

INFOCAMBRA

CAMBRA DE LA PROPIETAT URBANA DE SABADELL I COMARCA

Butlletí nº7 - Gener 2021



*Cent anys
al servei dels
propietaris*

*1921
2021*

Gràcies per fer-nos confiança!

1 i 2. Nou Decret Llei 50/2020 del 9 de desembre del 2020: Com cal aplicar-lo?

3 a 6. Entrevista: Sr. Antoni Quintana Petrus, president actual l'any del nostre centenari

7 i 8. Incorporarem el format 'Cita Prèvia' per agilitzar el nostre servei i ser més eficients

9. Notícies de les ciutats on som presents: Sabadell, Cerdanyola del V. i Granollers

10. El Racó del President: Un any ple de legislació abusiva contra els propietaris

11 i 12 Voldríem comprar un immoble Què hauríem de conèixer a nivell fiscal?

Moltes gràcies per fer-nos confiança en els nostres primers cent anys al servei dels propietaris i la ciutat

Tot just fa tres setmanes hem començat un nou any que arriba amb incertesa pel que fa a poder superar l'afectació que la pandèmia de la Covid-19 ha provocat a les nostres vides, però també amb una certa il·lusió continguda del que pot suposar l'obtenció de les diferents vacunes que haurien de frenar de manera progressiva els contagis i generar, com més aviat millor, l'immunitat de grup, que provoqui aconseguir tornar a la tan desitjada i anhelada 'nova normalitat'.

Un any, el 2021, que suposa també una data molt importat i assenyalada al calendari de la família de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca, perquè enguany es compleixen els primers cent anys d'existència i servei als propietaris. Una efemèride que ens omple de goig, perquè són el resultat del compromís que van adquirir els fundadors de la nostra entitat de defensar els drets de la propietat, però també per revertir en forma de coneixement i ajuda a la societat de la confiança que ens han fet cada dia durant tant de temps.

Per tant, aquest any que hem iniciat s'ha convertit en un gran repte com a societat en l'àmbit global per ajudar tothom que ho necessiti i que ningú es quedi exclòs per quelcom del que no n'han estat culpables en cap cas, però també com a entitat, caldrà treballar de valent des de l'inici del mateix per revertir la situació sobrevinguda de la gent (mitjà i petit propietari) que s'han vist afectats per les diferents decisions legislatives, en forma de Decrets Lleis que atempten clarament contra els seus drets.

En aquest sentit, ens sentim cofois perquè entenem que els valors Cambra, aquells que volien perpetuar els nostres fundadors, continuen essent vigents cent anys després amb la mateixa força i ganes que el primer dia, ja que la nostra raó d'existir sempre ha estat i continua essent el petit propietari, i per aquest motiu, posem sempre el nostre coneixement i professionalitat per ajudar-los en tot allò que tingui relació amb el món de l'habitatge.

En resum, donar certeses als dubtes de la gent/propietaris ha estat el nostre dia a dia i la millor carta de presentació durant els darrers cent anys, i que avui siguem al voltant de 3000 associats, n'és la millor prova de la feina ben feta. Per acabar, només podem dir que els professionals que formem, avui en dia, la nostra entitat només ens queda continuar amb el llegat rebut per aquells que fa cent anys van decidir crear una entitat per defensar, sense cap ànim de lucre, els drets dels petits propietaris davant les circumstàncies socials, polítiques i econòmiques del moment, no sempre fàcils.

Idea original: Joan Poch i Xavier Calvó

Textos - col·laboracions: Xavier Calvó, Joan Poch, Jaume Torras, Miquel Àngel Vicente, Antoni Quintana, Jaume Auró.

Disseny gràfic i maquetació: Xavier Calvó

la Cambra

Cent anys al servei dels propietaris

El Govern aprova un nou Decret Llei que prohibeix repercutir les despeses en els contractes de lloguer

El passat 9 de desembre es va aprovar el nou “Decret Llei 50/2020” de desembre de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i les noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer que va entrar en vigor del dia 14 de desembre 2020 i concretament del seu article 4, que modifica la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges 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.

Una nova regulació que modifica la regulació que ja va entrar en vigor el passat 22 de setembre i que, una vegada més, entenem que envaeix competències alienes i vulnera drets, sobretot a aquells mitjans i petits propietaris que veuen una vegada més com els servidors públics legislen contra els seus drets sense tenir en compte les seves inquietuds ni els interessos afectats.

