

Novetats del Reial decret llei 7/2019, del 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

El Govern ha aprovat un nou Reial decret llei 7/2019 en matèria de lloguer que incorpora una proposta de nova regulació

la indexació de les pujades de la renda durant el contracte a l'IPC i

- Es crea el sistema estatal d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge, que detallarà els preus per ciutats i la indexació de les pujades de la renda durant el contracte a l'IPC.
- Es promou l'oferta d'habitatge en lloguer.
- Es regula l'exempció de l'impost de transmissió patrimonials en els contractes d'arrendaments d'habitatge per a ús estable i permanent amb els seus annexos
- S'amplien els terminis dels contractes, pròrrogues i terminis de preavis.

El Reial decret llei ha entrat en vigor el 6 de març de 2019 però **necessitarà, ser convalidat pel Congrés dels Diputats.**

No obstant això, els contractes celebrats amb anterioritat al dia 6 de març de 2019 **NO** han de ser adequats a aquesta nova normativa i mantindran la seva vigència.

Sistema de pròrrogas obligatorias para el arrendador:

Sistema de pròrrogues obligatòries per a l'arrendador:

- Amplia la pròrroga obligatòria de tres a cinc anys, si l'arrendador és persona física, o a set anys, si és persona jurídica, A més, s'amplia la pròrroga tàcita si cap de les parts diu res transcorreguts els cinc o set primers anys, d'un a tres anys.
- Augmenta a dos mesos el termini de preavis previst per a no renovar el contracte per a l'arrendatari i a quatre mesos per a l'arrendador

És important indicar que els contractes no inscrits en el Registre de la propietat tenen efectes davant tercers, de manera que quan hi hagi una venda d'un pis arrendat, l'inquilí queda protegit, tot i que el seu contracte no consti en el Registre de la Propietat.

Exclusions de la *LAU: Habitatges d'Ús Turístic i els superiors a 300 m2.

El Reial decret exclou de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) de l'habitatge turístic, entesa com una cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística o per qualsevol altra manera de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística.»

També s'exclouen de la LAU 29/1994 els arrendaments d'habitatges amb superfície superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeixi de 5,5 vegades el salari mínim interprofessional en còmput anual i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge.

Despeses de formalització del contracte.

Les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte de lloguer d'habitatge seran a càrrec de l'arrendador, quan aquest sigui persona jurídica.»

Limitació d'ús turístic per pat de les comunitats de propietaris.

Es permet que una majoria de 3/5 de les comunitats de propietaris puguin limitar els habitatges d'ús turístic, o assignar-los majors despeses comunes.

Obres de millora o adaptació a l'accessibilitat

s'estableix la necessitat d'elevat i destinar el fons de reserva de la comunitat de propietaris a sufragar inversions d'accessibilitat.

Increment de l'IBI dels habitatges desocupats.

Es permet que els ajuntaments puguin exigir un recàrrec de fins al 50% a l'IBI dels béns immobles d'ús residencial que es trobin desocupats amb caràcter permanent.

Suport als grups més vulnerables

El Reial decret llei contempla diverses mesures per a protegir suposats de vulnerabilitat davant situacions de desnonament i facilita la possibilitat de subrogació, en cas de defunció de l'inquilí, en favor de determinats perfils vulnerables com a menors, discapacitats o majors de 65 anys.