



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

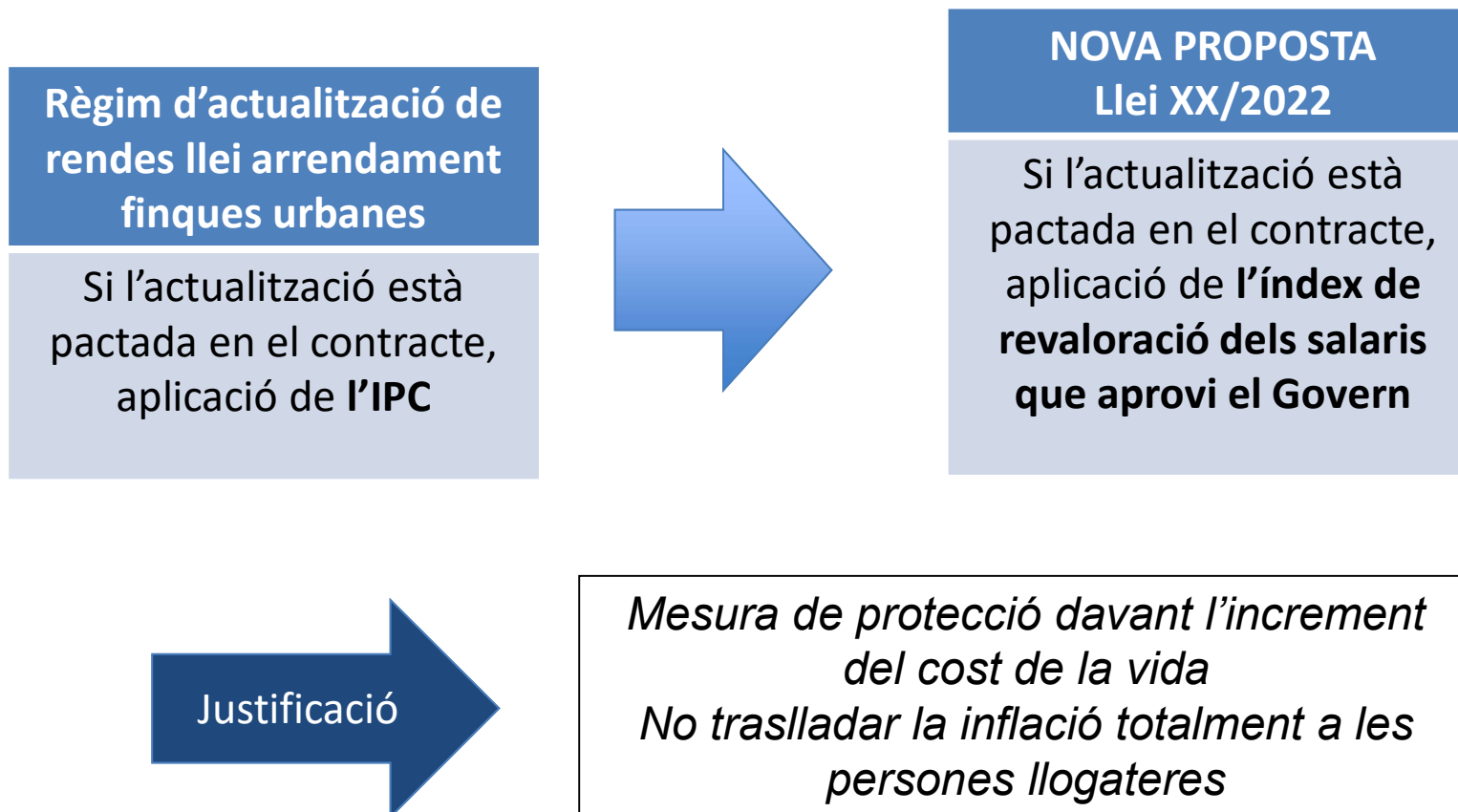
- El projecte de llei engloba un **conjunt de mesures** simultànies i de diferent abast que tenen l'objectiu de refermar la resposta del Govern a la situació actual del mercat d'habitatges de lloguer per tal de **facilitar l'accés a un preu assequible a un nou habitatge i alhora el manteniment de l'actual**.
- 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