Invasió de competències

Aquesta nova regulació afecta a l'aplicació del que disposa l'article 20 de la Llei d'Arrendaments Urbans, que és una llei vigent i de caràcter estatal, i des de la Cambra interpretem de nou que el Parlament de Catalunya no disposa de competències legislatives en arrendaments urbans per tal d'establir la nul·litat en determinats casos d'una disposició genèrica d'aquest tipus, tal com ha promulgat amb aquest decret. I sobretot, perquè una vegada més es posa en el punt de mira públic als propietaris de finques urbanes, criminalitzant-los com els grans culpables de la situació del mercat de lloguer d'habitatge a casa nostra, i obviant la necessitat d'apostar per una regulació del preu del lloguer d'habitatge, que no sigui unilateral, que compti amb tots els elements i agents que en formen part.

Dit això, com entitat que sempre compleix amb la legislació vigent aconsellem, com no pot ser de cap altra manera, a tots els professionals del sector de l'habitatge a fer-se coneixedors de la nova normativa i ajustar-se allò que determina, i ens posem a la seva disposició per a qualsevol assessorament i ajuda que necessitin en el futur per tal d'establir els seus nous contractes de lloguer.

Article 20 - Llei d'Arrendaments Urbans

Com afecta a nivell pràctic la nova regulació?

Per una banda entenem que **la limitació de repercussió només fa referència a les despeses generals i de serveis individuals**, per tant fa referència específicament a despeses de comunitat de propietaris, la repercussió de les quals es veurà limitada com més endavant analitzarem. Ara bé, **l'article 20 de la LAU no només permet repercutir les despeses i serveis generals. També permet repercutir "les taxes, les càrregues i les responsabilitats"**. En aquest darrer context, entenem que **són repercutibles les taxes, tant l'IBI, com la taxa de transports metropolitans o altres taxes que relacionades amb l'immoble arrendat (residus, gual, etc).**

També es podria arribar a entendre, amb les objeccions corresponents – la Doctrina no és gens unànime – que **podrien ser repercutibles imports com el de l'assegurança multirrisca** de l'habitatge, que cobreix **responsabilitats** derivades de successos a la finca.

Finalment, cal tenir en compte que la limitació de repercussió de despeses generals i de serveis individuals fa referència tan sols a les finques que hagin tingut un contracte de lloguer formalitzat **entre el 22 de setembre de 2015 i el 21 de setembre de 2020 en els quals no s'hagués inclòs un pacte de repercussió d'aquestes despeses en el contracte inicial.**

Per tant, **queden exclosos d'aquesta limitació els contractes de lloguer d'habitatge dels quals no s'hagi formalitzat un contracte de lloguer anterior entre el 22/09/2015 i el 21/09/2020, així com també** els nous contractes que tenint-ne un d'anterior formalitzat en aquestes dates, en el mateix **s'hagués inclòs el pacte de repercussió de les despeses generals.**



*IBI - Impost Béns Immobles
Taxa de Residus
Taxa AMB- Impost Metropolità*



*Comunitat Propietaris
Assegurança Llar
Assegurança Impagament*

ENTREVISTA:

Sr. Antoni Quintana Petrus, President Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca



“L’esperit d’ajut a les persones i el caliu que troben de la Cambra són els valors que la fan més potent i valenta en aquests moments actuals cada cop més difícils”

Sr. Quintana, en primer lloc, felicitar-lo a títol personal per ser president l’any del centenari, que de ben segur, és quelcom especial per a vostè, com ho està vivint?

Amb molta il·lusió però també amb preocupació. Fa nou mesos que es va declarar el primer estat d’Alarma pel coronavirus i en aquell moment tots creiem que potser a l’estiu hauríem arribat al que denominàvem “la nova normalitat”. Aquesta creença era errònia tota vegada que encara estem estancats i escèptics davant les xifres de contagis, amb molts establiments tancats, tocs de queda, confinament ciutadà, etc. etc. No és el millor escenari per fer volar coloms tot i que el primer centenari d’una Corporació com la nostra Cambra de la Propietat Urbana ens esperona, anima i ens dona forces per assolir un futur millor.

Què suposa que una entitat com la Cambra aconseguixi arribar als seus primers cent anys d’existència? Som una entitat que ha sobreviscut a dues dictadures, una transició democràtica, i gairebé 40 anys de democràcia, amb governs de tots colors, i continuem sent-hi. Quin creu vostè que n’és el secret?

Aquest fenomen no es podria explicar sense existir unes arrels molt profundes i uns sòlids fonaments que han permès a la Corporació sortejar les naturals dificultats que comporta el transcurs del temps ans també aquelles altres inesperades i de greus conseqüències com la “Gloria” o la “Filomena” que sembla que ho han d’arrasar tot, però amb ganes i amb la feina ben feta fan que l’edifici pugui resistir totes aquestes pressions i també li dona força per afrontar nous reptes com han estat per exemple el de poder atendre no només als socis de Sabadell, ans també ampliar la nostre competència creant noves delegacions, una a Cerdanyola ja fa bastants anys, i últimament la de Granollers que comporta la nostra influència i cohesió amb els dos Vallesos per fer realitat aquells versos de Josep Carner i/o del Pere Quart manifestaven... “ com el Vallès no hi ha res”.

