

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.

JUL
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 EVOLUCIONAT ELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA D'HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ AL 1S2025 RESPECTE 2024?



ARRENDAMENTS

HEM DE FER UNES OBRES EN UN HABITATGE QUE TENIM ARRENDAT AMB UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE HABITUAL. PER PODER-LES FER CORRECTAMENT UNA PART DEL HABITATGE QUEDARÀ AFECTADA DURANT L'EXECUCIÓ DE LES OBRES. QUIN TRACTAMENT LEGAL PREVEU LA LLEI PER AQUESTA SITUACIÓ?



JURÍDIC - HABITATGE

QUINES MÈTODES ESTAN ACTUALMENT OPERATIUS PER CERTIFICAR LA CONDICIÓN DE GRAN TENIDOR A CATALUNYA?



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, ES POT IMPUGNAR EL VALOR DE REFERÈNCIA ABANS DE LA COMPRA DE L'IMMOBLE?



LABORAL

QUÈ ÉS LA JUBILACIÓ DEMORADA I QUINS BENEFICIS I REQUISITS TÉ ?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

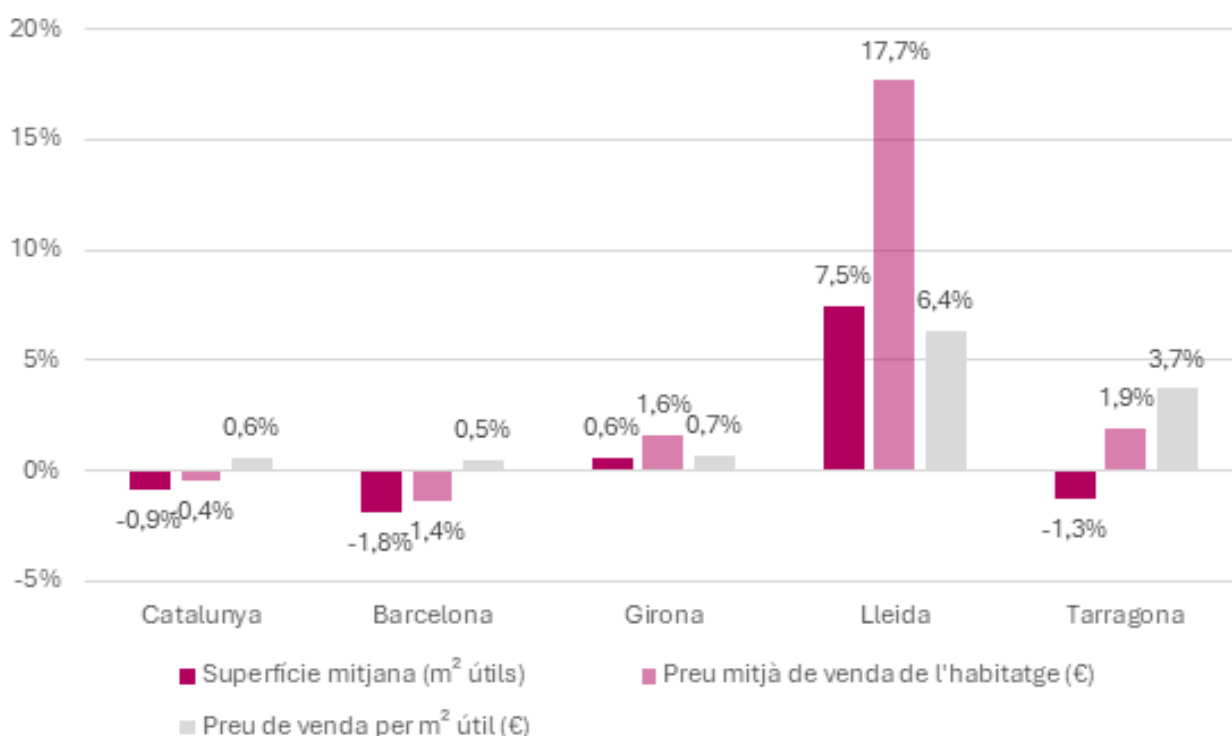
www.aspyprevención.com



COM HAN EVOLUCIONAT ELS PRINCIPALS INDICADORS DE L'ESTUDI D'OFERTA D'HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ AL 1S2025 RESPECTE 2024?

