



Govern d'Andorra

Presentació

Projecte de Llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge

Ministeri de Territori i Habitatge
Andorra la Vella, 21 de setembre del 2022

Objectiu del projecte de llei

- El projecte de llei engloba un **conjunt de mesures** simultànies i de diferent abast que tenen l'objectiu de refermar la resposta del Govern a la situació actual del mercat d'habitatges de lloguer per tal de **facilitar l'accés a un preu assequible a un nou habitatge i alhora el manteniment de l'actual.**
- Segueix els **tres eixos fonamentals** de la política d'habitatge del Govern:
 - **Protecció de les persones i de les famílies**
 - **Estímul del mercat**
 - **Governança**

Mesures per a la protecció de les persones i de les famílies

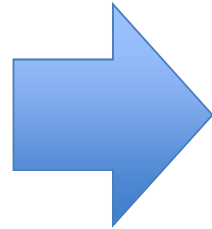
El projecte de llei inclou un **conjunt de mesures** destinades a protegir a les persones i les famílies en diferents àmbits vinculats a l'habitatge:

1. **Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament**
2. **Pròrroga forçosa dels contractes de lloguer**
3. **Desafectació dels contractes de lloguer dels anys 2019 i 2020**
4. **Protocol d'actuació amb la Batllia**
5. **Flexibilització dels ajuts per a l'habitatge de lloguer**
6. **Cessió de dades per etiqueta energètica**
7. **Modificació de la Llei d'Impostos Especials**

Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament

Règim d'actualització de rendes llei arrendament finques urbanes

Si l'actualització està pactada en el contracte, aplicació de **l'IPC**



**NOVA PROPOSTA
Llei XX/2022**

Si l'actualització està pactada en el contracte, aplicació de **l'índex de revaloració dels salaris que aprovi el Govern**

Justificació

*Mesura de protecció davant l'increment del cost de la vida
No traslladar la inflació totalment a les persones llogateres*

Pròrroga forçosa dels contractes de lloguer

Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatges per a ús residencial permanent que finalitzin **durant l'any 2023** i qualsevol de les seves pròrrogues en defecte d'acord entre les parts



La part arrendatària ha d'estar al corrent de totes les seves obligacions contractuals.

Actualització de la renda: INDEX DE REVALORACIÓ DE SALARIS

**NOVETATS
2023**

Modificar el règim de recuperació d'ús propi i familiar per evitar frau de llei: **declaració jurada** per part de la propietat

Les **persones jurídiques arrendadores** no poden fer servir l'excepció de recuperació per a ús propi o familiar per resoldre el contracte

Desafectació dels contractes de lloguer dels anys 2019 i 2020

Desafectació dels contractes d'arrendament prorrogats a l'any 2019 i 2020 de la pròrroga forçosa

MANTENIMENT DEL MODEL VIGENT (Llei 30/2021)

- ❖ Formalització d'un **nou contracte d'arrendament**
- ❖ Increment màxim de la renda en un **10%**
- ❖ **Durada mínima** del contracte de cinc anys
- ❖ **Necessitat d'acord entre les parts**

Protocol d'actuació amb la Batllia

Protocol d'actuació coordinada entre el Departament d'Afers Socials del Govern i la Batllia



Demanda constant del Comitè de Drets Socials del Consell d'Europa (Carta Social Europa) i de l'APBI

Tutela judicial efectiva de la propietat pel que fa al procediment de desnonament **(sense dilacions)**

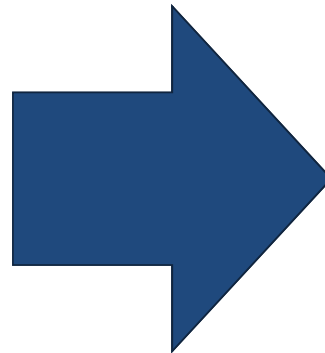
Garantir una atenció social adequada i eficaç a persones i famílies vulnerables

Flexibilització dels ajuts per a l'habitatge de lloguer

Consolidar la **flexibilització** dels requisits dels **ajuts per a l'habitatge de lloguer** feta per millorar el poder adquisitiu