Quin creu que és el paper que han fet les Cambres, com la nostra, durant tots aquests anys arreu del territori? Continuen mantenint l'esperit original dels fundadors de la mateixa?

Jo diria que l'esperit és el mateix, però la naturalesa de la Corporació ha canviat radicalment. En els anys vint del segle passat les nostres Corporacions eren el que s'anomenava un "grup de pressió", dominadores i amb un important poder polític real. Actualment ens hem convertit en entitats de servei per ajudar als socis i fins i tot als no socis oferint-los per molt poc preu un assessorament increïble; un important ajut en el complex món en què s'ha convertit la realitat actual, on tot és molt complex, no parlem tan sols de la realitat del món informàtic, de les xarxes socials, però sí de la burocràcia cada dia més nombrosa i lenta, i la Cambra s'ha proposat ajudar a solucionar tots aquests problemes, especialment fiscals, per a què els seus socis ho puguin complementar amb l'ajut dels nostres professionals. En síntesi: l'esperit que manté actualment viu el caliu de la Cambra és el que la fa potent i valenta en aquests moments actuals cada cop més difícils.

1921-2021

Durant anys vàrem ser un organisme oficial i des de fa uns anys som una entitat privada que treballa amb un conveni amb els organismes públics. Què va suposar el fet de ser oficials durant anys i també com vam encaixar el fet de deixar de ser-ho?

Durant molts anys, i concretament fins a l'any 1988, les Cambres de la Propietat s'anomenaven "Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de España" i eren Entitats Oficials que depenien del "Ministerio de la Vivienda" i existien en totes les Províncies espanyoles i també en ciutats importants. Jo mateix vaig assolir l'any 1972 el càrrec de Secretari per oposició oficial davant del "Ministerio de la Vivienda" i el primer destí que em va pertocar va ser el de Badalona i al cap de poc temps vaig poder aconseguir la ciutat de Sabadell per jubilació de l'anterior titular.

D'altra banda, recordo que hi havia un Cos de Secretaris nomenats pel Ministerio de la Vivienda i que eren assimilats a qualsevol altre funcionari públic. Personalment recordo una frase de Director General del Ministerio de la Vivienda Español quan em va fer jurar el càrrec i em va afegir: "Desde ahora eres el representante del Ministerio dentro de la Junta Directiva de la Corporación". Les quotes de la Cambra eren obligatòries per tots els propietaris de finques urbanes i la quantia depenia de l'import de l'IBI (abans "Contribución Territorial Urbana") i fins i tot es podria exigir el pagament per via recaptatòria a través de la Hisenda Pública espanyola.

Aquesta situació es va acabar de cop amb un Real Decreto Ley (d'aquests que avui estan tan de moda) signat pel ministre català, el Sr. Josep Borrell, el qual preveient els possibles recursos contradictoris que es van muntar ràpidament contra dita decisió, ho va traslladar al Parlament de l'Estat espanyol, el qual en aquells moments el PSOE tenia majoria absoluta, i la decisió fou íntegrament ratificada i "adéu-siau" a les Camaras Oficiales de la Propiedad Urbana, que quedaven dissoltes per ministeri de la llei. Afortunadament va haver-hi algunes excepcions, concretament pel que respecta a les Cambres de Catalunya, a les del País Basc i algunes altres de Castella i Lleó, que tot i ser dissoltes com a Cámaras Oficiales van poder sobreviure, però ja com a Cambres de la Propietat Urbana, havent perdut l'oficialitat, i convertides en unes corporacions de naturalesa mixta tutelades per les diverses autoritats autonòmiques, que les van voler i poder mantenir.



La Cambra en xifres:

100 Anys d'Història
+3000 Associats a Cambra
3 Oficines Obertes Públic
(Sabadell, Cerdanyola del V., Granollers)
2 Vallesos / Comarques
(Vallès Occidental i Vallès Oriental)

Aquí s'ha de reconèixer la valentia del nostre Ex-President, el Sr. Jordi Pujol, que va plantar cara al Ministerio de la Vivienda amb un recurs fonamentat en el fet que havien ja estat cedides a la Generalitat de Catalunya les competències en matèria d'habitatge, i aquesta és la causa de què encara a Catalunya existeixin 10 Cambres de la Propietat Urbana. Ara bé, el personal es va convertir en treballadors d'una empresa semipública en comptes de funcionaris d'una Corporació, l'antic Cuerpo Oficialde Secretarios de Cámaras de la Propiedad Urbana de España, per raó de les naturals jubilacions, es va liquidar i extingir. D'aquí s'esdevé la figura del Gerent, elegits per les Juntes de cada Cambra, però subjectes a la legislació laboral, i que actuen i fan també la funció de Secretaris de les Juntes a les Cambres catalanes.