Entre 2024 i juny de 2025, la superfície mitjana dels habitatges a la venda a Catalunya s'ha mantingut pràcticament estable, amb una lleugera reducció del -0,9%, passant de 85,3 m² a 84,5 m². Aquesta estabilitat s'explica, en part, pel predomini dels habitatges de 3 dormitoris, que continuen sent la tipologia majoritària i pràcticament no han variat en superfície útil (-0,1%). Pel que fa al preu mitjà, es registra un descens moderat del -0,4%, situant-se en 398.676 €, 1.647 € menys que a finals de 2024. Per tipologies, els habitatges de 3 dormitoris experimenten un increment de l'1,0%, mentre que la resta mostren baixades: -0,6% per als de 4 dormitoris, -0,2% per als de 2 dormitoris, -4,9% per als d'1 dormitori i un descens més marcat del -12,3% per als de 5 o més dormitoris. A nivell territorial, la baixada del preu mitjà només es produeix a la província de Barcelona (-1,4%), mentre que a la resta el preu augmenta: un destacat 17,7% a Lleida, un 1,9% a Tarragona i un 1,6% a Girona. Pel que fa al preu per m² útil, al conjunt de Catalunya s'observa un increment del 0,6%, amb pujades rellevants a les províncies de Lleida (6,4%) i Tarragona (3,7%). Tot i aquests increments, Lleida continua sent la província amb el preu per m² útil més baix (3.236 €), mentre que Barcelona manté el valor més alt, amb 4.954 €/m².

Figura 1. Variació dels principals indicadors de l'Estudi d'Oferta d'Habitatges d'Obra Nova al 1S2025 respecte 2024 (%)



HEM DE FER UNES OBRES EN UN HABITATGE QUE TENIM ARRENDAT AMB UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE HABITUAL. PER PODER-LES FER CORRECTAMENT UNA PART DEL HABITATGE QUEDARÀ AFECTADA DURANT L'EXECUCIÓ DE LES OBRES. QUIN TRACTAMENT LEGAL PREVEU LA LLEI PER AQUESTA SITUACIÓ?

En els casos d'obres que siguin necessàries d'executar durant la vigència del contracte d'arrendament d'habitatge habitual, la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) distingeix entre les **obres de conservació de l'habitatge i les de millora**. Depenen del tipus d'obres que es tracti es dona un tractament legal diferent i també li dona dret al arrendatari (amb algunes condicions) a rebre una disminució de la renda proporcionalment a la part del habitatge pel qual es vegi privat durant l'execució de les mateixes. Els articles que ho regulen són l'article 21 per les obres de conservació de l'habitatge i l'article 22 per les obres de millora:

Article 21. Conservació de l' habitatge.

1. L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament de la reparació del qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1.563 i 1.564 del Codi Civil.

L'obligació de reparació té el seu límit en la destrucció de l' habitatge per causa no imputable a l' arrendador. A aquest efecte, cal atènyer-se al que disposa l' article 28.

2. Quan l'execució d'una obra de conservació no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament, l'arrendatari estarà obligat a suportar-la, encara que li sigui molt molesta o durant ella es vegi privat d'una part de l'habitatge.

Si l'obra durés més de vint dies, s'haurà de disminuir la renda en proporció a la part de l' habitatge del qual l' arrendatari es vegi privat.

3. L'arrendatari haurà de posar en coneixement de l'arrendador, en el termini més breu possible, la necessitat de les reparacions que contempla l'apartat 1 d'aquest article, als quals sols ha de facilitar a l'arrendador la verificació directa, per si mateix o pels tècnics

que designi, de l'estat de l'habitatge. En tot moment, i prèvia comunicació a l' arrendador, podrà realitzar les que siguin urgents per evitar un dany imminent o una incomoditat greu, i exigir immediatament el seu import a l' arrendador.

4. Les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge seran de càrrec de l'arrendatari.

Article 22. Obres de millora.

1. L'arrendatari estarà obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament.

2. L'arrendador que es proposi realitzar una d'aquestes obres haurà de notificar per escrit a l'arrendatari, almenys amb tres mesos d'antelació, la seva naturalesa, començament, durada i cost previsible. Durant el termini d'un mes des de l'esmentada notificació, l'arrendatari podrà desistir del contracte, llevat que les obres no afectin o afectin de manera irrellevant l'habitatge arrendat. L'arrendament s'extingirà en el termini de dos mesos a comptar des del desistiment, durant els quals no podran començar les obres.

3. L'arrendatari que suporti les obres tindrà dret a una reducció de la renda en proporció a la part de l'habitatge del qual es vegi privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres l'obliguin a efectuar.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

NOTA: En qualsevol cas com passa habitualment amb els contractes d'arrendament d'habitatge, la casuística en aquestes temes pot ser molt diversa, per tant es recomana la consulta als serveis jurídics de l'associació per analitzar el contracte i la situació concreta.

