

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.

GEN
2026

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

QUIN ÉS EL FUNCIONAMENT DEL PROGRAMA DE PRÉSTECES HABITATGE EMANCIPACIÓ IMPULSAT PER LA GENERALITAT DE CATALUNYA, I DE QUINA MANERA CONTRIBUEIX A FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE EN PROPIETAT PER A LA POBLACIÓ JOVE?



ARRENDAMENTS

TENIM L'OBLIGACIÓ D'OFERIR UNA PROPOSTA DE LLOGUER SOCIAL EN CASOS DE VENCIMENT DE LA DURADA DEL TÍTOL JURÍDIC QUE HABILITA L'OCUPACIÓ DE L'HABITATGE (ÉS A DIR DE FINALITZACIÓ DE CONTRACTE)?



JURÍDIC - HABITATGE

COM ES COMPUTEN ELS HABITATGES QUE FORMEN PART D'EDIFICIS EN RÈGIM DE PROPIETAT VERTICAL PER CONSIDERAR ALGÚ GRAN TENIDOR?



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?*



LABORAL

QUÈ ÉS MECANISME D'EQUITAT INTERGENERACIONAL I COM S'APLICA?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



QUIN ÉS EL FUNCIONAMENT DEL PROGRAMA DE PRÉSTECs HABITATGE EMANCIPACIÓ IMPULSAT PER LA GENERALITAT DE CATALUNYA, I DE QUINA MANERA CONTRIBUEIX A FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE EN PROPIETAT PER A LA POBLACIÓ JOVE?

La Generalitat de Catalunya ha impulsat el programa de préstecs Habitatge Emancipació, gestionat per l'Institut Català de Finances (ICF) en nom de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i finançat a través del Fons Públic d'Emancipació. El programa s'adreça a joves que volen adquirir el seu primer habitatge i disposen de capacitat de pagament, però no de l'estalvi necessari. Mitjançant un préstec hipotecari complementari sense interessos, el programa permet finançar fins al 20% del valor de l'habitatge, amb un màxim de 50.000 euros, amb retorn ajornat fins a l'amortització de la hipoteca principal, mentre que la hipoteca convencional cobreix el 80% restant en condicions de mercat. Addicionalment, indirectament contribueix a reduir la pressió sobre el mercat de lloguer, mitjançant el trasllat d'una part de la de-

manda cap a la propietat, i a incrementar de manera estructural el parc d'habitatge protegit a Catalunya. Concretament, en el moment d'acollir-se al programa, l'habitatge adquirit passa a tenir la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) amb caràcter permanent. A diferència d'una qualificació d'HPO convencional, que es regeix pel preu del mòdul, la revalorització d'aquests habitatges queda vinculada a l'import d'adquisició més l'evolució de l'IPC. A data de 5 de gener de 2026, el programa ICF Habitatge Emancipació ha aprovat més de 1.400 sol·licituds i disposa d'una dotació de 100 milions d'euros anuals (500 milions d'euros en total per al període 2025 – 2029), amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge i ampliar de manera estructural el parc d'habitatge protegit a Catalunya.

Figura 1. Préstecs Habitatge Emancipació atorgats per l'Institut Català de Finances



Objectiu:

Facilitar l'accés al primer habitatge a joves amb capacitat de pagament però sense l'estalvi necessari per a l'entrada del préstec.



+1.400

Sol·licituds aprovades, a gener de 2026



Mecanisme:

Préstec complementari de l'ICF del 20% sense interessos i amb retorn ajornat fins a l'amortització de la hipoteca principal.



100 M €

Dotació pressupostària anual (2025 – 2029)

Font: [Nota de premsa del Govern de la Generalitat de Catalunya](#)

TENIM L'OBLIGACIÓ D'OFERIR UNA PROPOSTA DE LLOGUER SOCIAL EN CASOS DE VENCIMENT DE LA DURADA DEL TÍTOL JURÍDIC QUE HABILITA L'OcupACIÓ DE L'HABITATGE (ÉS A DIR DE FINALITZACIÓ DE CONTRACTE)?

No. Actualment l'**article 5.2** de la *LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica* preveu únicament que abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial,

Davant d'una situació de venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge no es troba actualment dins dels paràmetres d'obligació d'oferiment de proposta de lloguer social, doncs la disposició addicional primera de la Llei 24/2015 que ho preveia va ser declarada inconstitucional i nul·la en els seus apartats 1 i 2 per la Sentència 120/2024, de 8 d'octubre de 2024. Recurs d'inconstitucionalitat 3955-2022, interposat contra diversos preceptes de la Llei 1/2022, de 3 de març del Tribunal Constitucional.