Els propietaris no sempre tenen bona premsa. Què li diria a algú que opina que els nostres associats són gent que no té en compte la situació de vulnerabilitat de la gent, ara més que mai, i que només vol fer negoci amb les seves propietats?

Aquesta pregunta és una mica capciosa. Les actuals Cambres de la Propietat, que per cert estem davant d'un fenomen important de creació i fundació de noves Cambres arreu de tot l'estat Espanyol (Madrid, Huelva, Almería, i també en tràmits Saragossa, València, Màlaga i Cadis), són unes Corporacions que tenen per bandera la defensa del Dret declarat a l'article 33 de la Constitució a la Propietat Privada, si bé esclareix que aquest dret també ha de tenir en compte una funció social. De fet, i pràcticament en tots els països d'Europa existeix aquesta definició i finalitat. L'exemple més clar és el que va introduir la Llei d'Expropiació Forçosa que va incorporar com premissa prèvia per aplicar-la la declaració d'utilitat pública i la causa d'un interès social a canvi de l'entrega o contraprestació d'un justí preu que compensi als propietaris de la pèrdua o limitació del seu dret de propietat.

Ara bé, ens hem d'afrontar a la pregunta de quin és el límit d'aquesta limitació i quan aquest límit o sostre pugui convertir-se en un "abús de dret". I aquí entrem en el gran fet i importància de les Cambres de la Propietat, acollint als propietaris que vulguin lliurement afiliar-se, pagant unes quotes realment molt minses i que els hi atorga protecció, seguretat i assessorament.

Els nostres propietaris són gent senzilla, normalment petits propietaris, màxim 3,4,5 finques, fruits dels seus treballs al llarg de la vida, per garantir-se un complement d'una jubilació cada moment més qüestionada. No són "grans tenidors", paraula nova que ha sorgit d'unes interpretacions d'un capitalisme desenfrenat i que no necessiten les Cambres perquè compten amb grans patrimonis, equips d'assessors molt eficients que costen molts diners i que els poden pagar, i que realment tenen important influència a la societat occidental.

Els socis de la Cambra són "petits tenidors" i que poden trobar en la Corporació local o comarcal un aixopluc davant una Administració Pública cada cop més ferotge, i que vol últimament fer pagar a aquests "petits tenidors" el que no havien fet com caldria els deures de preveure la creació d'un habitatge públic a disposició de la gent que se'n diu vulnerable i que hagués pogut donar solucions als problemes que NO HAN VOLGUT VEURE des de fa bastants anys, i que fa molt difícil el compliment del que estableix l'article 47 de la Constitució, que tota persona humana té dret a un habitatge digne, i que els Poders Públics -també ho diu l'article de la Constitució amb caràcter imperatiu- promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

Gràcies per la seva confiança!

‘Cita Prèvia’ per ser més eficients, ràpids segurs i donar un servei més àgil a tothom que ens visiti

La Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell i Comarca, que enguany compleix cent anys, té com principals objectius el servei als seus associats i clients de la nostra entitat, i treballa sempre amb la voluntat d'oferir-los un servei ajustat a les seves necessitats per tal de resoldre dubtes o tramitar aquelles accions davant els organismes públics, com en el cas del registre de fiances davant l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) amb el dipòsit obligatori de les fiances derivades dels contractes de lloguer, bé sigui, d'habitatge o local.

En aquest sentit, des de la Direcció de l'entitat i l'Àrea de Fiances s'ha decidit apostar de manera decidida per treballar mitjançant el servei de 'CITA PRÈVIA' per tal que tots els nostres associats, particulars, professionals estiguin encara una mica millor atesos del que ho eren fins ara. És per això, que el servei d'atenció directa al públic: tramitació, bé ja sigui en el tràmit d'ingrés de fiança, cancel·lacions de les mateixes o consulta breus relatives a aquest procés vol agilitzar el seu funcionament i ha establert el temps de 10 minuts per cadascuna d'elles perquè tothom que ho vulgui tingui el seu temps reservat i suficient per ser atès com es mereix.

Com i on puc reservar cita prèvia?