QUINES MÈTODES ESTAN ACTUALMENT OPERATIU PER CERTIFICAR LA CONDICIÓN DE GRAN TENIDOR A CATALUNYA?

És una qüestió que depèn de la normativa aplicable es certifica d'una forma o un altre, a més té funcions diferents depenen també de cada normativa. Resumidament però podem exposar el següent:

Per una part, actualment esta oberta la via telemàtica per comunicar la condició de gran tenidor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en espera de l'aprovació del Reglament del Registre de Grans tenidors:

<https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Comunicacio-de-la-condicio-de-gran-tenidor-dhabitatge>

Sense perjudici de lo anterior, també s'està tramitant el Projecte de decret pel qual s'aprova el *Reglament del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i del Registre de grans tenidors d'habitatge* per part del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica i està en exposició pública. L'APCE esta treballant en la redacció de les pertinents al·legacions. De totes maneres, quan estigui operatiu s'ha informat pels mitjans habituals.

Per altre banda, en compliment del que s'estableix al *Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme*, concretament s'afegeix l'Apartat 3 de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015 s'estableix el següent:

«3. Mentre no entri en vigor el Decret regulador que ha de desplegar el Registre de persones grans tenidors d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat, d'acord amb el que esta-

bleix l'article 2.2 d'aquest Decret Llei, **han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda. Aquesta certificació s'ha de testimoniar en el títol.»**».

Per tant, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat s'ha d'acreditar mitjançant un certificat de domini de la web dels Registradors de la Propietat. La certificació registral demandada indicarà el nombre d' habitatges del gran tenidor persona jurídica i el municipi de les mateixes en cas d'entendre que és necessari. El seu cost aproximat és de 15,03 euros més IVA.

Per últim i a banda d'aquest certificat, tot i que la Sentència 26/2025 de 29 de gener de 2025 en el que el Ple del Tribunal Constitucional estima parcialment el recurs d'inconstitucionalitat instat pel Grup Parlamentari Popular contra determinats preceptes de la **Llei pel Dret a l'Habitatge i va declara la inconstitucionalitat i nul·litat dels apartats 6 c) i 7 de l'article 439 de la LEC (que imposaven els requisits de procedibilitat previs a l'admissió de demandes de recuperació de la possessió de béns immobles) es manté vigent l'obligació com a requisit formal d'admissió de demandes de recuperació de la possessió d'una finca l'acreditació de la condició de gran tenidor del demandant. Si no es té tal consideració s'ha d'acreditat mitjançant un certificat de localització d'immobles que expedeix el Registre de la Propietat.**

EN RELACIÓ A LA VALORACIÓ DELS BÉNS IMMOBLES A EFECTES DELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS, ES POT IMPUGNAR EL VALOR DE REFERÈNCIA ABANS DE LA COMPRA DE L'IMMOBLE?

Segons informació facilitada per la mateixa Agència Tributària de Catalunya (ATC), aclareixen que no, **el futur comprador no està legitimat per impugnar el valor de referència abans de la compra del bé immoble.**

Ara bé, la persona titular del bé immoble sí que pot, abans de la transmissió, sol·licitar al Cadastre que les descripcions cadastrals s'adeqüin a la realitat física i jurídica de l'immoble del qual és titular i **presentar un escrit sobre el valor de referència d'un immoble del qual és titular** davant del mateix Cadastre:

<https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccTramites.aspx>

QUÈ ÉS LA JUBILACIÓ DEMORADA I QUINS BENEFICIS I REQUISITS TÉ?

La jubilació demorada, també anomenada jubilació diferida, és una **opció voluntària** disponible actualment per als treballadors que han assolit l'edat ordinària de jubilació però decideixen **prolongar la seva vida laboral en lloc de retirar-se**. No es tracta d'un tipus de pensió en si, ja que només consisteix a retardar la jubilació, però és una situació legal que ofereix diversos avantatges.

- **Beneficis de jubilar-se més tard**

La **reforma de les pensions de 2022** va donar llum verda a una nova jubilació demorada i la va millorar introduint el famós **"xec" per jubilar-se més tard**, amb l'objectiu de fomentar el retard de la jubilació a Espanya. Això significa que es pot percebre un complement econòmic com a premi per permetre, a la Seguretat Social, aquest retard del pagament de la pensió de jubilació. I aquesta bonificació per jubilar-se més tard no es basa en un pagament únic: **es va percebent cada any com a "extra" un cop et jubiles!**

Però el complement per jubilació demorada és només la primera opció. Es pot escollir una altra alternativa: **un increment de la base reguladora** a partir de la qual es calcularà la pensió de jubilació a la qual es tindrà dret després. D'aquesta manera, **si et jubiles més tard, cobres més**.

