

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.

SET
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 VA EVOLUCIONAR LA PRODUCCIÓ DE VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2025?



ARRENDAMENTS

QUINS SÓN ELS REQUISITS NORMATIUS PER ACCEDIR AL RÈGIM DE COBERTURES DE COBRAMENT DE LES RENDES ARRENDATÍCIES DELS CONTRACTES DE LLOGUER D'HABITATGES (MÉS CONEGUT COM A AVALLOGUER) DEL INCASÒL?



ARRENDAMENTS

QUINA ÉS LA INTERPRETACIÓ ACTUAL DE LA GENERALITAT EN RELACIÓ A LES COTITULARITATS D'HABITATGE EN LES DEFINICIIONS DE GRAN TENIDOR EN MATÈRIA DE LIMITACIÓ DE RENDES DE LLOGUER?



FISCALITAT

COM ES TRAMITEN LES BONIFICACIONS DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES (ICIO) AMB L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ?



LABORAL

COM QUEDA LA INDEMNITZACIÓ ADDICIONAL PER ACOMIADAMENT DESPRÉS DE LA SENTÈNCIA DEL TS?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM VA EVOLUCIONAR LA PRODUCCIÓ DE VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2025?

Durant el primer semestre de 2025, els visats d'obra nova d'habitatge a Catalunya van assolir un total de 7.465 unitats, fet que va suposar una disminució del 7,8% respecte al mateix període de 2024, és a dir, 635 unitats menys. Malgrat aquesta caiguda i encadenar tres trimestres consecutius de variacions interanuals negatives, el nivell es va situar en valors similars a la mitjana registrada entre 2021 i 2025 (7.381 unitats) i per sobre de la mitjana dels primers semestres de 2015 a 2019 (5.536 unitats). En termes anuals, l'acumulat dels darrers quatre trimestres va sumar 14.969 visats, una xifra clarament inferior a la necessitat estimada de 25.000 habitatges anuals i també per sota de les projeccions de l'INE (superiors a 60.000 llars fins a 2030) i de l'escenari base de l'Idescat (per sobre de 25.000 llars anuals).

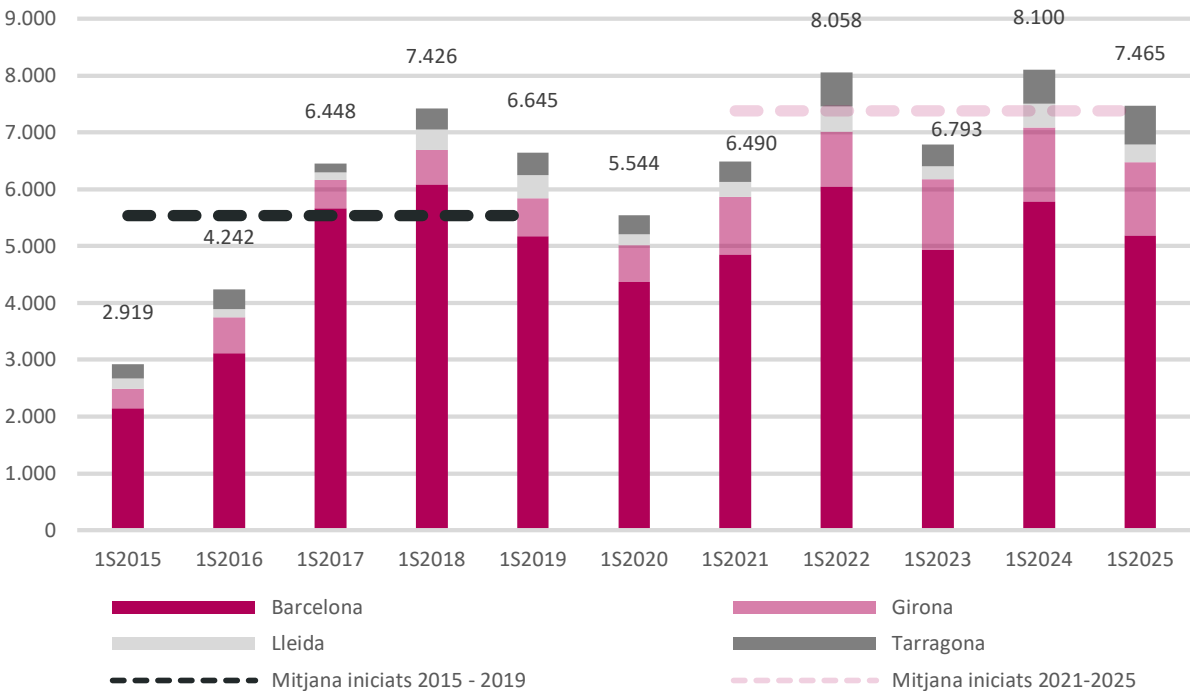
Pel que fa a l'evolució a nivell provincial al primer semestre de 2025, els visats van disminuir de manera significativa a Lleida (-26,4%) i a Barcelona (-10,4%), mentre que a Girona es van mantenir pràcticament