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 frauds 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)**

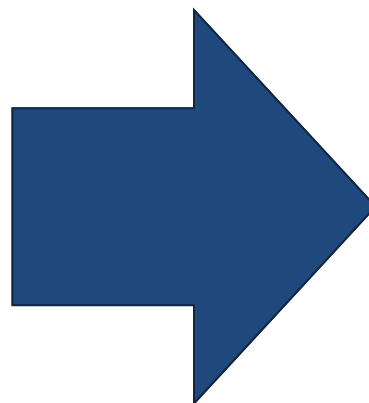
Garantir una atenció social adequada i eficaç a persones i famílies vulnerables

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**

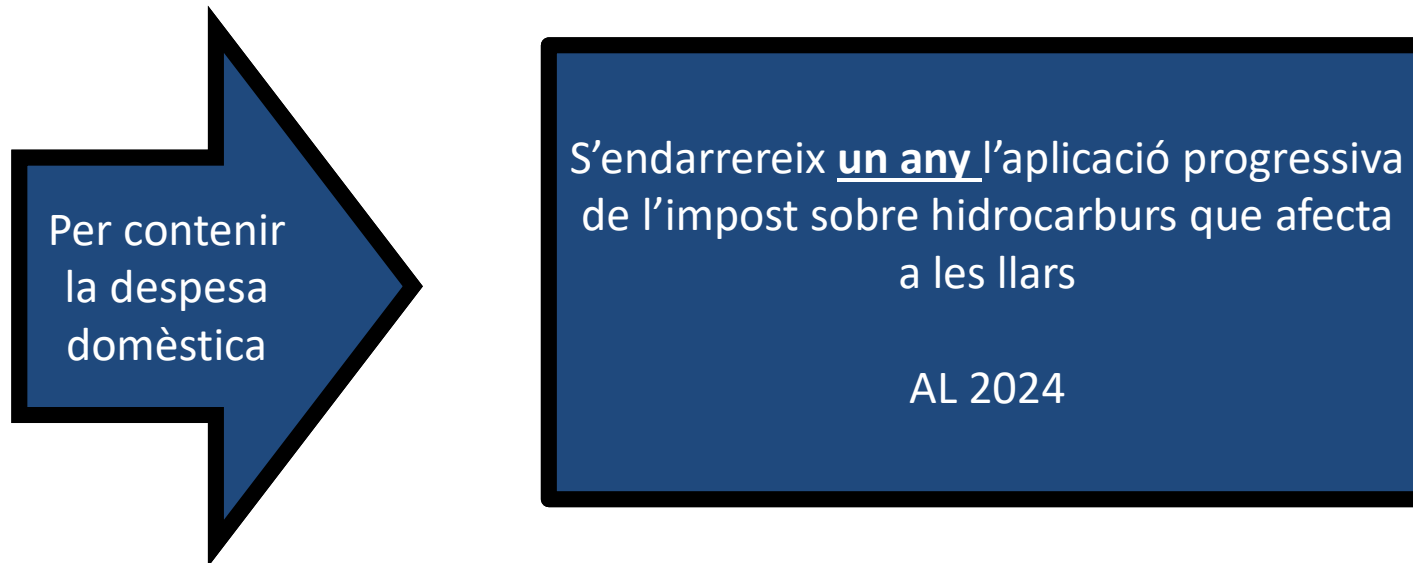
```
graph LR; A[Etiqueta energètica per contractes de lloguer (1/01/2023)] --> B[MÈTODE SIMPLIFICAT  
NECESSITAT DE DADES DE CONSUMS]; B --> C[Modificar la LAFU per incloure dins de les obligacions de la part arrendatària la cessió de les dades de consum per a l'elaboració de l'etiqueta energètica mitjançant el mètode simplificat];
```

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

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

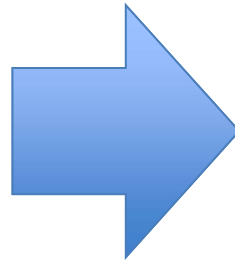
El projecte de llei inclou un **conjunt de mesures** destinades estimular el mercat:

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

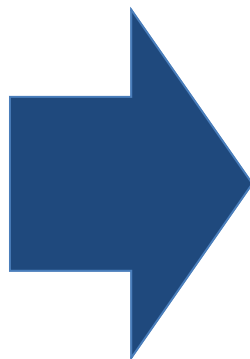
Quan l'empresari satisfà l'allotjament i pensió alimentària, només pot descomptar el **25% del salari global brut** que la persona assalariada percep

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 del 3,5%: (REDUCCIÓ d'un punt) per adquisicions d'habitatges destinats al lloguer

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

Insolutumació
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

Definició de taxació pericial immobiliària

Necessitat observada durant
l'elaboració de les normes de
valoració de béns immobles

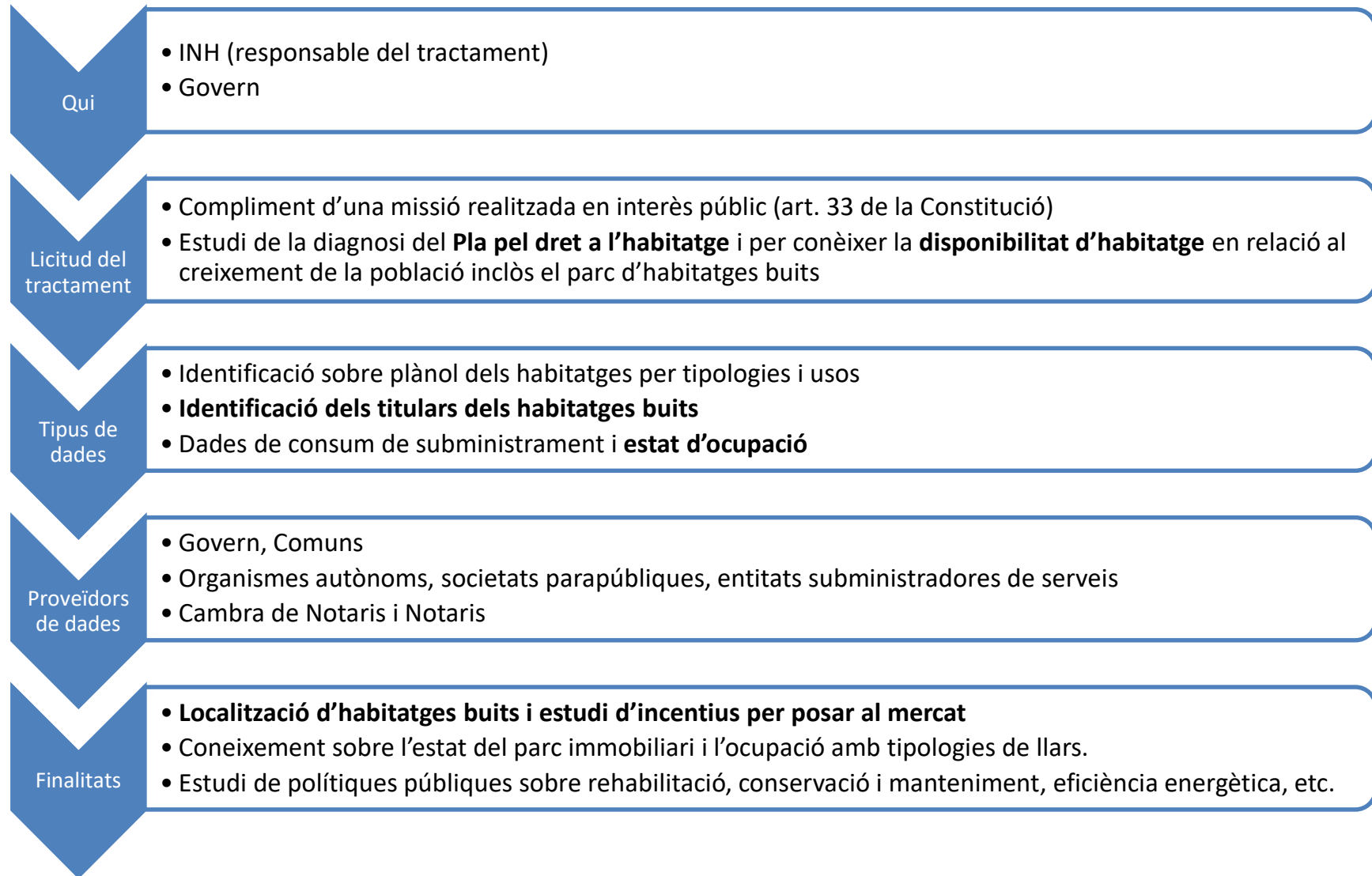
Aptitud professional per fer taxacions
pericials immobiliàries



