Col·legis i associació d'agents immobiliaris

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

APCE
ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Guia pràctica

Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge



Índex

Com sé si m'aplica aquesta regulació? 3

Quina és la renda màxima que es pot pactar en un contracte subjecte al règim previst per la Llei 11/2020? 4

Quan no he d'aplicar el límit establert per l'Index de referència de Preus de Lloguer? 5

Quan no he d'aplicar el límit establert per la renda pactada en el darrer contracte d'arrendament signat amb anterioritat al 21/09/2020? 6

Quan puc augmentar la renda, per sobre dels límits establerts? 7

Recorda que, a part de la renda, pots repercutir-li a l'arrendatari les despeses generals i serveis individuals, d'acord amb allò establert en l'article 20 de la Llei d'Arrendaments Urbans 11

Què succeeix amb els habitatges de nova construcció o que han estat sotmesos a una gran rehabilitació? 12

Com sé si m'aplica aquesta regulació?

En primer lloc, cal descartar aquells contractes que estiguin sotmesos a una regulació específica de determinació de rendes (habitatges de protecció oficial, lloguer social, de caràcter assistencial etc.).

Si no has descartat l'arrendament d'acord amb allò estipulat en el paràgraf anterior, segueix les següents preguntes i, en cas que **responguis negativament** a alguna de les preguntes següents, la nova regulació relativa a la contenció de rendes **no et serà aplicable**.

1. Estic analitzant un contracte d'habitatge habitual?
2. L'habitatge es troba en un del següents municipis?
    a. Veure Llista (aquesta s'anirà actualitzant d'acord amb el que determinin les autoritats competents en matèria d'habitatge).
3. Estic redactant un contracte nou o estic modificant les condicions d'un contracte signat amb posterioritat al 31 de desembre de 1994?

Si has contestat afirmativament a les anteriors preguntes, **la regulació** prevista a la Llei 11/2020 **t'és d'aplicació**.

Quina és la renda màxima que es pot pactar en un contracte subjecte al règim previst per la Llei 11/2020?

La renda màxima haurà de ser el **valor més baix** dels següents:

1. L'indicat per l'**Índex** de referència de Preus de Lloguer (recorda que has d'emprar el preu índex –en vermell–, ni l'àrea superior ni l'inferior).
   a. Recorda emprar la superfície útil de l'habitatge per a realitzar aquest càlcul. Aquesta dada la pots trobar a la cèdula d'habitabilitat.

2. **La renda pactada en l'últim contracte d'arrendament** sempre que aquest estigui formalitzat entre el 21/09/2015 i el 21/09/2020. Aquesta renda s'haurà d'actualitzar amb l'Índex de Garantia de Competitivitat.

Exemple:

1. Al calcular l'Índex de referència de Preus de Lloguer, la web no em dona cap valor, m'indica que no hi ha suficients dades.
   a. En aquest cas, hauràs d'aplicar la renda pactada en el darrer contracte d'arrendament, d'acord amb allò estipulat en el punt 2 anterior.
   b. En cas que l'habitatge no hagi estat arrendat amb posterioritat al 21/09/2015, les parts podran pactar lliurement la renda sense limitació alguna.

Quan no he d'aplicar el límit establert per l'Índex de referència de Preus de Lloguer?

Quan es compleixi el següent:

1. L'habitatge ha estat arrendat en els últims 5 anys.
2. La unitat de convivència de l'arrendador té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC (19.919,33 € / any).
3. L'arrendatari té uns ingressos iguals o inferiors a 3,5 vegades l'IRSC (27.887,05 € /any)

Exemple:

- L'arrendador d'un habitatge i la seva parella amb qui viu (unitat de convivència) tenen uns ingressos anuals de 14.000 €.
- L'arrendatari té uns ingressos anuals de 30.000 €.
- Aquest habitatge havia estat arrendat amb anterioritat entre l'agost dels 2016 i l'agost del 2020 per una renda inicial de 800 €.
- L'Índex de referència de Preus de Lloguer ens indica com a índex 750 €.

En aquest cas, com que es compleixen totes les condicions que acabem de comentar, l'Índex de referència de Preus de Lloguer no actua com a límit al preu de la renda i, per tant, el podem descartar.

En conseqüència, l'únic valor que actua com a límit al preu de renda és aquell pactat en l'anterior contracte d'arrendament, és a dir, 800 € actualitzada amb l'Índex de Garantia de Competitivitat.

Per tant, el preu d'aquest nou contracte serà de 800 € + les actualitzacions que hagi patit per l'Índex de Garantia de Competitivitat.

Quan no he d'aplicar el límit establert per la renda pactada en el darrer contracte d'arrendament signat amb anterioritat al 21/09/2020?

En els següents casos:

1. L'habitatge havia estat arrendat a un familiar de l'arrendador.
2. Quan un habitatge que estava subjecte a un règim especial de contenció de rendes (per exemple, un habitatge de protecció oficial) deixa d'estar subjecte al règim especial i queda subjecte al règim establert per aquesta Llei.

Exemple:

Un habitatge de VPO a Barcelona que tenia la renda limitada a 450 € es desafecta com a VPO en data 01/10/2020.

L'Índex de referència de Preus de Lloguer ens marca un import de 650 €.

En el següent contracte d'arrendament d'habitatge habitual no s'haurà de tenir en compte la renda establerta en l'esmentat contracte de VPO (atès que és un règim especial de contenció de rendes) i només actuarà com a límit a l'hora de fixar la renda màxima del nou contracte de lloguer marcat per l'Índex de referència de Preus de Lloguer, és a dir, 650 €.

