



Govern d'Andorra

Projecte de llei de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

Ministeri d'Afers Socials, Justícia i Interior
Andorra la Vella, 20 de juny del 2018

Finalitats del Projecte de llei

1. Aportar **solucions** a curt, mitjà i llarg termini per pal·liar o resoldre la problemàtica de l'**escassetat d'habitatges de lloguer**, com a conseqüència:

- La millora de la situació econòmica i del mercat de treball que ha experimentat el nostre país en els darrers anys.
- El creixement del nombre d'habitatges d'ús turístic arran d'un nou model turístic que experimenten molts altres països del nostre entorn

2. Adaptar la regulació sobre l'**arrendament de locals per a negoci** a la realitat econòmica i social actual.

Modificacions normatives i noves normes

1. Llei d'arrendaments de finques urbanes.
2. Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.
3. Llei de l'impost sobre les transmissions patrimonials immobiliàries.
4. Llei de les finances comunals.
5. Llei de l'impost general indirecte.
6. Llei de l'allotjament turístic.
7. Nou impost sobre els habitatges buits.

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- Es redueix de 5 a 4 anys el termini de duració mínima del contracte d'arrendament de local per a negoci, però es manté que l'arrendador ha de consentir que la duració vagi fins a 7 anys si l'arrendatari ha fet inversions que superin l'import de 3 anys de renda.
- Les parts poden pactar lliurement la fiança i substituir-la per un aval o qualsevol altra garantia (en el cas de l'arrendament d'habitatges es manté el màxim de dos mensualitats de renda).

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- Es permet que la fiança la pugui custodiar un intermediari o representant de l'arrendador, però l'obligació quant al retorn de la mateixa segueix sent de l'arrendador.
- Es preveu que les parts puguin modular les conseqüències en matèria de resolució anticipada del contracte si l'arrendador s'ha compromès a fer obres per atendre les demandes de l'arrendatari.

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- S'estableix que les parts poden acordar un període de carència, que ha de constar per escrit, per al cas que l'arrendatari assumeixi les despeses de reforma o altres inversions de la finca arrendada.
- Si s'ha pactat que l'arrendatari contracti directament amb el subministrador que correspongui els serveis d'aigua, electricitat, gas, telèfon o altres similars, el contracte només és vàlid si l'arrendatari ha aportat a la companyia el contracte d'arrendament signat degudament per les parts.

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- Es legitima a les parts per exigir-se recíprocament la presentació de la pòlissa d'assegurances corresponent a la finca arrendada i per obtenir la certificació de la vigència de la pòlissa esmentada prop de la companyia d'assegurances contractada.
- Per evitar conflictes interpretatius, es deixa clar que el dret a la disminució de la renda en cas de reparacions en la finca arrendada no inclou les reparacions a les zones comunitàries que no siguin d'ús privatiu.

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- S'introdueix el principi de no discriminació de l'arrendatari per raó d'edat, gènere, discapacitat, naixement, nacionalitat o qualsevol altre condició o circumstància personal o social, en la negociació del contracte d'arrendament.
- Les administracions públiques han d'adoptar mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius de persones vulnerables a l'hora d'accedir a l'habitatge i han de vetllar per evitar les conductes discriminatòries en el lloguer d'habitatges.

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- S'estableix expressament que la pròrroga tàcita quan finalitza la vigència del contracte d'arrendament no produeix efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions.
- Es preveu una excepció al termini mínim de duració de 4 anys dels contractes d'arrendament de local per a negoci quan es tracti de l'exercici d'activitats de naturalesa efímera, sempre que aquesta circumstància i el termini pactat constin per escrit. No obstant això, la utilització d'aquest tipus de contracte per a activitats que no siguin de naturalesa efímera comporta l'aplicació automàtica del termini mínim de 4 anys.

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- Es redueixen a la meitat els terminis de la pròrroga tàcita (1 any en lloc de 2 anys) i del preavis (3 mesos en lloc de 6 mesos) que cal donar per resoldre anticipadament el contracte d'arrendament de local per a negoci.
- També es redueix a la meitat el termini del preavis per renunciar unilateralment al contracte d'arrendament de local per negoci (1 mes en lloc de 2 mesos).

Llei d'arrendaments de finques urbanes

- En cas de renúncia unilateral al contracte d'arrendament de local per a negoci, l'obligació d'indemnitzar a l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cada any que quedi per complir es redueix a la meitat si l'arrendatari acredita que el negoci ha generat pèrdues durant els dos anys anteriors.
- En els contractes d'arrendament de local per a negoci, es pot pactar una renda mínima fixa amb la possibilitat que s'incrementi en funció de variables com ara la facturació, la xifra de negocis o el resultat de l'explotació. En aquest supòsit cal pactar la periodicitat durant la qual l'arrendatari ha de lliurar a l'arrendador els comptes del negoci.