*Modif. Llei d'agents i
gestors immobiliaris:
finalitat comercial*

Desenvolupament
reglamentari de la prova
d'aptitud

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

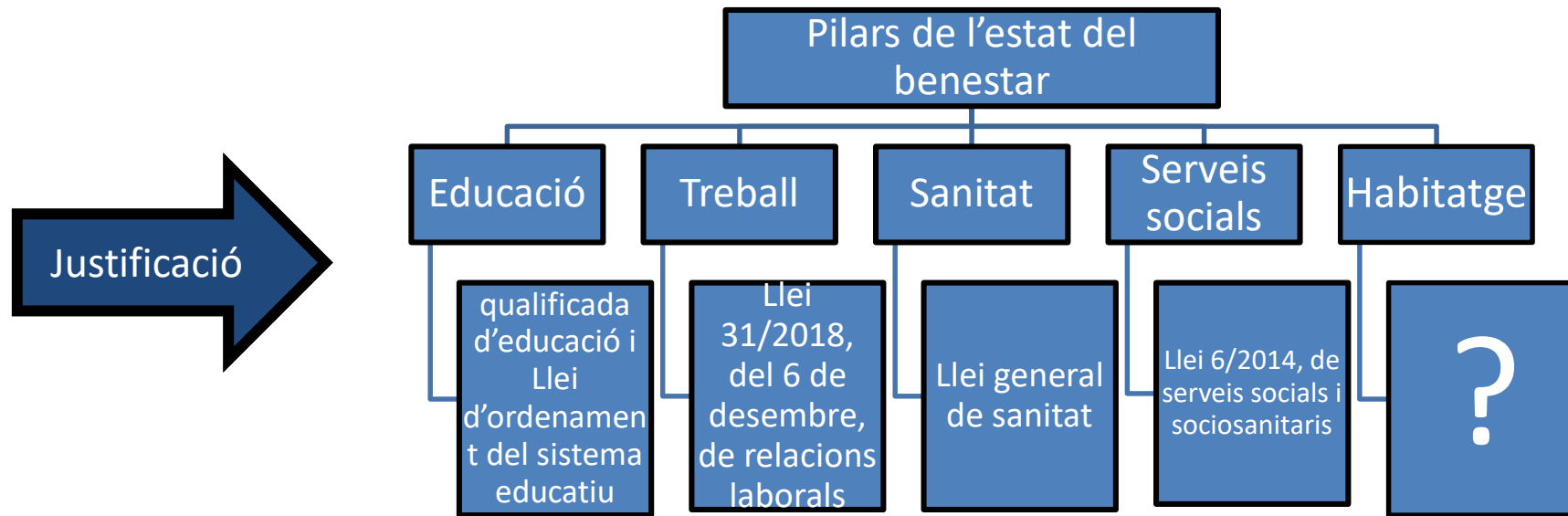
El Fons d'Habitatge com a entitat totalment exempta de taxes comunals per facilitar la promoció i rehabilitació d'habitatge de preu assequible

Rehabilitar 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 apart hotel 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



Procediment
d'alienació
d'immobles
per subhasta

*Notificació al ministeri
responsable de l'habitatge de les
subhastes d'habitatges per
valorar la participació en els
processos de licitació*



Govern d'Andorra

Gràcies per la vostra atenció