

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.

DES
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

QUINA HA ESTAT L'EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE A CATALUNYA FINS AL TERCER TRIMESTRE DE 2025, TANT EN TERMES D'ACTIVITAT TOTAL COM DE DIFERÈNCIES PER TIPOLOGIA D'HABITATGE I TERRITORI A NIVELL PROVINCIAL?



FISCALITAT

HABITUALMENT, L'ARRENDAMENT D'HABITATGES UTILITZATS EXCLUSIVAMENT COM A TALS, AMB ELS MOBLES, GARATGES I ANNEXOS (ARRENDATS CONJUNTAMENT QUAN AIXÍ S'ESTABLEIXI EN EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT), ÉS UNA OPERACIÓ EXEMPTA D'IVA, PER LA QUAL COSA L'ARRENDADOR NO HAURÀ DE REPERCUTIR AQUEST IMPOST. ENS QUINS CASOS NO S'APLICA AQUESTA EXEMPCIÓ I L'ARRENDADOR SI QUE REPERCUTIRÀ IVA?



JURÍDIC - HABITATGE

EN UN CONTRACTE DE COMPRAVENDA D'HABITATGE, LA PART COMPRADORA TÉ DRET A DESISTIR DEL CONTRACTE SI AL · LEGA QUE NO SE LI HA CONCEDIT EL FINANÇAMENT HIPOTECARIA PER PART DE L'ENTITAT FINANCERA?



JURÍDIC - HABITATGE

COM ES CLASSIFIQUEN LES OBRES MAJORS A L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES (ORPIMO) DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ?



LABORAL

LA PENSIÓ D'ORFANDAT

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPYP

www.aspyprevención.com



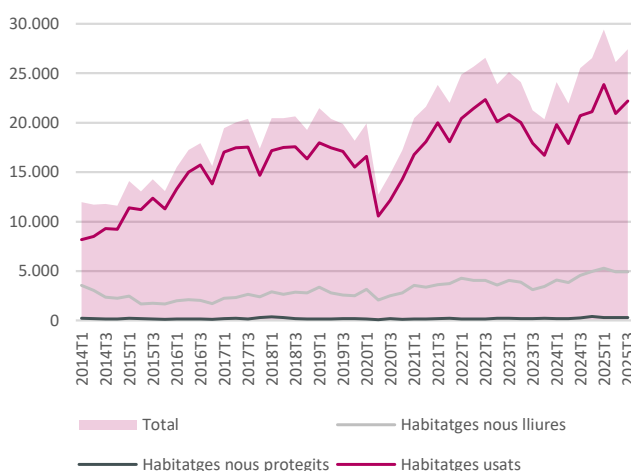
QUINA HA ESTAT L'EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LA COMPRAVENDA D'HABITATGE A CATALUNYA FINS AL TERCER TRIMESTRE DE 2025, TANT EN TERMES D'ACTIVITAT TOTAL COM DE DIFERÈNCIES PER TIPOLOGIA D'HABITATGE I TERRITORI A NIVELL PROVINCIAL?

El mercat de la compravenda d'habitatge a Catalunya fins al tercer trimestre de 2025 registra un increment significatiu de l'activitat, amb un total de 82.979 operacions, que representa una variació interanual acumulada del 15,9% en relació amb el mateix període de 2024. En aquest context, el volum de transaccions es situa en nivells elevats i consolida una trajectòria expansiva, amb un acumulat de quatre trimestres que assoleix un nou màxim de 109.504 compravendes. Per tipologia, la segona mà continua sent el segment dominant, amb 66.945 compravendes i un creixement del 14,6% interanual acumulat, mentre que l'obra nova suma 16.034 operacions i presenta un augment més intens del 22,0%. Tanmateix, l'obra nova manté un pes relativament limitat en el total, situant-se en el 19,3%, reflectint l'escassetat d'oferta en aquest segment.

