

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

HABITATGE

14/26

12.02.26

CM

CRITERIS INTERPRETATIUS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA SOBRE EL RÈGIM DE CONTENCIÓ DE RENDES I ALTRES ASPECTES D'INTERÈS EN ELS ARRENDAMENTS D'HABITATGE

Per la present, els informem que s'ha rebut escrit de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), en resposta a les consultes formulades fa uns mesos relatives a dubtes interpretatius derivats del règim de contenció de rendes del lloguer.

Els criteris expressats tenen caràcter interpretatiu i orientador en l'actuació administrativa, sens perjudici de futures modificacions normatives i d'eventuals pronunciaments judicials.

Principals qüestions abordades:

- Determinació de la renda màxima en nous contractes i criteri sobre què cal entendre per "l'última renda" del contracte anterior.
- Regles d'actualització de l'última renda, incloent la incidència de les limitacions extraordinàries.
- Possibilitat de repercutir tributs en el nou contracte encara que no constessin en el contracte anterior.
- Criteri sobre l'índex per a l'actualització anual dels contractes (IRAV) i el seu abast temporal i funcional.
- Concepte de gran tenidor (GT) a Catalunya als efectes de contenció de rendes, incloent la rebaixa del llindar i la regla territorial de còmput en cas d'existència de més d'una ZMRT.
- Casuística de còmput d'habitatges a efectes de la consideració de GT: habitatge habitual del titular persona física; cotitularitats i parts alíquotes; criteris específics segons ubicació en ZMRT i per a zones no tenses; i tractament d'edificis en règim de propietat vertical.
- Titularitats computables: criteri sobre drets reals que comporten ús i gaudi o facultat d'arrendar i l'exclusió de la nova propietat.
- Regla de prevalença de la condició de gran tenidor quan coexisteixen cotitulars amb i sense aquesta condició.

S'adjunta com **ANNEX** de la present Circular el **text íntegre de l'escrit de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que recull, entre altres, els criteris interpretatius esmentats.**