatges amb preus màxims de lloguer limitats per llei, s'ha d'accedir al **Sistema Estatal de Referència de Precios de Alquiler de Vivienda** (<https://serpavi.mivau.gob.es/>)

A EFECTES DEL “DECRET LLEI 5/2025, DE 25 DE MARÇ, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS EN MATÈRIA FISCAL, DE DESPESES DE PERSONAL I ALTRES D'ADMINISTRATIVES” QUAN ES CONSIDERA QUE L'ADQUIRENT (PERSONA FÍSICA O JURÍDICA) QUE TÉ LA CONDICIÓN DE GRAN TENIDOR EN LA TRIBUTACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ D'UN HABITATGE?

Segons la **Resolució 3/2025 Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats: aplicació del tipus de gravamen del 20 per 100 de transmissions patrimonials oneroses en la transmissió d'habitatges quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de gran tenidor o es transmeti un edifici sencer d'habitatges** publicada recentment per la Direcció General de Tributs i Joc del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya, en la transmissió d'un habitatge quan l'adquirent és una persona física o jurídica que té la condició de gran tenidor, s'ha de tenir en compte el següent:

“L'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, regula a l'apartat 5 el tipus de gravamen del 20 per 100 per l'adquisició d'habitatges per un gran tenidor. En concret, pel que fa al concepte de gran tenidor, la lletra a) de l'article 641-1.5 referit, disposa:

“5. La transmissió d'habitatges tributa al 20 % quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de gran tenidor.

(...)

A l'efecte de l'aplicació d'aquest tipus de gravamen:

a) Es considera gran tenidor la persona física o jurídica que sigui propietària de més de 10 immobles d'ús residencial o amb una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial situats a Catalunya. També té aquesta consideració la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensionat declarada per la Generalitat de Catalunya. En el càlcul no s'inclouen ni els garatges ni els trasters.”

En relació amb aquest apartat, cal tenir en compte el següent:

- **Es considera que una persona física o jurídica és propietària quan ho és de la plena propietat o de la nua propietat.** Efectivament, la nua propietat

s'encabeix en el concepte de propietat, si bé desposseïda de les facultats d'ús i gaudi. **Per tant, no es considera gran tenidor a la persona física o jurídica que ostenta un dret real d'usdefruit o d'habitatge, regulats respectivament, en els capítol I i II del títol VI del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.**

- **Per al càlcul del nombre d'habitatges respecte dels quals la persona física o jurídica ha d'ésser propietària per a tenir la condició de gran tenidor, s'apliquen les regles següents:**

1a. Es computa com un habitatge el bé immoble en què la persona física o jurídica (contribuent de l'impost) és propietària del 100 per 100.

2a. Si el contribuent és propietari d'un o més immobles en un percentatge de participació diferent del 100 per 100, tindrà la consideració de gran tenidor si la superfície construïda d'ús residencial total que resulta de la suma dels metres quadrats obtinguts de l'aplicació dels percentatges de participació en cadascun dels immobles, és superior a 1.500 m².

3a. Si un mateix contribuent és propietari del 100 per 100 d'habitatges en nombre inferior al que li atorgaria la condició de gran tenidor i copropietari d'altres habitatges, caldrà aplicar la regla 2a anterior, i, per tant, serà gran tenidor si la suma de les superfícies construïdes de tots els habitatges supera els 1.500 m² (tant dels que té el 100 per 100 com dels que només té una participació).

4a. En el cas de la persona física, s'exclou del càlcul per a determinar si és gran tenidora, el seu habitatge habitual (tenint aquesta consideració aquell definit en l'impost sobre la renda de les persones físiques). Aquesta exclusió deriva de l'aplicació de l'article 47 de la Constitució espanyola que reconeix el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i adreça un mandat als poders públics per a promou-

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.

JUN
2025

re les condicions necessàries que el garanteixin. En aquest sentit, l'aplicació del tipus del 20 per 100 pretén ésser una mesura més dins la política d'habitatge, però no pot contradir l'esmentat dret constitucional i, per tant, l'habitatge habitual no pot computar per a la consideració de gran tenidor.

Amb el mateix argument, cal excloure de l'aplicació del tipus incrementat l'adquisició per part d'una persona física-gran tenidora, de l'habitatge que ha de constituir el seu habitatge habitual."

NOTA:

Cal tenir en compte que com s'ha comentat aquesta definició i interpretació del concepte de gran

tenidor és la que ha fet pública la Direcció General de Tributs i Joc del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya en relació únicament als efectes del Decret llei 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives. En relació al concepte de gran tenidor a efectes de la limitació de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge, l'Agència de l'Habitatge i el Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya podrien tenir altres interpretacions que en tot cas s'haurien de tenir en compte. Al ser una qüestió amb certa complexitat els hi recomanem la consulta als serveis jurídics de l'Associació.

