

# Mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'habitatges

**Novembre 2023**

El passat dia 17 d'octubre de 2023, el Consell General va admetre a tràmit el **Projecte de Llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges**. El projecte de llei en qüestió estableix una sèrie de mesures encaminades a protegir la part arrendatària en front d'un increment desmesurat de la renda, al mateix temps que s'atorga un horitzó temporal més llarg en el contracte de lloguer. D'altra banda, pretén estimular novament la promoció d'habitatge de lloguer sota unes regles clares i estables en el temps, que generin confiança als operadors econòmics.

**Des de Crowe Andorra et volem resumir les principals novetats contingudes en el Projecte de Llei, el qual es preveu que entri en vigor l'1 de gener de 2024.**



## Sistema de pròrrogues per als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

En l'article 1 del Projecte de Llei es referma el règim general establert en la Llei d'arrendaments de finques urbanes en relació amb l'actualització de les rendes dels habitatges, fent remissió a l'article 45 de l'esmentada llei,

### **Article 45. Llei d'arrendament de finques urbanes**

1. La renda es pacta lliurement entre l'arrendador i l'arrendatari.
2. L'actualització de la renda, si es pacta, no pot practicar-se més d'una vegada cada any contractual, i es fa tenint en compte com a màxim la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum durant l'any natural anterior i prenent com a base la renda que es paga en el moment que neix el dret a la revisió. Qualsevol altre sistema de revisió de rendes que pactin les parts és nul.

Sense perjudici de l'anterior, en el segon article s'estableix un **sistema de pròrrogues i d'actualitzacions de la renda** en funció de la data de formalització del contracte, que pretén generar un marc d'estabilitat temporal i seguretat jurídica en el sector, aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat.

D'aquesta manera, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la

part arrendadora, **notificant-li-ho** de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració, i **sempre que estigui al corrent de totes les obligacions contractuals**, acollir-se al sistema de pròrrogues següents:

Data formalització contracte	Pròrroga (màxim)	Increment renda (màxim)
Durant 2015 o abans	4 anys	5% + IPC
Durant 2016	3 anys	4% + IPC
Durant 2017	2 anys	3% + IPC
Durant 2018	1 any	2% + IPC
Durant 2019	1 any	1% + IPC

Esgotat el sistema de pròrrogues, al qual la part arrendatària pot acollir-se **únicament durant l'any 2024**, el contracte es regeix pel principi de llibertat de pactes i les parts poden prorrogar-lo, renovar-lo o extingir-lo lliurement d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigents.



Si la renda dels contractes és **inferior a 6 euros** per metre quadrat, la Part Propietària pot incrementar la renda, com a màxim, en un **6% més l'IPC**, prèvia notificació a la Part Arrendatària dins del termini d'un mes a comptar de la data en què l'arrendatària hagi notificat a la propietària la voluntat d'acollir-se a la pròrroga. L'increment esmentat no és acumulable als increments ressenyats en la taula anterior.

Tanmateix, s'estableix una llista taxada de supòsits en què la part arrendatària no pot acollir-se a l'aplicació del sistema de pròrrogues, entre els quals destaquem els següents:

Excepcions al sistema de pròrrogues (art. 2.5)
En cas de recuperació de l'habitatge arrendat per part de l'arrendador, per a destinar-lo a <b>ús propi o a favor de familiars</b> de fins a segon grau de consanguinitat, adopció i afinitat
En cas de <b>cessió de l'habitatge</b> per part de l'arrendador al Govern, per a <b>usos socials</b> .
En cas que la <b>renda mensual de l'habitatge sigui superior a l'import de 2.000 €</b> , excepte que l'arrendatària tingui reconeguda la condició de família nombrosa.
En cas que s'hagin <b>d'executar obres</b> relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat.

**!** Segons s'estableix en l'article 4 del Projecte de Llei, incórrer en qualsevol conducta que **impedeixi** la pròrroga del contracte quan resta acreditada la notificació per part de l'arrendatària i l'absència d'alguna de les excepcions, es considerarà **una infracció administrativa molt greu**, de conformitat amb la regulació continguda en la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigents.

D'altra banda, per mitjà de la disposició derogatòria del Projecte de Llei, es deroga les mesures establertes en l'article 2 Llei 30/2021, i article 3 Llei 41/2022, tot i que queden vàlids i vigents els contractes d'arrendament que s'hagin formalitzat a l'empara dels esmentats articles.

## Increment de l'impost sobre els habitatges buits

Així mateix, el projecte de llei, en la disposició final primera, incrementa el tipus de gravamen de l'impost sobre els habitatges buits, que fins ara estava fixat en **10,00 €** per metre quadrat sobre la base de tributació (corresponent al total de metres quadrats útils de cada habitatge), el qual quedaria fixat a partir de l'entrada en vigor del Projecte de Llei en **20,00€** per metre quadrat.



## Suspensió temporal de les autoritzacions d'habitatges d'ús turístic (HUT)

Finalment, el Projecte de Llei **pretén allargar la suspensió de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic (HUT) un any més**, eliminant les excepcions que hi havia establertes per a HUT de categoria superior. Així doncs, a partir de l'entrada en vigor de la Llei (és a dir, 1 de gener de 2024), durant el termini de tres anys, se suspèn l'atorgament de qualsevol autorització d'habitatge d'ús turístic.

\* \* \*

Esperem que el contingut del present document t'hagi resultat d'interès.

Atentament,

Crowe Andorra  
Departament Corporate & Transactions

*(!) Aquesta publicació s'ha elaborat en termes generals i ningú de Crowe Andorra, les firmes membres o entitats relacionades, mitjançant aquesta publicació, presta serveis d'assessorament professional als seus destinataris. Abans de prendre qualsevol decisió o dur a terme qualsevol acció que pugui afectar les seves finances, negocis o estructura empresarial, es recomana que es consulti un professional qualificat en la matèria. Ni Crowe Andorra ni altres firmes membres de la xarxa Crowe Global seran responsables de qualsevol pèrdua que es pugui ocasionar arran de les decisions preses en funció del contingut genèric daquesta publicació.*