Fins i tot es poden **combinar ambdues coses**.

- **Hi ha algun benefici per a les empreses?**

Sí. La llei dicta que les empreses amb empleats en situació de jubilació demorada estan **exonerades de cotitzar per contingències comunes**, excepte per Incapacitat Temporal. No obstant això, per contingències professionals sí que roman l'obligació de cotitzar.

- **Quant es cobra per jubilació demorada?**

És important tenir en compte que la quantitat exacta que es rebrà per jubilació demorada, en qualsevol de les seves opcions, **dependrà de les circumstàncies individuals de cada treballador**, incloent-hi els anys cotitzats i les bases de cotització. Això cal estudiar-ho per veure **si compensa** retardar la jubilació.

Si parlem en general de quant es cobra per jubilació demorada el **2025**, des de les modificacions introduïdes pel **Reial decret llei 11/2024**, es pot triar entre:

- L'**augment de la teva base reguladora** per a l'increment de la pensió de jubilació futura.
- Cobrar uns diners **extra un cop es jubila** (l'anomenat "xec" de jubilació demorada, que és un pagament únic com a **bonificació per jubilar-se més tard**).
- O una **fusió d'ambdues** possibilitats.

La jubilació demorada 2025 en xifres

1. Si es prefereix que per la jubilació vagi creixent, **la base creixerà un 4% per cada any addicional** que es cotitzi. Encara que l'import resultant, quan es calculi finalment la jubilació, no podrà superar la quantia de la pensió màxima fixada en aquell moment. No obstant això, també compten els períodes de, almenys, **sis mesos**, que equivalen un **2%**. Tot i que aquest plus només és possible **a partir del segon any completat** de jubilació demorada.
2. Per contra, si es tria el "xec" de jubilació demorada, la Seguretat Social ingressarà un **pagament a tant alçat** similar a una indemnització, i ho farà com a **pagament únic després de jubilar-se**. Aquesta quantia es calcula tenint en compte cada any que es posposi la jubilació reglamentària, i el 2025 aquesta xifra és, com a mínim, de **4.786,27 € per cada 12 mesos de retard**, i de **12.060,12 € com a màxim**. No obstant això, un cop passat el segon any de jubilació demorada, es poden comptar períodes de sis mesos, i es percep per això la meitat del que pertanyeria per un any complet.
3. També, com ja hem aclarit, es pot sol·licitar una **combinació** dels dos punts anteriors, de manera que el resultat del càlcul de la jubilació demorada serà diferent.

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.

JUL
2025

Aquesta elecció s'ha de dur a terme quan s'adquireix el dret a percebre el complement per jubilació demorada, i no pot ser modificada més tard. Tot i que és compatible amb la jubilació activa o flexible.

mínim de durada dos anys]. El resultat és que, quan es jubili definitivament, el treballador no percebrà 1.500 € sinó **1.710 € al mes la resta de la seva vida**. D'aquesta manera, li ha compensat retardar la jubilació voluntàriament.

Exemples de jubilació demorada

Opció 1: increment pensió jubilació

Imaginem que un treballador va optar al seu dia per acollir-se a la jubilació després dels 65 anys, i ha estat treballant fins als 68 anys i sis mesos d'edat mitjançant el mecanisme de jubilació demorada. **Tres anys i mig addicionals**. I ha acumulat 39,5 anys de cotització a la Seguretat Social, prou per cobrar la totalitat de la seva base reguladora.

Si per jubilació ordinària al treballador li hagués correspost una prestació de **1.500 € (el 100% de la seva base)**, després d'un període de tres anys i mig de jubilació demorada podrà augmentar aquest percentatge en un **14%** [4% multiplicat per 3 anys, la qual cosa dona un total de 12%, més un 2% pels sis mesos "solts", percentatge al qual té accés perquè la seva jubilació demorada compleix de sobra amb el

Opció 2: bonificació per retardar la jubilació

Si el treballador compleix els 65 el **2025**, i prefereix disposar d'un **ingrés extraordinari quan es retiri**, aquesta segona possibilitat li ho permet.

Però la quantia del "xec" per jubilar-se més tard, segons la normativa, és un pagament únic que varia en **funció dels anys de cotització acreditats en la data en què es va complir l'edat de jubilació ordinària**, no després

- Si en aquell moment s'acrediten **menys de 44 anys i sis mesos cotitzats**, s'aplica una fórmula específica.
- I amb 44 anys i mig de cotització, o més, s'utilitza la mateixa fórmula però **incrementada en un 10%**.