

## Comentaris a les modificacions dels lloguers a Andorra

El propassat dia 14 de febrer va entrar en vigor la nova Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, arran de la creixent problemàtica al Principat per la complexitat de trobar pisos per llogar, sobre tot a les temporades d'hivern, quan es col·lapsa el mercat immobiliari amb els temporers .

Amb aquest Llei el Govern andorrà ha volgut fomentar l'increment de pisos disponibles en el mercat d'habitatges, sancionant les conductes contràries a aquest estímul.

### Quines han estat les principals novetats d'aquesta Llei?

**a)** En primer lloc s'han aprovat una sèrie de **modificacions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes** per tal de flexibilitzar les condicions legals aplicables als contractes de lloguers, com són les següents:

- Els contractes obligatòriament s'han de fer per escrit. Després de la publicació de la nova Llei de relacions laborals on s'estableix també l'obligatorietat de formalitzar per escrit tots els contractes de treball, corresponia també actualitzar aquesta deficiència del sector immobiliari, intentant dotar de la màxima seguretat als principals contractes signats al Principat.
- La fiança com a màxim serà de dos mesos pels habitatges amb la possibilitat de substituir-la per un aval bancari o qualsevol altre tipus de garantia acceptada per les parts. A la pràctica sempre serà la fiança la garantia amb el menor impacte econòmic sobre l'arrendatari, doncs una aval suposarà haver d'afegir els costos aplicables per l'entitat bancària per a la seva constitució. Per altra banda estableix la Llei que l'arrendador farà seus els rendiments de la fiança, circumstància que no sabem si hem d'entendre que abasta també als avals i resta de garanties, on el cost de constitució seria per l'arrendatari i, amb una interpretació analògica, els fruits serien per l'arrendador, amb un clar perjudici econòmic pel primer.
- S'afegeix la possibilitat d'establir un període de carència si l'arrendatari ha d'efectuar obres de reforma o inversions.
- Si les parts pacten que l'arrendatari contracta directament les subministraments, el contracte només serà vàlid si l'arrendatari ha aportat a la companyia corresponent el contracte de lloguer signat per ambdues parts.
- Si algun dels serveis a càrrec de l'arrendador no es presta durant un termini de dos mesos consecutius o quatre discontinus en un any, l'arrendatari pot renunciar al contracte unilateralment sense preavis ni indemnització, a més de les conseqüències establertes al vigent article 24 de la Llei d'arrendaments, és a dir, la possibilitat de no satisfer el preu del servei, la indemnització per aquesta mateixa quantitat si la culpa és imputable a l'arrendador i si a més hi ha dol tampoc té l'obligació de pagar la renda mensual.
- Pel que respecta a l'obligació de l'arrendador de tenir subscripta una pòlissa d'assegurança, s'afegeix el dret de l'arrendatari de poder exigir la presentació dels documents que ho acreditin, podent en cas contrari demanar-la directament a la pròpia companyia d'assegurances. El mateix s'estableix per a la pòlissa que ha de subscriure per l'arrendatari.
- S'amplia el contingut de l'article 27, en relació a les obres que ha de suportar l'arrendatari, tot establint que si aquestes excedeixen de dos mesos consecutius o quatre discontinus en un any, pot resoldre unilateralment el contracte sense preavis ni indemnització.
- Una modificació que potser no ha tingut la publicitat o repercussió que d'altres, és l'obligació de retornar la finca tal com s'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, menys quan el contracte ha tingut una durada inferior o igual al termini mínim legal que l'arrendatari l'haurà de retornar tal com va rebre l'habitatge, incloses les instal·lacions i pintura. Aquest no és un article menor, encara que ha passat una mica desapercebut, doncs un dels conflictes habituals a la pràctica als contractes de lloguers, sobre tot d'habitatges de temporada, és aquest, l'estat al que es retorna l'habitatge, les obligacions de les parts en

aquest sentit... És per això que haurem de poder acreditar fefaentment quin era l'estat en el que es va fer entrega del pis a l'arrendatari i quin és el deteriorament causat pel temps i ús normal i quin per causa imputable a l'inquilí.

- La pròrroga automàtica no produeix efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions.
- L'arrendatari d'habitatge pot renunciar unilateralment al contracte abans de la finalització del termini pactat mitjançant un preavís d'un mes per cada any o fracció que resti. Quan concorre el preavís no és d'aplicació la indemnització d'una mensualitat per cada any que quedi per complir.
- En canvi pels contractes de local de negoci, el preavís també és d'un mes per any que resti per complir, però amb un mínim de tres mesos i amb l'obligació d'indemnitzar a l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cada any que quedi, excepte si acredita que tingut pèrdues els dos anys anteriors al preavís, en aquest cas la indemnització es redueix a la meitat.
- Es redueix el termini mínim de duració dels contractes d'arrendament destinats a local de negoci, passant de cinc (5) a quatre (4) anys. A més per aquest tipus de contractes s'afegeix la possibilitat d'establir una renda mixta, amb un mínim fixe i increments variables en funció de la facturació, la xifra de negoci o el resultat de l'explotació de l'arrendatari. Es podrà pactar un període inferior als quatre anys quan el negoci a desenvolupar al local sigui per a l'exercici d'activitats de "naturalesa efímera". També s'admet la possibilitat d'ampliar el termini a set (7) anys, a petició de l'arrendatari, si ha de fer obres que suposin una inversió superior a l'import de tres anys de renda.
- El termini pels contractes d'habitatge es mantenen igual, però pel cas dels arrendataris amb un permís de residència amb una durada inferior al termini legal, la duració d'aquests contractes de lloguer es reduirà equiparant-se al termini del permís d'immigració.
- Una gran novetat és la prohibició en la negociació del contracte d'incórrer en cap tipus de discriminació envers l'arrendatari per raó d'edat, gènere, discapacitat, naixement, nacionalitat o qualsevol altra condició o circumstància personal o social. Com sempre el més difícil serà aportar els medis de prova i, sobre tot pel cas dels temporers, si val la pena anar a la Batllia amb els costos econòmics que això suposa i la dilació dels propis procediments judicials, que a la majoria de casos encara obtenint una sentència favorable serà ja estèril.