Des d'una perspectiva territorial, tot i que l'activitat continua fortament concentrada a l'entorn metropolità de Barcelona, el mercat immobiliari mostra una clara heterogeneïtat i una expansió progressiva cap

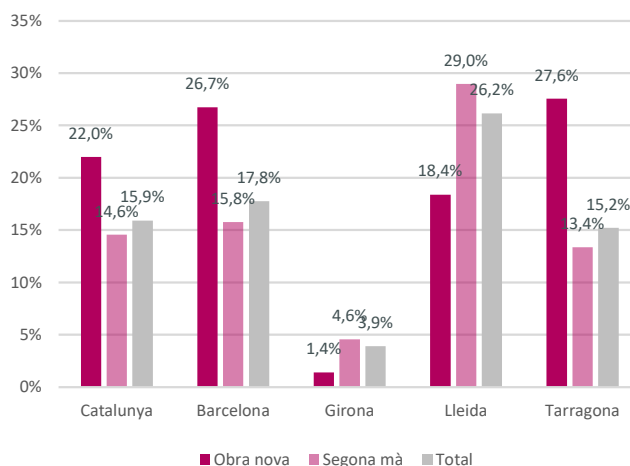
a més territoris. En aquest context, l'anàlisi provincial evidencia diferències significatives en la intensitat del creixement fins al tercer trimestre de 2025, si bé totes les províncies registren increments interanuals positius, també presenten comportaments diferenciats per tipologia d'habitatge. En particular, la província de Barcelona registra un creixement acumulat del 17,8%, per sobre de la mitjana catalana, impulsat per l'obra nova (+26,7%), mentre que la segona mà creix un 15,8%. Per contra, Girona presenta el menor dinamisme relatiu, amb un increment total del 3,9%, una evolució continguda de l'obra nova (+1,4%) i un creixement moderat de la segona mà (+4,6%). En canvi, Lleida destaca com la província més expansiva, amb un augment acumulat del 26,2%, sostingut principalment per la segona mà (+29,0%), tot i que l'obra nova també registra un increment rellevant (+18,4%). Finalment, Tarragona mostra un creixement positiu però més equilibrat, amb un increment total del 15,2%, impulsat especialment per l'obra nova (+27,6%), mentre que la segona mà augmenta un 13,4%.

Figura 1. Evolució del nombre de compravendes a Catalunya per tipologia



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

Figura 2. Creixement interanual acumulat de les compravendes a Catalunya per província i tipologia fins al 3T2025



HABITUALMENT, L'ARRENDAMENT D'HABITATGES UTILITZATS EXCLUSIVAMENT COM A TALS, AMB ELS MOBLES, GARATGES I ANNEXOS (ARRENDATS CONJUNTAMENT QUAN AIXÍ S'ESTABLEIXI EN EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT), ÉS UNA OPERACIÓ EXEMPTA D'IVA, PER LA QUAL COSA L'ARRENDADOR NO HAURÀ DE REPERCUTIR AQUEST IMPOST. ENS QUINS CASOS NO S'APLICA AQUESTA EXEMPCIÓ I L'ARRENDADOR SI QUE REPERCUTIRÀ IVA?

Segons informació de la mateixa AEAT, no s'aplicarà l'exempció i l'arrendador repercutirà IVA en els casos següents:

- Si s'atribueixi a l'habitatge un ús mixt, com a habitatge i com a despatx professional. El tipus serà del 21%.
- Quan l'arrendatari sigui un agent immobiliari o un altre empresari, encara que aquest el llogui a particulars per al seu ús com a tal, sent el tipus aplicable el 21%. No obstant això, si l'arrendatari és una empresa i cedeix l'ús als seus empleats, l'arrendament estarà exempt quan en el contracte d'arrendament figuri de manera concreta i específica, la persona/s usuària/s de l'immoble.
- En el cas d'habitatges moblats, quan l'arrendador es compromet a prestar serveis propis de la indústria hotelera (com ara neteja, rentat de roba, llençols, tovalloles, etc.). El tipus serà del 10%.

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/alquilo-vivienda-tengo-que-ingresar-iva.html>

EN UN CONTRACTE DE COMPRAVENDA D'HABITATGE, LA PART COMPRADORA TÉ DRET A DESISTIR DEL CONTRACTE SI AL·LEGA QUE NO SE LI HA CONCEDIT EL FINANÇAMENT HIPOTECARI PER PART DE L'ENTITAT FINANCERA ?

Si, però amb uns matisos molt importants. L'article 621-49 de la **Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè** preveu el següent en relació a aquesta qüestió:

Article 621-49

Previsió de finançament per tercer

1. Si el contracte de compravenda preveu el finançament de tot o part del preu per una entitat de crèdit, el comprador, **llevat de pacte en contra**, pot desistir del contracte si justifica documentalment, en el termini pactat, la negativa de l'entitat designada a concedir el finançament o a acceptar la subrogació del comprador en la hipoteca que grava l'immoble, **llevat que la denegació es derivi de la negligència del comprador**.