	Iniciats 1S2024	Iniciats 1S2025	Var% 1S25/1S24
Barcelona	5.786	5.185	-10,4%
Girona	1.296	1.292	-0,3%
Lleida	428	315	-26,4%
Tarragona	590	673	14,1%
Catalunya	8.100	7.465	-7,8%

Taula 1. Habitatges iniciats i creixement interanual al primer semestre de 2025 i 2024

estables (-0,3%). L'única província amb un comportament positiu va ser Tarragona, amb un augment del 14,1% al primer semestre de 2025 respecte el mateix període de l'any anterior. En valors absoluts, les caigudes més rellevants es van concentrar a Barcelona (-601 unitats) i a Lleida (-113 unitats). Cal destacar que el fort descens de Lleida durant el 2025 va respondre al creixement notablement elevat del 2024 (+140,3%), que va situar les xifres del 2025 en nivells d'equilibri inferiors.

Figura 1. Evolució dels habitatges iniciats a Catalunya i per províncies al primer semestre durant el període 2015 - 2025



QUINS SÓN ELS REQUISITS NORMATIUS PER ACCEDIR AL RÈGIM DE COBERTURES DE COBRAMENT DE LES RENDES ARRENDATÍCIES DELS CONTRACTES DE LLOGUER D'HABITATGES (MÉS CONEGUT COM A AVALLOGUER) DEL INCASÒL?

L'article 68 del *Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge* estableix els requisits per accedir al règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges (Avalloguer):

Article 68

Requisits

L'Avalloguer s'aplica als contractes de lloguer d'habitatges que compleixen els requisits següents:

- a) Que la renda mensual pactada no superi la quantia màxima que estableixi el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, tenint en compte la situació dels preus en cada àmbit territorial.*
- b) No haver exigit una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap garantia addicional per la signatura del contracte.*
- c) Haver dipositat, en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, dins del termini que fixa l'article 3.1 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, el contracte íntegre de lloguer amb els seus annexos, el document de compromís que s'esmenta a l'article 69.1 i la fiança descrita a l'apartat anterior.*

En relació amb l'anterior el Institut Català del Sòl també té un apartat web amb més informació per accedir a aquest règim de cobertures:

https://incasol.gencat.cat/ca/2-serveis_i_tramits/Fiances-de-lloguers/informacio/avalloguer/index.html

QUINA ÉS LA INTERPRETACIÓ ACTUAL DE LA GENERALITAT EN RELACIÓ A LES COTITULARITATS D'HABITATGE EN LES DEFINICIONS DE GRAN TENIDOR EN MATÈRIA DE LIMITACIÓ DE RENDES DE LLOGUER?

En un nou apartat de preguntes freqüents consultable en el següent enllaç (<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/preguntes-frequents-zmrt/#es-poden-repercutir-taxes-i-tributs-al-nou-contracte-si-no-estaven-inclosos-en-el-contracte-anterior>) la Generalitat de Catalunya ha establert la següent interpretació:

En zones no tenses ho és si és titular:

- d'11 habitatges o més.
- de més de 1.500 m² de superfície construïda d'ús residencial.

Si una persona és cotitular d'un habitatge, com es calcula el nombre d'habitatges de què és titular?