Règim jurídic del Decret
del 7-10-2020

LECS 1,2
Residència: 5 anys
Percentatges de
col·laboració: 30% i
35%
Convocatòria tancada



Règim jurídic del Decret
191/2022, de l'11-5-2022

LECS 1,3
Residència: 3 anys
Increment del topall de
rendes de lloguer
Percentatges de
col·laboració: 35% i 40%
Convocatòria oberta

Increment de l'aportació: 340.000 euros

Cessió de dades per etiqueta energètica

Facilitar el **compliment dels objectius d'eficiència energètica**

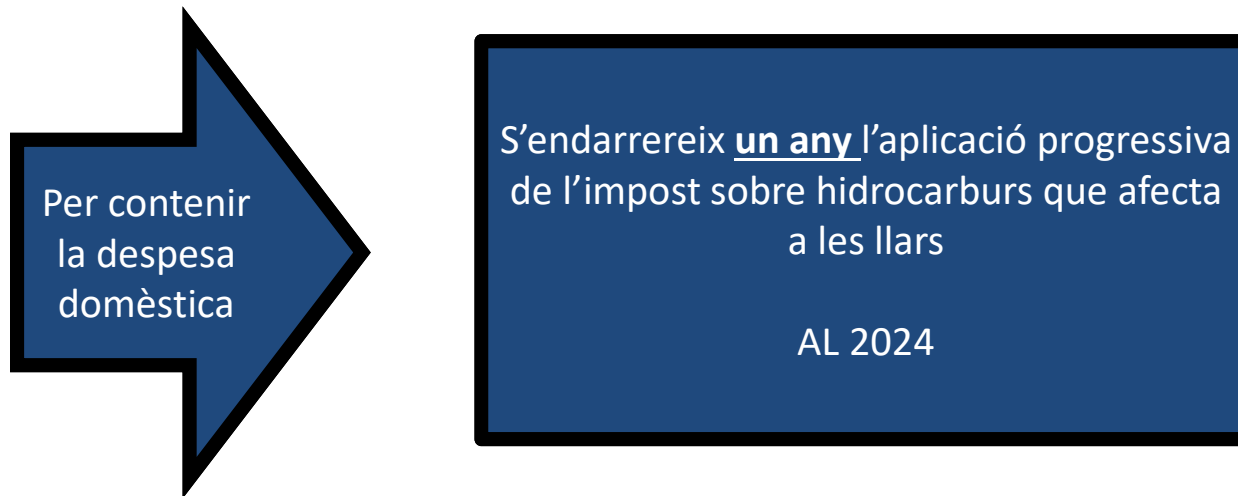
Etiqueta energètica per
contractes de lloguer
(1/01/2023)

The diagram consists of a large dark blue arrow pointing from left to right. Inside the arrow is the text 'Etiqueta energètica per contractes de lloguer (1/01/2023)'. To the right of the arrow is a dark blue rounded rectangle containing the text 'MÈTODE SIMPLIFICAT' and 'NECESSITAT DE DADES DE CONSUMS'. Below these elements is a dark blue rounded rectangle containing the text 'Modificar la LAFU per incloure dins de les obligacions de la part arrendatària la cessió de les dades de consum per a l'elaboració de l'etiqueta energètica mitjançant el mètode simplificat'. The entire diagram is set against a white background with a blue horizontal line at the top and bottom.