Per tant, aquesta nova manera d'atenció al públic, en període de proves, es pot fer servir ja a hores d'ara, amb dos suports habilitats per tal de reservar l'hora per ser atesos, d'una banda mitjançant la nostra pàgina web, www.cpropietatsbd.com on apareix a la part superior esquerra una pestanya on estableix 'Reservi en línia ara' i on cal clicar per determinar a quina de les tres oficines de la nostra entitat ens volem dirigir (Sabadell, Cerdanyola del Vallès o Granollers) i un cop escollit caldrà determinar en primer lloc el motiu: Alta Fiança, Devolució o Consulta General, el següent pas seria escollir dia i hora que en els quals es vol ser atès, sempre que estigui lliure, i caldrà omplir una breu fitxa, on situar el nom i cognom, correu electrònic i telèfon mòbil, i un cop feta la reserva a l'e-mail facilitat els usuaris rebran la confirmació del dia i hora reservats.

I d'altra banda, també els poden reservar el seu torn mitjançant els nostres telèfons de les tres oficines per tal que els nostres professionals els puguin oferir el dia i hora que s'ajusta més a les seves necessitats atenent a la disponibilitat existent al nostre calendari laboral. A sota els indiquem els tres números on poden adreçar-se:



Entrar a la web:

www.cpropietatsbd.com



Trucar al telèfon:

(93) 725 09 24 (Sabadell)

(93) 692 34 35 (Cerdanyola del V.) - (93) 727 67 39 (Granollers)



DEMANI CITA PRÈVIA

Per ser atès/a
a les nostres oficines

+Informació: <http://cpropietatsbd.com/nou-sistema-de-cita-previa/>

Atenció Personalitzada

EFICIÈNCIA : El treball ben fet hauria de ser sempre l'objectiu de qualsevol professional amb vocació de servei, i sobretot si la seva feina té a veure amb l'atenció al públic, per tant, el fet de ser eficients i de donar respostes ajustades, breus, clares i concises a les persones que demanen la nostra ajuda és sempre el nostre objectiu principal. Per tant créixer en aquest àmbit de millora del servei que fem en l'atenció directa al públic ens obliga a pensar i treballar, com en el cas de la cita prèvia, i d'altres elements que la nostra entitat vol incorporar en un futur pròxim, per situar l'excel·lència en l'eficiència en el nostre dia a dia com el nostre valor afegit més preuat.

RAPIDESA : El temps s'ha convertit amb el pas dels anys en un dels intangibles més importants per a qualsevol persona física o activitat econòmica, i per tant, el fet d'esperar més temps del desitjat per ser atès, ens comporta una sensació de pèrdua vital que sovint ens comporta un malestar evident en la tramitació amb els organismes públics oficials o cooficials. És per això, que el sistema de 'Cita Prèvia' ens permetrà ajustar aquestes llargues esperes a les nostres oficines, i tothom que s'aculli a la mateixa sap que tindrà reservat aquell espai de temps per dedicar-li una atenció personalitzada i ajustada al màxim al seu temps.

SEGURETAT : La situació de pandèmia provocada per la Covid-19 ha generat un seguit de protocols d'actuació socio-sanitaris que ens han obligat a tots a l'ús de la mascareta, gel hidroalcohòlic, i a mantenir una distància social (mínim 1,5 m), així com la prohibició reiterada de reunió de més de persones en espais comuns. En aquest sentit, el fet de disposar d'espais restringits per a l'atenció al públic a les nostres oficines ens obliga a apostar per atendre de manera personalitzada (amb dies i hores concertades) i entenem que ens permetrà que aquesta sigui més segura per nosaltres, però, sens dubte, també per tothom que vingui a tramitar la seva documentació.

Milers de veïns de Sabadell pateixen talls de llum continuats a les seves llars les darreres setmanes

La ciutat de Sabadell, com moltes altres localitats del Vallès Occidental, s'han vist afectades les darreres setmanes per talls de subministrament elèctric a les llars de milers de veïns, sobretot als barris de Campoamor, Can Oriach, Can Feu, Les Termes, entre d'altres. Una situació que es repeteix amb massa freqüència i que suposa un greuge greu sobretot en aquestes dates on les temperatures han caigut de manera evident a casa nostra, i que de retruc suposen unes pèrdues econòmiques per a petits comerços que veuen aquesta dificultat a les restriccions que ja pateixen per culpa de la pandèmia de la COVID-19.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Sabadell, com altres consistoris municipals de la comarca han mostrat la seva queixa formal davant la companyia FECSA-ENDESA per tal que solucioni amb caràcter d'urgència aquesta situació. Des dels ajuntaments s'ha acusat la companyia elèctrica de mala planificació del seu servei i per tant que aquesta no ha tingut en compte la més que previsible pujada de la demanda del sistema elèctric a causa del confinament municipal, el mètode de teletreball que ha pujat els darrers mesos i la caiguda de les temperatures.