2. El desistiment del comprador obliga el venedor a la devolució del preu que li hauria estat lliurat i, si escau, de les arres penitencials, **i obliga el comprador a deixar el venedor en la mateixa situació en què s'hauria trobat si no s'hagués conclòs el contracte**.

te, sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària.

Com es pot veure en la redacció de l'article, es destaca **que es permet pactar en contra del que estableix aquest article en el propi contracte de compravenda**.

També es destacable que en el cas de que no s'hagi pactat en contracte s'exigeix que la part compradora **justifiqui documentalment** la negativa de l'entitat designada a concedir el finançament o a acceptar la subrogació del comprador en la hipoteca que grava l'immoble, a més a més, s'estableix perquè operi aquest desistiment que la denegació de l'entitat designada per concedir el finançament no es derivi de la **pròpia negligència del comprador**.

Per últim s'estableix que en aquest desistiment **obliga al comprador a deixar el venedor en la mateixa situació en què s'hauria trobat si no s'hagués conclòs el contracte**.

Per qualsevol dubte en la interpretació de clàusules derivades de contractes de compravenda o similars, poden dirigir-se als serveis jurídics de l'associació.

COM ES CLASSIFIQUEN LES OBRES MAJORS A L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES (ORPIMO) DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ?

L'article 3 apartat 2 de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO) de l'Ajuntament de Barcelona classifica les obres majors de la forma següent:

Article 3. Classificació de les obres

2. Són obres majors les següents:

a) Construcció i edificació de nova planta.

b) Gran rehabilitació:

b.1) Conjunt d'obres que suposa una actuació global en tot l'edifici i que comporta, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable; increment del nombre d'habitatges, departaments o unitats funcionals existents anteriorment; canvi de l'ús principal de l'edifici; redistribució general d'espais amb modificació d'elements comuns de l'edifici (façana, nuclis de comunicació vertical, patis).

b.2) Substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.

d) Consolidació, reforma o rehabilitació, que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura

de l'edifici.

e) Reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici.

f) Obres que comportin la creació de nous habitatges.

g) Consolidació, reforma, rehabilitació o actuacions en façanes d'edificis catalogats d'interès nacional (A), d'interès local (B) o d'edificis protegits urbanísticament (C), llevat, en tots els casos, de les obres ordinàries de conservació o reparació menor.

h) Obres per a la instal·lació d'ascensor en l'exterior de l'edifici.

i) Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B); demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats de nivell D i d'edificis integrats en conjunts protegits.

j) Construccions prefabricades.

k) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, terraplenament).

l) Obres d'urbanització en terrenys privats d'ús públic.

m) Obertura, modificació i pavimentació de camins.

n) Construcció de piscines i les seves edificacions auxiliars.

LA PENSIÓ D'ORFANDAT

La **pensió d'orfandat** és una **prestació econòmica que es concedeix als descendents de persones mortes i, en algunes ocasions, als aportats pel seu cònjuge**, sempre que **compleixin amb els requisits establerts** (relacionats, principalment, amb les cotitzacions del causant i l'edat del beneficiari).

L'objecte principal de la pensió d'orfandat, enquadrada en les conegudes com "de mort i supervivència", és **protegir el beneficiari d'aquesta pensió davant la situació de necessitat econòmica** que es derivi de la mort d'un o els seus dos progenitors.

Pensió d'orfandat, qui se'n pot beneficiar?

Se'n poden beneficiar el/s fill/s de la persona morta (ja sigui descendents directes o aportats pel cònjuge) i són beneficiaris de la pensió d'orfandat, sempre que:

- **Siguin menors de 21 anys** (o, superant aquesta edat, tinguin una incapacitat que es catalogui com a Permanent Absoluta o, també, de Gran Invalidesa).
- **Siguin majors de 21 anys, i menors de 25 anys**, i no treballin per compte propi o aliè o, de fer-ho, els ingressos que obtinguin siguin inferiors al SMI (Salari Mínim Interprofessional).