Quan puc augmentar la renda per sobre dels límits establerts?

1. Quan l'habitatge reuneixi certes característiques especials

En cas que l'habitatge reuneixi **com a mínim** 3 característiques de les següents es podrà augmentar el preu màxim de la renda obtinguda d'acord amb allò comentat anteriorment fins a un 5%.

Aquestes característiques són:

a. Ascensor.
b. Aparcament (valorar regular-ho en un contracte a part).
c. Habitatge moblat.
d. Calefacció/Refrigeració.
e. Zones comunitàries d'ús compartit com ara jardí o terrat.
f. Piscina comunitària o equipaments anàlegs.
g. Serveis de consergeria en l'edifici.
h. Vistes especials.

2. Quan l'arrendador hagi realitzat, en el darrer any, obres que millorin l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat o l'eficiència energètica, quin import li puc repercutir?

Per a calcular l'import mensual que li puc repercutir en la renda hauré de seguir les directrius fixades en l'article 19 de la Llei d'Arrendament Urbans, és a dir:

a. Agafo el capital invertit en la millora i li resto aquelles subvencions o ajuts públics de les què s'hagi beneficiat l'arrendador.

b. Multiplico l'import resultant de l'operació anterior per l'interès legal dels diners incrementat en 3 punts.

c. El valor resultant dividit entre 12 serà l'import que li podré incrementar la renda mensual a l'arrendatari.

d. L'increment mensual de la renda no pot ser superior a un 20% de la renda que he de fixar d'acord amb el règim de contenció de rendes explicat anteriorment.

Exemple 1:

Durant l'agost de 2020 realitzo unes obres de millora relatives a la seguretat i a la confortabilitat de l'habitatge, per un import total de 40.000 €.

L'ajuntament em concedeix una subvenció de 5.000 €.

El règim de contenció de rendes m'estableix que, per un nou contracte d'arrendament, puc demanar un màxim de 600 € mensuals.

1. Capital invertit menys subvencions:
   40.000 € – 5.000 € = 35.000 €

2. Multiplico els 35.000 € per l'interès legal dels diners incrementat en 3 punts.
   Interès legal: 3% + 3 punts = 6%
   35.000 € x 6% = 2.100 €

3. Ho divideixo entre 12 mesos:
   2.100 € / 12 = 175 €

4. Comprovo quin és l'import màxim que puc incrementar la renda:
   600 € x 20%: 120 €

5. Incremento la renda segons l'import obtingut en el pas 3, sense que aquest pugui superar l'obtingut en el punt 4.
   600 € + 120 € = 720 €

Exemple 2:

Durant el juny de 2020 realitzo unes obres de millora relatives a la seguretat i a la confortabilitat de l'habitatge, per un import total de 40.000 €.

L'Ajuntament em concedeix una subvenció de 5.000 €.

El règim de contenció de rendes m'estableix que, per un nou contracte d'arrendament, puc demanar un màxim de 1.000 € mensuals.

1. Capital invertit menys subvencions:
   40.000 € – 5.000 € = 35.000 €

2. Multiplico els 35.000 € per l'interès legal dels diners incrementat en 3 punts.
   Interès legal: 3% + 3 punts = 6%
   35.000 € x 6% = 2.100 €

3. Ho divideixo entre 12 mesos:
   2.100 € / 12 = 175 €

4. Comprovo quin és l'import màxim que puc incrementar la renda:
   1.000 € x 20%: 200 €

5. Incremento la renda segons l'import obtingut en el pas 3r, sense que aquest import pugui superar l'obtingut en el punt 4rt.
   1.000 € + 175 € = 1.175€

Recorda que, a part de la renda, pots repercutir-li a l'arrendatari les despeses generals i serveis individuals d'acord amb allò establert en l'article 20 de la Llei d'Arrendaments Urbans

Hauràs de:

1. Fer constar en el contracte els conceptes que li estàs repercutint de forma separada així com l'import mensual que cadascun d'ells representa.
2. Durant el mes de gener de cada any realitzar una liquidació en la què li justifiquis a l'arrendatari que l'import repercutit es correspon amb l'import de les despeses assumides per l'arrendador. En cas que l'arrendatari hagi pagat de més, se li haurà de retornar la diferència.

Entre les despeses que se li poden repercutir a l'arrendatari trobem les següents:

a. IBI.
b. Despeses ordinàries de la comunitat de propietaris.
c. Taxa d'escombraries.
d. Servei de porteria.
e. Altres que tinguin vinculació directa amb l'habitatge.

Què succeeix amb els habitatges de nova construcció o que han estat sotmesos a una gran rehabilitació?

- En aquests casos, el règim de contenció de rendes no et resultarà d'aplicació fins el 22/09/2023.

- Quan es considera gran rehabilitació?
  - He de tenir un projecte d'obra.
  - A la llicència expedida per l'ajuntament ha de constar "Gran Rehabilitació".
  - Hi ha d'haver un Certificat de Final d'Obra.

- Quan es considera habitatge de nova construcció?
  - Segons es dedueix de l'article 10 de la Llei, serà habitatge d'obra nova aquell en què hagin transcorregut fins a un màxim de cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra.

Esperem que aquesta guia t'ajudi a establir la renda en els teus contractes d'arrendament de forma àgil. En el cas que tinguis dubtes, recorda que pots consultar el nostre equip jurídic de dilluns a divendres de 9 a 14 i de 16 a 18 h o bé pots enviar-nos les teves consultes per email a **assessoria.juridica@api.cat**

Texte consensuat amb els següents col·lectius professionals:

Col·legis i associació d'agents immobiliaris

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

APCE
ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