Per intentar donar resposta a totes aquestes persones l'Ajuntament de Sabadell ha engegat mitjançant la seva regidoria de Consum d'un dispositiu per tal de fer evident les queixes, on es demana que en primer lloc es comuniqui a l'empresa subministradora el tall existent, i també al consistori o mitjançant l'OMIC (Oficina Municipal Infomació Ciutadà) o Sabadell Atenció Ciutadana, a més, s'apunta que si hi ha risc en el tall els ciutadans es pot trucar de manera directa la Policia Municipal, i en cas de vulnerabilitat social cal trucar al SUES.

Més informació: <https://web.sabadell.cat/destaquem-consum/47430-manca-de-subministrament-electric>

El pressupost creix a Cerdanyola en gairebé un quatre per cent al 2021

El pressupost municipal de l'Ajuntament de Cerdanyola per al 2021 aprovat pel Ple Municipal és de 64.172.946 euros, un 3,79% més que el de l'any passat. En el capítol d'ingressos es mantenen el de l'IBI i l'Impost de Circulació, i es redueixen les taxes en un 5,5% a causa de la pandèmia. Només s'incrementa l'IAE que puja un 13%. Es preveu destinar 600.000 euros a energies renovables, 400.000€ a polítiques d'habitatge, 200.000€ a la millora de polígons industrials i 100.000€ a parcs infantils. Pel que fa a les actuacions als barris, el nou pressupost inclou la segona fase de l'actuació a Les Fontetes i a Serraparera, la millora en el clavegueram i la reurbanització al sector de Santa Marcel·lina i una nova actuacions a l'entorn de Martinica.

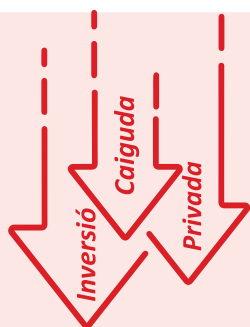
Les biblioteques de Granollers guanyen dos premis de la Diputació

El primer és BiblioMobilitat, un projecte impulsat conjuntament amb l'associació Granollers Pedala, que proposa una reflexió sobre la ciutat i l'entorn urbà a partir de l'anàlisi de la mobilitat al voltant de les biblioteques. L'estudi dels desplaçaments serà el punt de partida per a una aproximació crítica i propositiva a l'espai urbà de la ciutat i a la configuració dels carrers. L'altra projecte, Post-Data LAB, es fa conjuntament amb l'Associació Cultural Tramoia. Es dirigeix a públic jove (entre 16 i 21 anys) que forma part dels programes de formació i inserció (PFI) del Centre Vallès. Tots dos projectes ja han començat a realitzar-se i està previst que finalitzin al maig de 2021.

La continua regulació del mercat de l'habitatge provoca una fugida d'inversió fora de Catalunya

El darrer any s'ha convertit en una carrera de fons legislativa, en el qual s'han aprovat fins a nou noves regulacions, que ha afectat en especial i de manera greu als propietaris i els seus interessos, amb l'afegit que han vist com sovint se'ls presentava davant l'opinió pública com els principals causants de la manca d'una oferta de lloguer assequible, obviant de manera interessada la manca d'una proposta de construcció de nous habitatges de protecció social per part dels organismes públics, i de retruc la frenada de la construcció privada del voltant de 1500 habitatges.

1. **DECRET LLEI 17/2019**, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
2. **REAL DECRET LLEI 11/2020**, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19
3. **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. (Modifica la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i 4/2016 relatives a la protecció del dret d'habitatge).
4. **DECRET LLEI 34/2020**, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.
5. **REAL DECRET 926/2020**, de 25 d'octubre, pel qual es declara l'estat d'alarma per a contenir la propagació d'infeccions causades pel SARS-CoV-2.
6. **DECRET LLEI 37/2020**, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19.
7. **DECRET LLEI 50/2020**, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. (Modifica Decret Llei 17/2019 del 23 de desembre de 2019; Llei 18/2007; Llei 11/2020 de 18 de setembre de 2020; Llei 24/2015; Llei 4/2016)
8. **DECRET LLEI 53/2020**, de 22 de desembre, de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19
9. **REAL DECRET LLEI 35/2020**, de 22 de desembre, de mesures urgents de suport al sector turístic, l'hostaleria i el comerç i en matèria tributària.
10. **REAL DECRET LLEI 1/2021** de 19 de gener, de protecció del consumidors i usuaris front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica. (Modifica Real Decret Llei 11/2020 de 31 de març)



“Com es possible regular un tema tan seriós en tantes i variades disposicions que totes elles han entrat en vigor al dia següent a la seva publicació..., com si estiguéssim en temps de guerra? És molt trist i penós. No podem seguir així i més quan veiem com reacciona el mercat, marxant cap a altres Comunitats Autònomes”.