MÈTODE SIMPLIFICAT
NECESSITAT DE DADES DE
CONSUMS

Modificar la LAFU per incloure dins de les obligacions de la part arrendatària la **cessió de les dades de consum** per a l'elaboració de l'etiqueta energètica mitjançant el mètode simplificat

Modificació de la Llei d'Impostos Especials



Mesures per a l'estímul del mercat

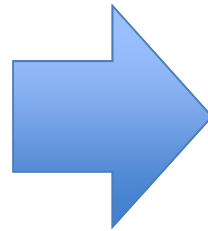
El projecte de Llei inclou un **conjunt de mesures** destinades estimular el mercat:

1. **Allotjament i pensió alimentària proveït per l'empresa**
2. **Modificació de la Llei de l'IGI**
3. **Modificació de l'Impost sobre Habitatges Buits**
4. **Retorn provisional de l'habitatge abandonat**
5. **Drets d'adquisició preferent**

Allotjament i pensió alimentària proveït per l'empresa

Llei 31/2018, de relacions laborals

Quan l'empresari satisfà l'allotjament i pensió alimentària, només pot descomptar el **25% del salari mínim**



NOVA PROPOSTA Llei XX/2022

Quan l'empresari satisfà l'allotjament i pensió alimentària, només pot descomptar el **25% del salari global brut** que la persona assalariada percep

Modificació de la Llei de l'IGI

Incentivar l'adquisició d'habitatges per a destinar-los a l'habitatge de lloguer

**MODEL VIGENT
(LLEI 3/2019)**

Excepció del TIPUS DE GRAVAMEN del Govern de l'ITP per adquisicions d'habitatges destinades al mercat de lloguer



**NOVA PROPOSTA
(Llei XX/2022)**

Crear un TIPUS DE GRAVAMEN ESPECÍFIC de l'IGI: REDUCCIÓ DE L'1% per adquisicions d'habitatges destinades al lloguer (adquisicions fetes per particulars a empreses)

Evitar el greuge comparatiu entre operacions fetes amb empreses i amb particulars



CONTRACTES DE CESSIÓ ADMINISTRATIVA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA
TIPUS DE GRAVAMEN SUPERREDUÏT 0%
(Evitar el greuge comparatiu amb els contractes d'arrendament d'habitatge)

Modificació de l'Impost sobre Habitatges Buits

LLEI 3/2019, DEL 17 DE GENER, DE MESURES URGENTS RELATIVES A L'ARRENDAMENT D'HABITATGES

Període mínim de desocupació 2 anys

Exempcions: segones o terceres residències per a ús familiar, de vacances o de lleure i el domicili fiscal o el domicili social del subjecte passiu, el pisos que estiguin en venda de forma inequívoca per agència immobiliària

Base de tributació: 5,05 €/m²

Liquidació per l'Administració tributària



NOVA PROPOSTA LLEI XX/2022

Període mínim de desocupació 1 any

S'elimina l'exempció de les terceres residències, el domicili social del subjecte passiu i els pisos que estiguin a la venda han d'estar a un preu que no sigui superior al mercat

Base de tributació: 10,00 €/m²

Autoliquidació per part del subjecte passiu

Naturalesa finalista: destí promoció d'habitatge social o habitatge de preu assequible



Modif. de la Llei del Cens

Retorn provisional de l'habitatge abandonat

Promoure la **resolució ràpida i efectiva dels conflictes** derivats dels contractes d'arrendament

Modificar el Codi del Procediment Civil

Supòsit d'habitatges abandonats

Eliminar els requisits establerts per al retorn provisional de l'habitatge (despeses de subministraments i testimonis).
Directament a la inspecció ocular

Drets d'adquisició preferent

Crear un **parc d'habitatge protegit: habitatge de protecció pública i habitatge de preu assequible**

