

VIVIENDA

14/26

12.02.26

CM

CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA SOBRE EL RÉGIMEN DE CONTENCIÓN DE RENTAS Y OTROS ASPECTOS DE INTERÉS EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Por la presente, les informamos que se ha recibido escrito de la Agencia de la Vivienda de Cataluña en respuesta a las consultas formuladas hace unos meses relativas a dudas interpretativas derivadas del régimen de contención de rentas del alquiler.

Los criterios expresados tienen carácter interpretativo y orientador en la actuación administrativa, sin perjuicio de futuras modificaciones normativas y de eventuales pronunciamientos judiciales.

Principales cuestiones abordadas:

- Determinación de la renta máxima en nuevos contratos y criterio sobre qué hay que entender por "la última renta" del contrato anterior.
- Reglas de actualización de la última renta, incluyendo la incidencia de las limitaciones extraordinarias.
- Posibilidad de repercutir tributos en el nuevo contrato aunque no constaran en el contrato anterior.
- Criterio sobre el índice para la actualización anual de los contratos (IRAV) y su alcance temporal y funcional.
- Concepto de gran tenedor (GT) en Cataluña a los efectos de contención de rentas, incluyendo la rebaja del umbral y la regla territorial de cómputo en caso de existencia de más de una ZMRT.
- Casuística de cómputo de viviendas a efectos de la consideración de GT: vivienda habitual del titular persona física; cotitularidades y partes alícuotas; criterios específicos según ubicación en ZMRT y para zonas no tensas; y tratamiento de edificios en régimen de propiedad vertical.
- Titularidades computables: criterio sobre derechos reales que conllevan uso y disfrute o facultad de arrendar y la exclusión de la nuda propiedad.
- Regla de prevalencia de la condición de gran tenedor cuando coexisten cotitulares con y sin esta condición.

Se adjunta como **ANEXO** de la presente Circular el **texto íntegro del escrito de la Agencia de la Vivienda de Cataluña que recoge, entre otros, los criterios interpretativos mencionados.**