Antoni Quintana Petrus
President Cambra Propietat Urbana Sabadell i Comarca

La fiscalitat de la compravenda immobiliària: Sóc el comprador! (2ª part)

Per Miquel Àngel Vicente

Economista i advocat
Adjunt de Direcció de la Cambra

“No existeix un bon impost. Una nació que intenti prosperar a base d'impostos és com un home assegut en una galleda que intenti avançar estirant de la nansa.”
Sir Winston Churchill, polític britànic (1874-1965).

Ens retrobem avui amb el difícil i tortuós camí de la fiscalitat immobiliària tal com era el nostre compromís, i en aquest cas analitzarem breument els impostos que ha d'afrontar el comprador.

He començat amb una molt coneguda cita de Sir Winston Churchill, no perquè vulgui fomentar la insubmissió fiscal ni res semblant, doncs estic convençut que tots hem de contribuir a la despesa pública i que pagar impostos ha de beneficiar al conjunt de la nostra societat. No obstant, vull remarcar, com ja va observar Churchill en el seu temps, que actualment sembla que els governs troben que l'única manera de superar les dificultats és pujant els impostos, quan està demostrat que l'economia mai prosperarà si s'utilitza l'augment de pressió fiscal com a únic recurs dels polítics. En definitiva, escanyar el contribuent no estimularà el creixement de l'activitat econòmica. Ben al contrari.

Quins són els impostos que afecten al comprador d'una propietat?

Bàsicament, el comprador haurà de tenir en compte en primer lloc els impostos indirectes. Al contrari que el venedor que havia de fer front a impostos directes en posar de manifest la seva capacitat econòmica en vendre, ara el comprador ha de tenir en compte els impostos que graven el consum i la inversió. Bàsicament parlarem de l'IVA i de l'ITP-AJD.

Impost sobre el Valor Afegit (IVA)

Aquest és l'impost indirecte per excel·lència i ben conegut de tots, que s'aplica a tota Espanya (excepte Canàries, Ceuta i Melilla) des de 1986. A l'hora d'adquirir un immoble haurem de pagar IVA sempre que el venedor actuï com un empresari o professional i l'immoble sigui considerat de nova construcció. En aquest punt hem de tenir en compte que el tipus general actual és el 21%. No obstant, s'aplicarà el tipus del 10% quan la finca sigui un habitatge. També s'aplicarà el 10% a les places de pàrquing (fins a dues) que es comprin juntament amb l'habitatge. Val a dir, també que hi ha casos especials com els habitatges VPO que graven al 4%. La resta de casos tributaran al tipus general del 21%.

Impost sobre Transmissions Patrimonial i Actes Jurídics Documentats

En aquest cas es tracta d'un impost estatal però cedit a les Comunitats Autònomes. Així doncs hi poden haver diferències segons els territoris.

En el cas d'adquisició de finques, es tributarà per ITP en la seva modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses (TPO) quan el venedor sigui un particular i/o quan es tracti de segones transmissions d'edificacions que, segons la Llei de l'IVA, estarien exemptes i per tant passarien a tributar per ITP (el que acostumem a anomenar immobles de segona mà). Quan es tracta de segones transmissions entre empresaris hi ha casos especials (possibilitat de renúncia a l'exempció i inversió del subjecte passiu, conceptes que excedeixen l'abast d'aquest article però que estarem encantats de comentar a la nostra Cambra amb les persones interessades).

Doncs bé, com dèiem el tipus general d'ITP-TPO a Catalunya és del 10% per a totes les finques, siguin habitatges o no. Cas especial: si l'immoble val més d'un milió d'euros, pagaria un 10% pel primer milió i per l'excés pagaria un 11%. Tanmateix, cal remarcar que s'apliquen tipus bonificats en determinats casos. Per exemple, s'aplicarà un 5% quan la finca adquirida hagi de ser habitatge habitual i l'adquirent sigui:



- A.- Família Nombrosa
- B.- Persona Jove (32 anys o +)
- C.- Famílies Monoparentals
- D.- Persones amb cert grau de minusvalidesa

L'impost d'Actes Jurídics documentats afectarà en la compra d'una finca de nova construcció subjecte a l'IVA, doncs addicionalment s'haurà de satisfer l'1,5% a la Generalitat en concepte d'AJD. En el cas d'adquisició de finques de segona mà que tributen per ITP-TPO, ja no s'aplica l'AJD per aquest concepte doncs són impostos incompatibles. Recordem que l'AJD que grava la constitució de préstecs hipotecaris ara ja no ha d'anar a càrrec del comprador hipotecant sinó que l'ha d'assumir l'entitat bancària.