Atorgar drets d'adquisició preferent a favor del Govern

Insolutumdació
en pagament
de deute amb
garantia
hipotecària

Execucions
forçoses
d'una
garantia real
d'hipoteca

Facultats de control a
favor dels Notaris

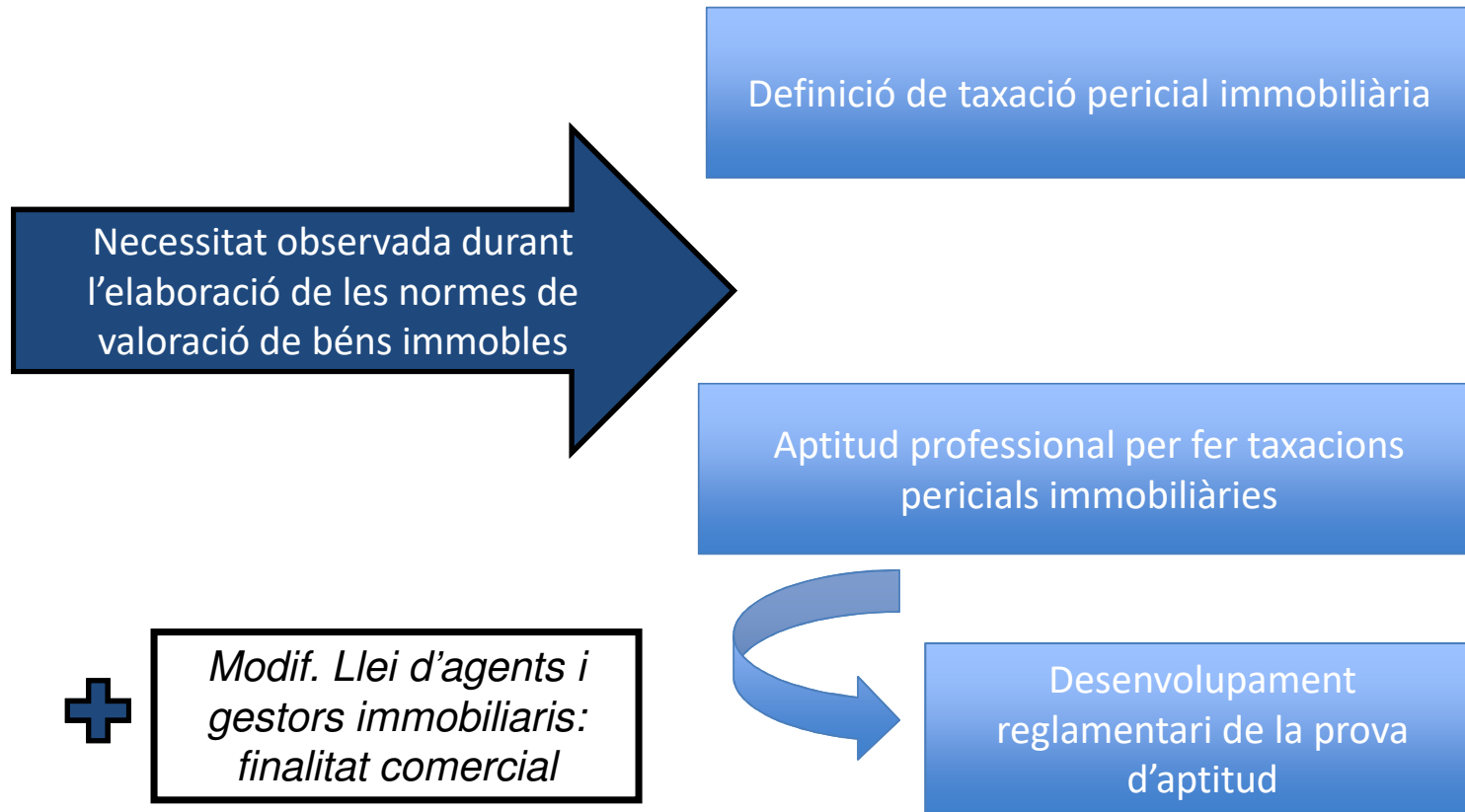
Protecció de persones i famílies
vulnerables