Llei d'ordenació del territori i urbanisme

- Es preveu la possibilitat d'ajornar o fraccionar l'import de la cessió econòmica més enllà d'un any posterior a la data de l'acabament de les obres en el cas de la construcció o l'ampliació d'edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar. El termini pot anar fins a:
 - Cinc anys si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta que s'ha d'aplicar és del 5%.
 - De cinc a set anys i mig si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta és superior al 5% i igual o inferior al 10%.
 - De set anys i mig a deu anys si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta és superior al 10%.
- Les unitats immobiliàries han de mantenir-se en règim de lloguer residencial fins que, com a mínim, s'hagi liquidat la totalitat de l'import de la cessió econòmica.

Llei d'ordenació del territori i urbanisme

- Es poden atorgar llicències de rehabilitació o de reforma en el termini de 18 mesos des de l'entrada en vigor de la Llei:
 - Si les obres tenen com a finalitat condicionar un edifici perquè siguin destinats íntegrament a habitatges en règim de lloguer residencial.
 - Tot i que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents a la data de la construcció de l'edifici
 - Queden d'altra banda exempts del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors i la ventilació i la il·luminació de les escales.
- La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici, o el fet que deixin de destinar-se al lloguer residencial, requereix que amb caràcter previ la totalitat de l'edifici esdevingui conforme a la normativa urbanística aplicable en el moment en què tingui lloc la venda o el canvi de destí.

Lleis tributàries

- Modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries i de la Llei de les finances comunals per:
 - Inaplicar el tipus de gravamen estatal de l'ITP en cas d'adquisició d'un immoble per arrendar-lo durant 5 anys com a mínim.
 - Permetre que els comuns mitjançant una ordinació comunal puguin no aplicar o reduir el tipus de gravamen comunal en el mateix supòsit.

Lleis tributàries

- Modificació de la Llei de les finances comunals i de la Llei de l'allotjament turístic per:
 - Establir expressament que té la consideració d'activitat comercial, empresarial o professional, a l'efecte de l'aplicació de l'impost comunal de radicació, l'explotació d'habitatges d'ús turístic (HUT), tant per persones físiques com per persones jurídiques, fins i tot quan es requereixi la inscripció en el Registre de Comerç.
 - Preveure que la base tributació de l'impost de radicació, en el cas que l'activitat consisteixi en l'explotació d'HUT, la superfície d'explotació es correspon amb la superfície de cadascun dels habitatges d'ús turístic objecte d'aquesta explotació, expressada en metres quadrats.

Lleis tributàries

- Modificació de la Llei de l'impost general indirecte per establir que només els arrendaments d'edificis o de parts d'aquests edificis destinats exclusivament a habitatges, i que es regeixin per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, es poden acollir el tipus superreduït del 0%.

Impost sobre els habitatges buits

- Nou impost que exigeix l'Administració general, de naturalesa extra fiscal, i que vetlla per la funció social de la propietat i l'accés a un habitatge digne, tot respectant el dret a la propietat dels ciutadans.
- Recau sobre la propietat d'habitatges buits.
- S'entén per habitatge buit l'habitatge susceptible de ser arrendat d'acord amb el títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que està desocupat durant com a mínim dos anys, i sempre que no es tracti d'algun dels supòsits exclosos de gravamen.

Impost sobre els habitatges buits

- Supòsits exclosos:
 - Les segones o terceres residències per a ús familiar, de vacances o de lleure.
 - El domicili fiscal o el domicili social del subjecte passiu.
 - Els béns immobles afectes al desenvolupament d'una activitat econòmica.
 - Els supòsits de canvi d'habitatge per raons laborals o de salut.
 - Els pisos que estiguin en venda mitjançant una agència immobiliària.
- L'IHB és un impost periòdic que es merita cada 31 de desembre, mentre l'habitatge no deixi de constar com a buit.
- La base de tributació de l'IHB resulta del número total de metres quadrats de superfície útil que té cada habitatge buit. S'aplica un tipus de gravamen de 5,05 euros per metre quadrat.

Impost sobre els habitatges buits

- L'Administració tributària liquida l'IHB d'acord amb les dades que constin en el Registre d'Habitatges Buits (RHB). Els titulars d'habitatges buits obligats al pagament d'aquest impost han de donar-se d'alta en aquest registre.
- Deure de col·laboració amb l'Administració tributària per gestionar i receptor l'IHB (inclou, entre altres, totes les autoritats i les persones que exerceixen funcions públiques, el Govern, els comuns i els òrgans que en depenen, els organismes autònoms i les entitats parapúbliques o de dret públic, qualsevol altra entitat pública, els registres públics, les empreses que prestin serveis de telecomunicació i de distribució d'aigua, gas, calor, fred i energia, i les comunitats de propietaris tal com les defineix la Llei de propietat horitzontal).



Govern d'Andorra

Gràcies per la vostra atenció