Consells

Igual que dèiem en el cas del venedor, és molt important assessorar-se bé abans de procedir a una inversió important com és adquirir una finca tant en aspectes fiscals com civils.

Tingueu en compte no només els impostos a pagar i aconseguir una bona hipoteca sinó també les despeses addicionals: notaria, registre de la propietat, gestoria, taxació, entre d'altres.

La possibilitat d'efectuar donacions bonificades a l'Impost de Successions i Donacions (ISD) de pares a fills per adquirir l'habitatge habitual. També en la possibilitat d'ajudar amb la confecció i liquidació de préstecs entre familiars.

No oblidem que hem d'exigir i verificar l'estat de càrregues de la finca que hem de comprar abans de donar un pas endavant. Així també que la finca està al corrent de pagaments tant de tributs municipals (IBI, residus, guals, etc.) com de quotes i altres despeses comunitàries. Cal exigir certificat documental de l'Administrador de la Finca o President de la Comunitat.

Vigilar que la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic sigui vigent i esbrinar si hi ha previstes obres comunitàries que impliquin derrames importants ens estalviaran sorpreses futures, de la mateixa manera que examinem físicament la finca per veure el seu estat de conservació.

Bàsics

La compra d'un habitatge acostuma a ser la inversió més important que afronta una família a la seva vida i la fiscalitat immobiliària, com veieu, és prou complicada i a més a més canviant. Per tant, estant d'acord amb Sir Winston Churchill en que no hi ha un impost bo, malgrat això i ja que no tenim alternativa, el que sí hauríem de fer és assessorar-nos per tal de pagar els impostos justos que corresponguin i, dins de la legalitat, aprofitar els avantatges que hi puguin existir.

El Govern signa un conveni de col·laboració amb l'UAB per potenciar la mediació en habitatge en el futur

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha signat un conveni de col·laboració amb la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) pel qual aquesta institució s'adhereix a la comunitat virtual MEDIEM per impulsar la mediació en qüestions relacionades amb l'habitatge del que en formen part 14 entitats, entre elles el Col·legi de l'Advocacia de Sabadell (ICASBD). Aquesta plataforma facilita als seus membres un fòrum obert al debat, la possibilitat de fer consultes individualitzades i suport als serveis i a les entitats de mediació en l'àmbit de l'habitatge. Aquest servei ofereix assessorament i mediació davant els problemes de la ciutadania per fer front al pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris dedicats a la compra d'habitatge principal o per fer front al pagament de la renda de lloguer i d'impagament.

La creació d'habitatge públic se situa només en el 6% de les construccions realitzades durant l'any 2020

L'any 2020 ha estat una dels més difícils pels mitjans i petits propietaris per la nova legislació existent, amb l'aprovació d'un Decret Llei de regulació de preus de lloguer, i per tant, amb la possibilitat d'establir contractes de lloguer de les seves propietats. Una regulació 'd'urgència' que novament ha situat els propietaris com els únics culpables de la manca d'oferta assequible d'habitatge de lloguer, quan una vegada més les dades diuen que el darrer any s'han iniciat gairebé 12.000 construccions a tota Catalunya i d'aquestes només 683 tenen caràcter de protecció oficial o construïdes per algun organisme públic, segons dades aportes pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

La venda d'immobles puja per primera vegada des de l'afectació per la pandèmia de la Covid-19

La venda d'immobles que portava força temps en caiguda lliure sembla que ja s'ha recuperat una mica durant el mes de novembre, segons dades facilitades pel Col·legi de Registradors de l'estat espanyol, s'haurien venut 37.149 pisos xifra que suposa un augment del 3,5% respecte al mateix període de l'any 2019. Unes vendes que havien patit una gran caiguda, provocada per la primera onada de la Covid-19, i que va suposar el confinament total de la població i restriccions de mobilitat han frenat moltes operacions de compravenda. Cal tenir en compte, però, que a les dades facilitades s'han comptabilitzat gestions que només quedaven pendents de signatures o amb situació de compromís d'arres, i per tant encara no tancades del tot.



Demani **CITA PRÈVIA**

*Per ser atès/a
a les nostres oficines*

Com puc fer-ho?



A la nostra web:
www.cpropietatsbd.com



Al número telèfon:
(93) 725 09 24 - Sabadell
(93) 692 34 35 - Cerdanyola del V.
(93) 727 67 39 - Granollers