Senyor/a,

En data 15 de març de 2024 s'han publicat dues RESOLUCIONS del "Ministerio de la Vivienda y Agenda Urbana"- MIVAU-, en relació a la publicació de las zones de mercat residencial tensionat a Catalunya i en relació a la publicació del sistema estatal del Índexs de preus de referència.

A PARTIR DEL DIA 16 DE MARÇ DE 2024:

- Es declaren **140 municipis com a àrea de mercat residencial tenisonat** durant un període de tres anys (renovable).

  Llistat de municipis declarats ZMRT: https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi/consultar-zonas-de-mercado-residencial-tensionado (Annex 1)

- **Nova definició de Gran Tenidor a Catalunya**: persona física o jurídica titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent garatges i trasters, amb l'excepció de promotors socials.

- S'aprova el **sistema estatal d'índexs de preus de referència** que s'aplicarà als titulars d'immobles que tinguin la condició de Grans Tenidors i que es proposin celebrar un contracte d'arrendament d'habitatge, sempre que l'immoble es trobi en una zona de mercat residencial tensionat o a aquells titulars d'immobles que, sense tenir la condició de Grans Tenidors, no hagin celebrat cap contracte d'arrendament sobre el mateix habitatge en els últims 5 anys.

  Accés a l'índex de preus de lloguer: https://serpavi.mivau.gob.es/

COM ES CALCULA LA NOVA RENDA DEL CONTRACTE:

a) NO GRAN TENIDOR

Si hi ha contracte d'arrendament d'habitatge habitual anterior vigent en els últims cinc anys (DF Primera: 17.6 LAU):

La renda pactada a l'inici del nou contracte no pot excedir l'última renda de contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagi estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior.
No es podran pactar en el contracte repercussions de despeses o quotes que no haguessin estat pactades al contracte anterior (sí es podrà repercutir l'IBI si així ho estipulen les parts).

Increment d'un 10%, si s'acredita algun dels següents supòsits (no són acumulatius):

- Si, a l'habitatge s'haguessin dut a terme actuacions de rehabilitació, d'acord amb el que preveu l'article 41 del Reglament de l'IRPF, que haguessin finalitzat en els darrers dos anys anteriors a la data del contracte d'arrendament.
- Si, en els dos anys anteriors a la data de celebració del contracte d'arrendament, haguessin finalitzat actuacions de rehabilitació o millora de l'habitatge que haguessin comportat un estalvi d'energia primària no renovable del 30%.
- S'haurà d'acreditar mitjançant dos certificats d'eficiència energètica. Un anterior a les obres i un posterior.
- Si, en els 2 anys anteriors a la celebració del contracte d'arrendament, haguessin finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat.
- Si el contracte d'arrendament es signa per un termini de 10 o més anys, o bé, es determini un dret de pròrroga de 10 o més anys.

Si no hi ha contracte d'arrendament d'habitatge anterior vigent en els últims cinc anys (DF Primera: 17.7 LAU):

La renda del nou contracte no podrà ultrapassar el límit màxim del preu de l'Índex de Referència.

b) GRAN TENIDOR:

La renda pactada al nou contracte, no podrà excedir del límit màxim del preu de l'Índex de Referència (estatal). Tampoc podrà sobrepassar la darrera renda del contracte anterior, vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior.

S'aplicarà la renda de menor import (DF Primera: arts. 17.7 i 17.6 LAU).

Si la nova renda la determinarà l'Índex, es podran repercutir les despeses o quotes i l'IBI si així ho pacten les parts contractualment.

EXEMPLE PRÀCTIC CÀLCUL DE LA NOVA RENDA:

a) Arrendador no gran tenidor:

Exemple 1.-
Contracte d'arrendament d'habitatge de data 12 d'abril de 2019. Es va pactar una renda mensual de 950 € i una clàusula d'actualització anual segons l'IPC. No es van repercutir altres despeses ni quotes. Es va formalitzar la renda al febrer de 2023.
Nova renda (ZMRT): 950 € + actualitzacions segons IPC. NO podré repercutir a banda de la renda altres despeses ni quotes. Sí podré repercutir IBI.

b) Arrendador gran tenidor:

Exemple 1.-

Contracte d'arrendament d'habitatge de data 12 d'abril de 2019. Es va pactar una renda mensual de 950 € i una clàusula d'actualització anual segons l'IPC. No es van repercutir altres despeses ni quotes. Es va formalitzar la renúncia al febrer de 2023.
Nova renda (ZMRT): Mirar índex de preus de mercat: 750 – 900 €. En aquest cas: renda màxima: 900 €. Puc repercutir despeses i IBI.

Exemple 2.-
Contracte d'arrendament d'habitatge de data 12 d'abril de 2019. Es va pactar una renda mensual de 950 € i una clàusula d'actualització anual segons l'IPC. No es van repercutir altres despeses ni quotes. Es va formalitzar la renúncia al febrer de 2023.
Nova renda (ZMRT): Mirar índex de preus de mercat: 975 - 1100 €. En aquest cas: renda màxima: 950 € + actualitzacions segons IPC. NO podré repercutir a banda de la renda altres despeses ni quotes. Sí podré repercutir IBI.

INFORMACIÓ DETALLADA I PÚBLICA SOBRE LES NOVETATS LEGISLATIVES (SERVEI JURÍDIC CPUBCN):

Li comuniquem que hem inclòs a la web de la nostra entitat una sessió informativa de les dues Resolucions amunt indicades, que el convidem a visitar:

https://youtu.be/XnBCtWGMz5A?si=8DVyj8yvUgkT_MMI

Així mateix, a l'apartat NOTÍCIES de la web hem inclòs les FAQS més rellevants que pot vostè clicar i accedir directament al vídeo d'aquella qüestió en concret.

ATENCIÓ A CONSULTES PUNTUALS I ASSESSORAMENT ALS NOSTRES ASSOCIATS:

D'altra banda, si, posteriorment, té dubtes sobre alguna qüestió concreta, li preguem si us plau que ens la formuli i un Advocat contactarà amb vostè telefònicament per tal d'atendre'l.

Per últim, en cas que vulgui vostè ser atès presencialment a les nostres oficines, li oferim la possibilitat de programar una cita de 30 minuts amb l'Advocat per tractar qüestions genèriques o dubtes puntuals, amb un cost de **121,00 €** (100,00 € + IVA), que caldrà satisfer en efectiu o targeta de crèdit abans de ser atès pel tècnic.

Esperem que aquesta informació hagi estat aclaridora.

Atentament,

Annex 1:

Zonas de mercado residencial tensionado

Comunidad autónoma	Cataluña
Municipios	Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabrils, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrrega, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.
Periodo de vigencia de la zona tensionada	Desde el 16 de marzo de 2024 hasta el 16 de marzo de 2027