Mesures per a la governança

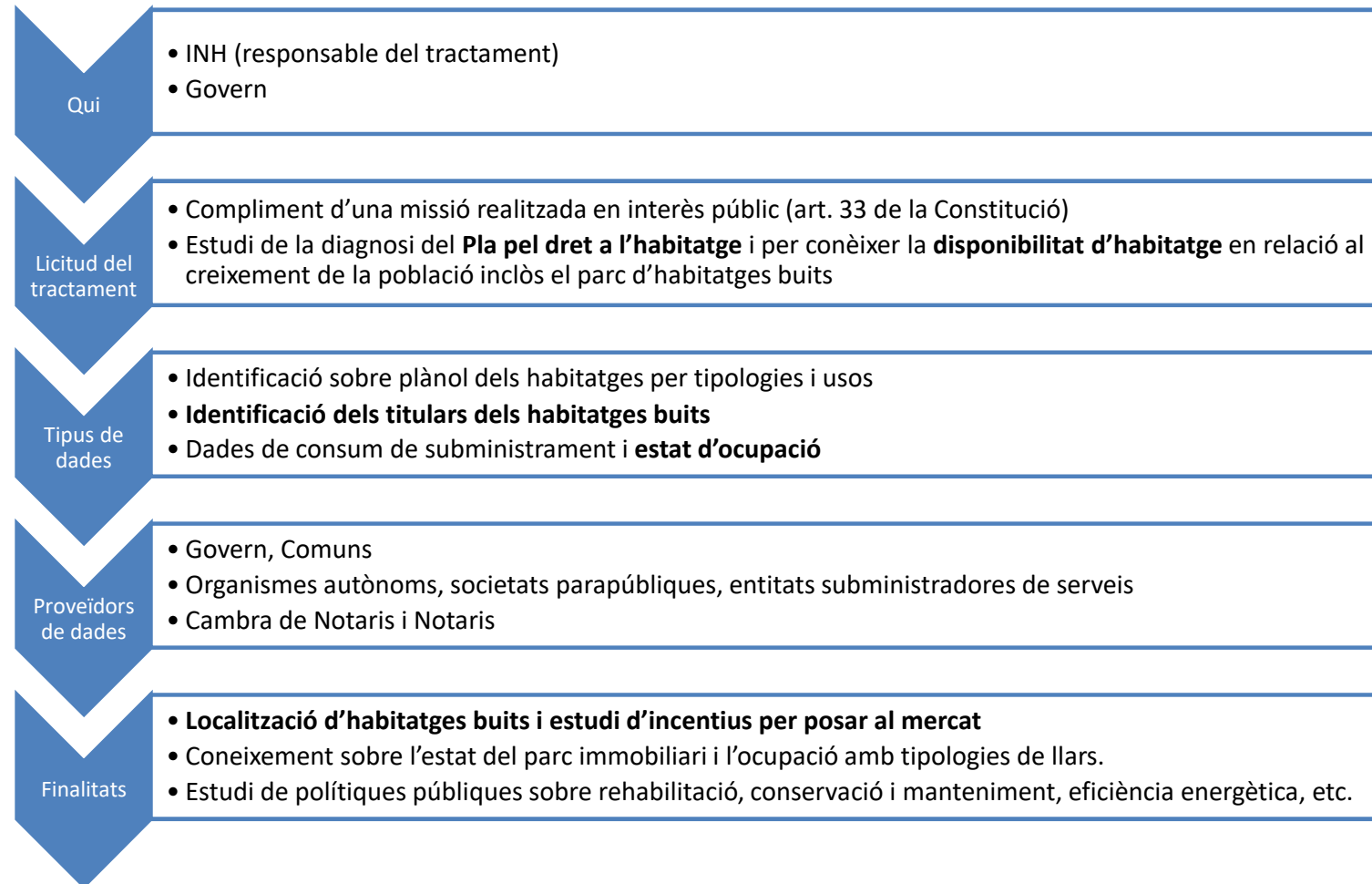
El projecte de Llei inclou un **conjunt de mesures** destinades a reforçar la governança de l'habitatge:

1. **Taxació pericial immobiliària**
2. **Habilitació per accedir i tractar dades sobre habitatges**
3. **Potestats administratives sobre habitatges de protecció pública**
4. **Cessió de l'ús de béns immobles patrimonials a favor del fons d'habitatge**
5. **Fons d'Habitatge i llicència urbanística**
6. **Rehabilitar edificis per destinar-los al mercat de lloguer**
7. **Llei del dret a l'habitatge**
8. **Modificació de la Llei de l'embargament**