- ***Si és titular de més del 50 % d'un habitatge, compta com 1 habitatge.***
- ***Si és titular del 50 % o menys de diferents habitatges, la suma de les diferents titularitats ha de ser de més de 1.500 m² de superfície construïda d'ús residencial.***
- ***Si és titular únic d'alguns habitatges i cotitular d'altres, la suma de les superfícies construïdes de tots els habitatges ha de superar els 1.500 m² (sigui quina sigui la participació que té de cada habitatge).***

En zones tenses ho és si és titular de 5 habitatges o més.*

Si una persona és cotitular d'un habitatge, com es calcula el nombre d'habitatges de què és titular?

- ***Si és titular de més del 50 % d'un habitatge, compta com 1 habitatge.***
- ***Si és titular del 50 % o menys de diferents habitatges, la suma de les diferents titularitats ha de donar lloc a 5 habitatges.***

() Per determinar si algú és gran tenidor, els habitatges situats en zones tenses diferents no se sumen (per exemple, si una persona és titular de 4 habitatges situats a la primera zona i d'1 a la segona, no és gran tenidor). En el còmput d'habitatges, no es té en compte el que és l'habitatge habitual i permanent del propietari.*

COM ES TRAMITEN LES BONIFICACIONS DE L'IMPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES (ICIO) AMB L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ?

Aquesta qüestió ve regulada a l'actual Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres vigent. Concretament en el seu article 7è apartat 6:

Art. 7è. Bonificacions

6.- Per tal de gaudir de qualsevol de les bonificacions esmentades, serà necessari que el subjecte passiu **les sol·liciti, en el moment de presentar la corresponent sol·licitud de la llicència o comunicació prèvia d'obres, construccions o instal·lacions.** L'aplicació de la bonificació en l'autoliquidació de l'impost s'ha d'entendre com a sol·licitud d'aquest benefici fiscal. A tal efecte, s'haurà de detallar en l'autoliquidació el tipus de bonificació sol·licitada. **En qualsevol cas, es consideraran extemporànies les sol·licituds de bonificacions que es presentin amb posterioritat a la sol·licitud de llicència o presentació de la comunicació prèvia, o, en el supòsit de no haver sol·licitat la llicència o presentat la comunicació prèvia, amb posterioritat a la finalització de les construccions, instal·lacions o obres.** En cap cas s'atorgarà la bonificació si les construccions, instal·lacions o obres no es troben emparades amb la corresponent llicència o comunicat, o amb la legalització de les obres.

COM QUEDA LA INDEMNITZACIÓ ADDICIONAL PER ACOMIADAMENT DESPRÉS DE LA SENTÈNCIA DEL TS?

Tot i que alguns tribunals ho venien reconeixent, el TS ha rebutjat la possibilitat que es reconegui una indemnització addicional a la legal.

Si un acomiadament es declara improcedent i l'empresa opta per la indemnització, la mateixa sentència que declara la improcedència de l'acomiadament del treballador també fixa l'import que li haurà d'abonar. Es tracta d'una indemnització que es calcula a raó de 45 dies de salari per any de servei fins al 12 de febrer de 2012 (amb el límit de 42 mensualitats), prorratejant-se per mesos els períodes de temps inferiors a un any, i a raó de 33 dies de salari per any de servei pel temps de prestació de serveis posterior a aquesta data (amb el límit de 24 mensualitats).

No obstant això, basant-se en una norma internacional, alguns tribunals havien reconegut indemnitzacions addicionals a la de l'acomiadament improcedent en considerar que aquesta indemnització no dissuadia l'empresa d'acudir a l'acomiadament en cas de treballadors amb poca antiguitat (per exemple, en un supòsit en què corresponia una indemnització de 95,45 euros, aquesta es va incrementar a 3.162,15 euros, computant no només l'antiguitat real sinó també una temporada sencera de treball).

Aquesta indemnització era diferent i addicional a la que el treballador pogués reclamar per danys i perjudicis si en ser acomiadat s'havien lesionat els seus drets fonamentals.

Finalment, el Tribunal Suprem ha tancat de forma definitiva la porta al reconeixement d'aquest tipus d'indemnitzacions addicionals, per entendre que la normativa internacional no és directament aplicable a Espanya i que, mentre no es reguli el contrari, la indemnització de la nostra legislació interna és adequada.