## **b) Modificacions a la Llei de les finances comunals**

### 1- Impost de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals (Habitatges d'Ús Turístic)

- S'inclou com activitat comercial, empresarial o professional l'explotació d'habitatges d'ús turístic (HUT), desenvolupada tant per persones físiques com jurídiques, fins i tot quan no es requereix la inscripció en el Registre de Comerç.
- La base de tributació es calcula en funció dels metres quadrats de la superfície d'explotació ponderada per un índex de localització que establirà cada Comú, que s'establirà entre 0,5 i 2.

### 2- Impost sobre les Transmissions Patrimonials immobiliàries

- S'eximeix el tipus de gravamen estatal quan l'adquirent de l'immoble es dedica a l'arrendament d'habitatges residencials i lloga l'immoble durant un termini com a mínim de cinc anys.
- En quant als comunals serà establert per les ordinacions comunals, no poden ser inferior al 0,5% ni superior al 3%.
- El Comú podrà decidir, mitjançant una ordinació comunal, reduir o no aplicar aquest tipus.

### 3- Impost General Indirecte

- El tipus de gravamen superreduït del 0% s'aplicarà als arrendaments d'edificis o de parts d'aquests destinats exclusivament a habitatges, i que es regeixen per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

- També li serà d'aplicació aquest tipus de gravamen a les transmissions d'habitatges exemptes de l'impost sobre Transmissions Patrimonials Immobiliàries indicades al punt anterior.

### c) Modificacions de la Llei general de l'allotjament turístic (HUT)

- L'explotació directe sense intermediaris de fins a dos HUT per part d'un mateix propietari es considera rendiment patrimonial i no requereix la inscripció en el Registre de Comerç.
- L'explotació de tres o més HUT per part d'un mateix propietari es considera en tots els casos activitat econòmica. Tan en aquest supòsit com l'anterior el tipus de gravamen, com tots els rendiments de renda al Principat, està fixat al 10%, i als dos es pot optar per determinar la renda neta mitjançant l'estimació directe o objectiva, amb una vinculació de tres anys. Bàsicament no hi hauria cap diferència, l'única és que si tributem la resta d'activitats econòmiques per determinació directa i la immobiliària tributa com a rendiment del capital immobiliari, aquest es pot acollir a l'estimació objectiva. En canvi, si ho classifiquem tot com a activitat econòmica no ens permetria fer aquesta distinció.
- L'explotació d'una o més HUT, tant per persones físiques com per persones jurídiques, se subjecta a l'impost comunal de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals, i es tributa en funció del número de metres quadrats de la superfície de cadascun dels HUT objecte d'explotació.

### d) Impost sobre els habitatges buits (IHB)

- Aquesta és la gran novetat de la Llei, l'aparició d'un nou impost de naturalesa extra fiscal i caràcter anual. Extra fiscal vol dir que no té una naturalesa recaptatòria, no busca aconseguir recursos per fer front a les despeses públiques, sinó que es crea com a forma de persuasió o penalització d'una concreta activitat que va en contra d'un objectiu social, que en aquest cas és intentar fomentar el creixement de l'oferta immobiliària, fomentant la funció social de la propietat i vetllant per la dignitat de l'habitatge en clara defensa dels principis constitucionals.
- La Llei defineix l'habitatge buit com l'habitatge susceptible de ser arrendat d'acord amb la Llei d'Arrendaments de Finques Urbanes, que està desocupat durant com a mínim dos anys.
- A continuació la Llei estableix una sèrie de supòsits que resten exclosos d'aquest impost, concretament:
  - 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 de forma inequívoca mitjançant una agència immobiliària.
- Evidentment els subjectes passius seran els propietaris d'aquests pisos buits.
- Seguidament la Llei estableix el que sembla una excepció a l'excepció, doncs diu que el fet d'ocupar l'habitatge fins a tres mesos a l'any no impedeix que s'apliqui aquest impost. Llavors quin és el termini que ha de marcar l'ús d'un habitatge per vacances?
- No satisfet amb aquesta precisió continua dient que si es deixa de considerar com a habitatge buit, no es pot tornar a declarar com a HB fins que hagin transcorregut dos anys.
- La base de tributació resultarà del número total de metres quadrats de superfície útil.
- El tipus de gravamen és del 5,05 € per metre quadrat.
- Els titulars d'habitatges buits obligats al pagament d'aquest impost han de donar-se d'alta en el Registre d'Habitatges Buits. Però no s'estableix cap règim sancionador per l'incompliment d'aquesta obligació.

Ara mateix ens crea molts dubtes aquest impost, doncs el simple encàrrec de venda a una immobiliària (que no té cap cost), apareixent a la seva pàgina web ja l'exclou de tributació o bé s'establirà un màxim de temps per a estar al mercat sense haver-ho venut? Què s'ha d'entendre per segona o tercera residència, el que estigui moblat i que el propietari tingui la possibilitat certa d'habitar el pis de forma residual serà suficient?... Tot nou impost crea inicialment una gran incertesa tant als propietaris, als assessors com als propis agents immobiliaris. Haurem d'esperar un temps per poder valorar la fiabilitat, idoneïtat i si compleix amb el seu objectiu social aquest nou impost.

Miguel Huertas Montané  
Advocat