TENIM ALLOTJAMENTS DESTINATS A L'ÚS TURÍSTIC QUE JA DISPOSEN DE LES CORRESPONENTS AUTORITZACIONS ADMINISTRATIVES COM A ALLOTJAMENT TURÍSTICS. ESTAN EXEMPTS DE SOL·LICITAR EL NÚMERO DE REGISTRE CORRESPONENT EN REFERÈNCIA A LES OBLIGACIONS DERIVADES DEL *"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, quan el *"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"*, desplegui els seus efectes a partir del 1 de juliol de 2025, per a poder oferir serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada a través de les plataformes en línia definides en l'art. 2.g) del Reial decret 1312/2024, **l'arrendador**

haurà d'obtenir prèviament el número de registre de conformitat amb l'article 9 d'aquest reial decret, sense perjudici de qualsevol altre requisit habilitant necessari per al seu destí a l'ús o usos previstos, conforme a l'ordenació aplicable (estatal, autonòmica o local), incloses les llicències turístiques.

Per tant, la llicència turística o similar no substitueix al número de registre, sinó que disposar d'ella és un requisit per a l'obtenció del número de registre si aquest té finalitat turística.

QUINS SON ELS PERMISOS QUE LES EMPRESES HEM DE CONCEDIR ALS NOSTRES TREBALLADORS ?

Es tracta dels permisos contemplats en l' art.37 de l' ET, els quals s' han vist incrementats o afegits com a nous permisos en els darrers anys:

- **Cinc dies** (anteriorment 2 dies) per accident o malaltia greus, hospitalització o intervenció quirúrgica sense hospitalització que precisi repòs domiciliari del cònjuge, parella de fet o parents fins al segon grau per consanguinitat o afinitat, inclòs el familiar consanguini de la parella de fet, així com de qualsevol altra persona diferent de les anteriors, que convisqui amb el treballador en el mateix domicili i que requereixi la cura efectiva d'aquella.
- **Pel temps indispensable** per a la realització d' exàmens prenatals i tècniques de preparació al part i, en els casos d'adopció, guarda amb fins d'adopció o acolliment, per a l' assistència a les preceptives sessions d' informació i preparació i per a la realització dels preceptius informes psicològics i socials previs a la declaració d' idoneïtat, sempre, en tots els casos, que hagin de tenir lloc dins de la jornada de treball.
- **Fins a quatre dies** (nou) per impossibilitat d'accedir al centre de treball o transitar per les vies de circulació necessàries per acudir-hi, com a conseqüència de les recomanacions, limitacions o prohibicions de desplaçament establertes per les autoritats competents, així com quan concorri una situació de risc greu i imminent, incloses les derivades d'una catàstrofe o fenomen meteorològic advers.
- **16 setmanes** per naixement de fill. Aquest permís el gaudiran ambdós progenitors.
- En els supòsits de naixement, adopció, guarda amb fins d'adopció o acolliment, els treballadors tindran dret a **una hora d' absència del treball**, que podran dividir en dues fraccions, per tenir cura del lactant fins que aquest compleixi nou mesos. Aquest permís es pot acumular per jornades completes.
- (nou) La persona treballadora tindrà dret a absentar-se del treball per causa de força major

quan sigui necessari per motius familiars urgents relacionats amb familiars o persones convivents, en cas de malaltia o accident que facin indispensable la seva presència immediata.

Així mateix, a banda d' aquests permisos retribuïts, ens trobem amb un ventall de circumstàncies que permeten als treballadors acollir-se a una reducció de jornada o bé adaptar el seu horari de treball, inclosa la prestació del treball a distància, si el lloc de treball ho permet.

Les causes més freqüents que permeten la reducció o adaptació de la jornada són:

- **Reducció de jornada entre 1/8 i un màxim de la meitat d'aquella, per cura directa d'un menor de 12 anys** o persona amb discapacitat que no exerceixi activitat retribuïda.
- **Reducció de jornada entre 1/8 i un màxim de la meitat d'aquella, per cura directa del cònjuge o parella de fet, o un familiar fins al segon grau de consanguinitat i afinitat, inclòs el familiar consanguini de la parella de fet**, que per raons d'edat, accident o malaltia no pugui valer-se per si mateix, i que no exerceixi activitat retribuïda.
- Les persones treballadores considerades víctimes **de violència de gènere, de violència sexual o bé víctimes del terrorisme tindran dret a la reducció de la jornada de treball amb disminució proporcional del salari o a la reordenació del temps de treball, a través de l' adaptació de l' horari, de l' aplicació de l' horari flexible o d' altres formes d' ordenació del temps de treball** que s' utilitzin a l' empresa. També tindran dret a realitzar el seu treball totalment o parcialment a distància o a deixar de fer-ho si aquest fos el sistema establert, sempre en ambdós casos que aquesta modalitat de prestació de serveis sigui compatible amb el lloc i funcions desenvolupades per la persona.

Cal recordar que el Conveni Col·lectiu sectorial d'aplicació pot incrementar aquests dies i/o pot incloure d'altres supòsits.