Taxació pericial immobiliària



Habilitació per accedir i tractar dades sobre habitatges



Potestats administratives sobre habitatges de protecció pública

Potestat
d'execució
forçosa

Potestat de
recuperació
d'ofici

Potestat de
desnonament
administratiu

Regulació de les causes de desnonament administratiu
(ocupació indeguda, manca de pagament de rendes, destí de l'habitatge no autoritzat o ús indegut, no disposen de títol per ocupar l'habitatge, expedients sancionadors)

Procediment de desnonament administratiu
Instrucció amb audiència de la persona interessada, d'acord amb el Codi de l'Administració

Cessió de l'ús de béns immobles patrimonials a favor del fons d'habitatge

Les Administracions públiques poden cedir l'ús de béns immobles patrimonials o drets reals sobre béns immobles a favor del **FONS** d'Habitatge per destinar-los a habitatge de preu assequible tot i que la utilització o l'explotació pública en sigui previsible.

Fons d'Habitatge i Llicència urbanística

Modif. de l'article 21 de la Llei 36/2021, de finances comunals

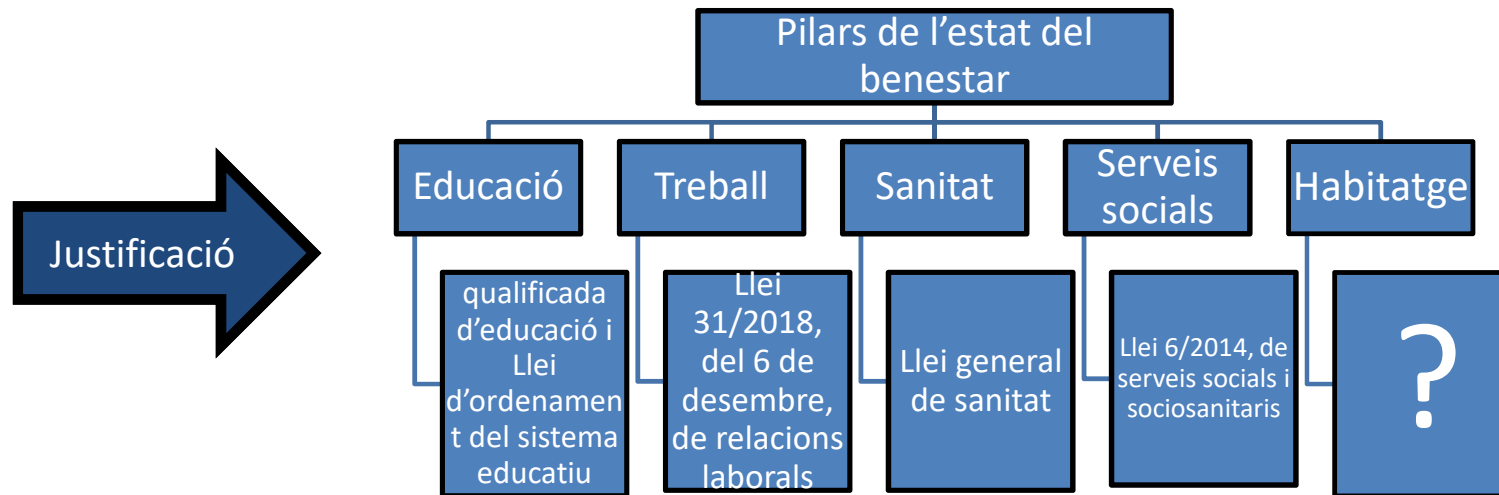
El Fons d'Habitatge com a entitat totalment exempta de taxes comunals per facilitar la promoció i rehabilitació d'habitatge de preu assequible

Rehabilitat edificis per destinar-los al mercat de lloguer

Incrementar l'**oferta pública i privada d'habitatge de lloguer** mitjançant la rehabilitació d'edificis facilitant el canvi d'ús a residencial