Aquesta situació a més la va confirmar també el Tribunal Suprem en la Sentència núm.1087/2025 de 9 de juliol de 2025 *"El artículo 5.2 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética en Cataluña, limita su ámbito de aplicación a los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria y a los desahucios por impago de alquiler lo que impide extender su eficacia a demandas de desahucio fundadas en la expiración del plazo del arrendamiento"*. La sentència estableix que diversos preceptes que buscaven imposar l'obligació d'oferir lloguer social (com l'article 10 i parts de la Disposició Addicional Primera de la Llei 24/2015, introduïts pel Decret Llei 17/2019 i modificacions posteriors) han estat declarats inconstitucionals i anul·lats pel Tribunal Constitucional com s'ha exposat, per la qual cosa **consolida la postura que no existeix fonament legal vigent que exigeixi l'oferiment de lloguer social en situacions de venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge.**

NOTA: Aquesta nota té únicament una voluntat informativa general. Les qüestions relacionades amb el lloguer social obligatori poden ser complexes i molt casuístiques. Es recomana consultar amb els serveis jurídics de l'associació.

COM ES COMPUTEN ELS HABITATGES QUE FORMEN PART D'EDIFICIS EN RÈGIM DE PROPIETAT VERTICAL PER CONSIDERAR ALGÚ GRAN TENIDOR?

La Generalitat de Catalunya a través de la seva web de preguntes freqüents (<https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/preguntes-frequents-zmrt/#com-es-computen-els-habitatges-que-formen-part-d%E2%80%99edificis-en-regim-de-propietat-vertical-per-considerar-algu-gran-tenidor>) a data de redacció d'aquesta nota (gener de 2025) ha respost aquesta pregunta en els següents termes:

Computen totes les unitats destinades a ús residencial en què estigui dividit físicament l'edifici, tant si estan identificades així al Registre de la Propietat com si no.

No s'ha de confondre aquest criteri administratiu en el que el seu dia havien establert els jutges de primera instància de Barcelona en un document anomenat " CRITERIOS ORIENTADORES APROBADOS POR LOS JUECES DE PRIMERA INSTANCIA DE BARCELONA, CON MOTIVO DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA" que tenia afectació únicament processal civil per la legislació de desnonaments vigent en el seu moment.

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-unica-digital>

QUÈ ÉS MECANISME D'EQUITAT INTERGENERACIONAL I COM S'APLICA?

L'impost MEI (o Mecanisme d'Equitat Intergeneracional) és una "nova cotització" que s'aplica en les nòmines, des de l'1 de gener de 2023, amb l'objectiu d'enfortir el sistema de pensions (tal com s'indica en la Llei 21/2021, de 28 de desembre, de garantia del poder adquisitiu de les pensions i d'altres mesures de reforç de la sostenibilitat financera i social del sistema públic de pensions.

L'objectiu de l'impost MEI (i la seva inclusió en la nòmina) és reforçar els ingressos que es realitzen a la Seguretat Social per, en el futur, tenir la capacitat d'abonar les pensions de la generació del 'baby boom'.

En principi, la cotització de l'impost MEI es mantindrà fins al 2032. Arribat aquest any, i només si es compleix l'objectiu (es preveu que es recaptin, de mitjana, entre 2.000 i 3.000 milions d'euros a l'any), es revisarà i s'analitzarà la necessitat de continuar-hi (fins al 2050) o eliminar-lo.

En els primers anys, des del 2023 i fins al 2029, el percentatge a aplicar, en la cotització de l'impost MEI, serà:

- L'any 2023, 0,60 punts percentuals, dels quals el 0,50 correspondrà a l'empresa i el 0,10 al treballador.
- L'any 2024, 0,70 punts percentuals, dels quals el 0,58 correspondrà a l'empresa i el 0,12 al treballador.
- L'any 2025, 0,80 punts percentuals, dels quals el 0,67 correspondrà a l'empresa i el 0,13 al treballador.

- **L'any 2026, 0,90 punts percentuals, dels quals el 0,75 correspondrà a l'empresa i el 0,15 al treballador.**
- L'any 2027, 1 punt percentual, del qual el 0,83 correspondrà a l'empresa i el 0,17 al treballador.
- L'any 2028, 1,10 punts percentuals, dels quals el 0,92 correspondrà a l'empresa i el 0,18 al treballador.
- L'any 2029, 1,2 punts percentuals, dels quals l'1,00 correspondrà a l'empresa i el 0,2 al treballador.
- Des de l'any 2030 fins al 2050 es mantindrà el mateix percentatge de l'1,2, amb igual distribució entre empresari i treballador.

L'impost MEI, i la seva cotització, afecta els treballadors per compte d'altri i propi.

La manera com es "distribueix" el pagament de l'impost MEI (d'aquest 2026), en el cas dels assalariats, és de **0,75% per a l'empresa i de 0,15% per al treballador (el que suposa, en total, un 0,9%).**

L'impost MEI, en tractar-se d'una "deducció" que es realitza en la nòmina, es troba en l'apartat de 'deduccions', és a dir, en l'emplaçament en el qual s'indiquen les aportacions que realitza el treballador, en concepte de cotització, a la Seguretat Social.

L'impost MEI afecta els treballadors per compte d'altri i, també, els autònoms. I ho fa, en el cas d'aquests últims, a través de la quota d'autònoms, que ja creix (en el percentatge aplicat) des del 2023 (i ho farà, mínim, fins al 2032).