Abans de demanar la pensió d'orfandat, el beneficiari ha de comprovar si compleix els requisits següents:

- **Acreditar que s'ha produït la mort o la desaparició** del progenitor.
- **Si la mort és posterior al 01/01/2008**: no s'exigeix un període de cotització mínim (tant si el mort estava donat d'alta, o en situació assimilada a l'alta, com si la mort es produeix per conseqüència d'un accident o una malaltia professional).

La pensió d'orfandat es pot sol·licitar en qualsevol moment (a partir del fet causant).

Tanmateix, cal tenir en compte que, **de demanar-la en els 3 primers mesos, s'abonarà**:

- **Si el mort es trobava donat d'alta** (o la situació assimilada d'alta): des de l'endemà a la defunció.

- **Si el mort era pensionista**: des del primer dia del mes següent a la defunció.

Per contra, **si es demana i han passat més de 3 mesos de la mort**, la pensió d'orfandat **s'abonarà amb una retroactivitat màxima de 3 mesos**.

En tots dos casos, **l'organisme al qual cal dirigir-se per realitzar la sol·licitud de la pensió d'orfandat**, i el que s'encarrega d'estudiar-les i de, una vegada s'accepten, proveir la quantia econòmica corresponent, és **l'Institut Nacional de la Seguretat Social (INSS)**, havent de lliurar el model de sol·licitud de Prestacions de Supervivència i la documentació que es requereix per a accedir a la pensió d'orfandat:

- **DNI** (els estrangers, per la seva banda, han de facilitar el passaport o, en el seu cas, el NIE i el DNI del seu país d'origen).
- **Document que verifiqui**, en el cas que el sol·licitant sigui menor d'edat, **la seva representació legal o la seva emancipació legal**.
 - » **Si hi ha un tutor legal**: CIF/NIF i document en el qual s'indiqui el nomenament de tutela de la institució i la certificació acreditativa de la seva representació (com a Institució).
 - » **Si està incapacitat (judicialment)**: resolució judicial que el declari (o, en el seu lloc, un certificat acreditatiu del Registre Civil).
- **Certificat de l'Acta de Defunció**.
- **Llibre de Família** o, en el seu lloc, **l'acta de naixement dels fills** (o el document estranger que equivalgui).

Pensió d'orfandat, quina quantia es percep?

Per garantir que es compleix la protecció econòmica del beneficiari, **la pensió d'orfandat s'abona en 12 pagues ordinàries, a les quals s'uneixen 2 pagues extraordinàries** (al juny i novembre). En el cas excepcional que la mort del progenitor es produeixi en un accident o per una malaltia professional, les 2 pagues extres es reparteixen entre les 12 quotes ordinàries (es prorrategen).

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.

DES
2025

El càlcul de la pensió d'orfanat és senzill: és el 20 % de la base reguladora del causant. A més, i només en el cas que la mort del progenitor sigui conseqüència d'un accident de treball o malaltia professional, es concedeix a cada beneficiari una indemnització especial consistent en una mensualitat de la base reguladora.

En els casos d'orfanat absoluta, per la seva banda, les prestacions mensuals s'incrementen, atenent les condicions següents:

- **Si en el moment de la mort no hi ha beneficiari de la pensió de viduitat:** el percentatge de càlcul de la pensió d'orfanat s'incrementa al 52 % de la base reguladora.
- **Si en el moment de la mort sí que hi ha beneficiari de la pensió de viduitat:** la pensió d'orfanat es pot incrementar, en aplicar-se (a la base reguladora) el percentatge que no s'hagués assignat d'aquesta pensió de viduitat.
- **Si el progenitor sobrevivent mor (sent benefi-**

ciari d'una pensió de viduitat): s'incrementa el percentatge de la pensió d'orfanat, sumant-li el que s'hagués aplicat per determinar la pensió de viduitat extingida.

- **Si la mort es produeix en un accident o per una malaltia professional:** l'import a percebre, en concepte de pensió d'orfanat, s'incrementa amb la que hagués correspost al cònjuge o parella de fet.

Hi ha **5 casuístiques** que "acaben" amb el cobrament de la pensió d'orfanat:

- **Ha complert l'edat màxima** (excepte en el cas de tenir alguna discapacitat).
- **Ha cessat la discapacitat** (en el supòsit que aquesta sigui el motiu pel qual es cobri la pensió).
- **Ha estat adoptat.**
- **Ha contret matrimoni** (excepte si té una Incapacitat Permanent Absoluta o Gran Invalidesa).
- **Ha mort o ha desaparegut** en un accident.