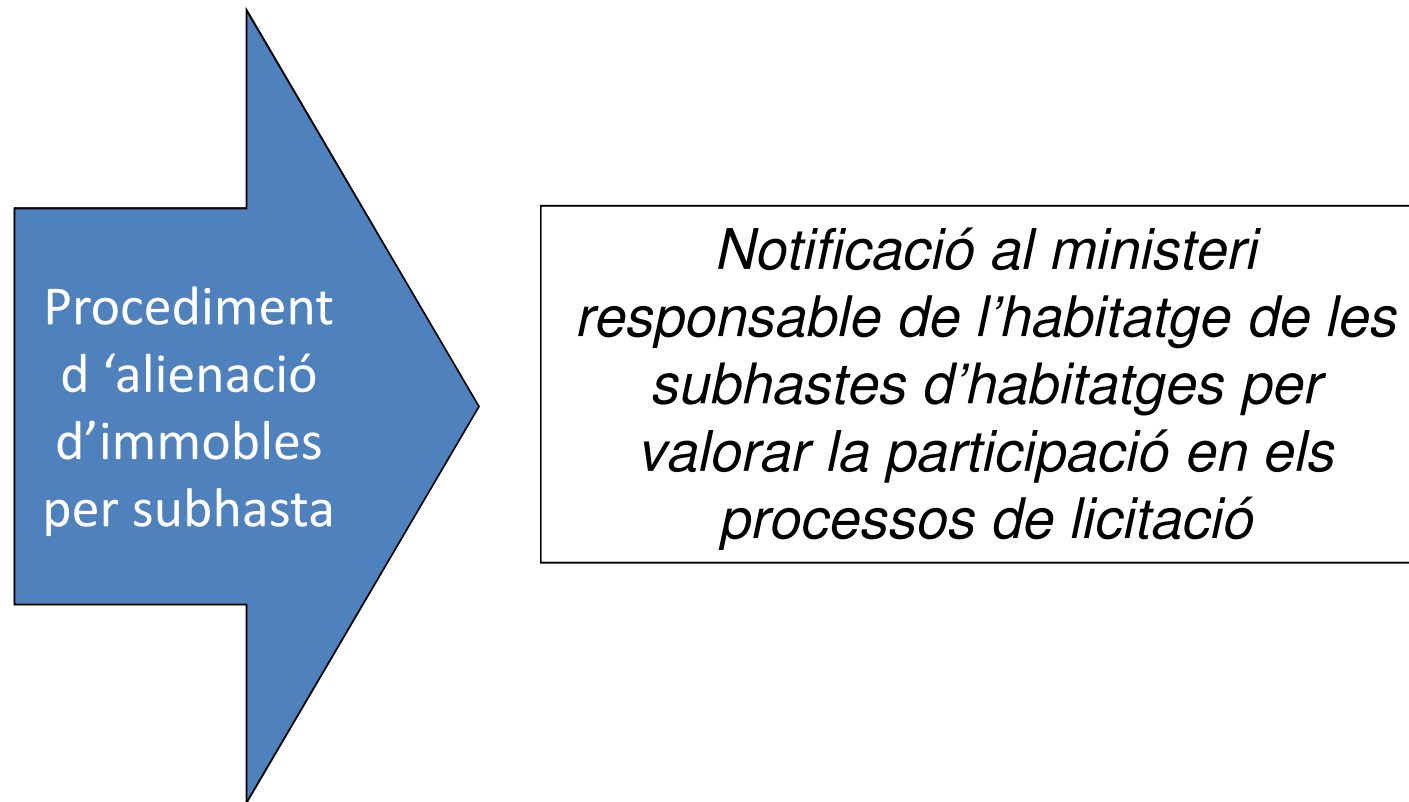
Aprovació d'una disposició transitòria de la LGTOU per facilitar la rehabilitació d'edificis i el canvi d'ús d'habitatge o d'hoteler o apartahotel a ús residencial per destinar-los a habitatges de lloguer residencial o **espais comuns compartits (*coliving*)**

Llei del dret a l'habitatge



Encomana al Govern per aprovar un projecte de llei sobre el dret a l'habitatge

Modificació de la Llei de l'embargament





Govern d'Andorra

Gràcies per la vostra atenció