



Apunt laboral. Montse Cerqueda

COMPLEMENT ECONÒMIC ACCÉS A LA JUBILACIÓ DEMORADA

El Reial decret 371/2023 publicat en el BOE 17/05/2023, **desenvolupa el règim jurídic** del complement econòmic establert en l'art. 210.2 del text refós de la Llei General de la Seguretat Social en els supòsits d'accés a la jubilació "demorada", per a establir diverses modalitats de pagament, a elecció de

l'interessat, i serà aplicable a les pensions que la data del fet causant sigui posterior a la seva entrada en vigor.

Tenen dret a aquest complement econòmic, les persones que accedeixin a la pensió de jubilació en una edat superior a l'edat ordinària de jubilació aplicable en el seu cas, sempre que en complir aquesta edat haguessin reunit el període mínim de cotització (15 anys)

La persona interessada podrà optar per:

2.1 a) un **percentatge adicional del 4%** per cada any complet cotitzat entre la data en què es va complir l'edat ordinària de jubilació aplicable i la del fet causant de la pensió.

2.1 b) una **quantitat a tant alcat** per cada any complet cotitzat entre la data en què es va complir l'edat ordinària de jubilació aplicable i la del fet causant de la pensió,

2.1 c) una **opció mixta**, que consisteix en una combinació de les opcions anteriors. Les persones interessades podran optar per aquesta modalitat de pagament mixta **quan acreditin**, almenys, dos anys complets cotitzats entre la data en què van complir l'edat ordinària de jubilació aplicable i la del fet causant de la pensió de jubilació, sempre que en complir aquesta edat s'hagués reunit el període mínim (15 anys).



CANVIS EN LES DEDUCCIONS DELS PISOS EN LLOGUER

El dia 25 de maig es va publicar la llei 12/2023 de l'habitatge. En la disposició final segona inclou dos noves mesures a tenir en compte. Són les següents:

a) En primer lloc, manté el règim transitori per aquells contractes vigents i també per als que se signin durant el 2023, de manera que se'ls mantindrà la reducció del 60% sobre el rendiment net, sempre que es llogui a persones físiques amb la finalitat de que sigui el seu habitatge habitual; també a entitats sense ànim de lucre que ho cedeixen a persones amb risc d'exclusió social.

b) En segon lloc, està previst que a partir de l'any 2024 aquesta reducció general del 60% baixi al 50%. No obstant, es mantindrà el 60% de reducció si l'habitatge ha estat rehabilitat. I, fins i tot, s'ampliarà al 90% en cas que se signin nous contractes en zones de mercat residencial tens amb una reducció de, com a mínim, el 5% sobre el contracte anterior. Aquesta reducció serà del 70% quan incorpori habitatges en aquestes zones residencials per a joves entre 18 i 35 anys o es tracti d'habitatge incentivat o protegit.



Apunt jurídic. Marta Montserrat

LEY 12/2023, DE 24 DE MAIG PER AL DRET A LA VIVIENDA.

Principals novetats de la Llei

Limitacions al preu dels lloguers d'habitatges

1.1 Eliminació de l'IPC com a mecanisme de revisió de l'actualització anual de la renda

Fins al 31 de desembre de 2023, la renovació dels contractes de lloguer que no pot superar el 2% d'increment.

Durant el 2024 en els contractes d'arrendament d'habitatge en els quals sigui procedent actualitzar la renda, l'increment no podrà superar el 3% en el cas de grans tenidors (persones físiques o jurídiques titulars de més de 10 immobles d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent garatges i trasters).

En els supòsits en els quals l'arrendador no fos un gran tenidor, l'increment serà el pactat entre les parts i, a falta de pacte, no podrà ser més del 3%.

Així mateix, s'habilita a l'Institut Nacional d'Estadística (INE) a definir, abans del 31 de desembre de 2024, un nou índex de referència que s'aplicarà, en lloc de l'IPC. Això suposarà la fi de l'IPC com a referència per als contractes de lloguer.

1.2 Els contractes no podran excloure l'aplicació de la Llei d'habitatge

Es nul el pacte/clàusula que exclou l'aplicació de la Llei.

A més, es prohibeix augmentar les rendes de lloguer per la via de noves despeses (despeses de comunitat, taxes d'escombraries o qualsevol altre no atribuïble que no estiguessin acordades prèviament en el contracte).

1.3 Declaració de zona tensa de lloguer

Les autoritats competents en habitatge (comunitats autònomes i ajuntaments) podran declarar zones de mercat de lloguer tens si es compleix un d'aquests dos requisits:

- a) Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost personal o de la unitat de convivència, més

les despeses i subministraments bàsics, superi el 30% dels ingressos mitjans de les llars.

- b) Que el preu de compra o de lloguer de l'habitatge hagi augmentat en aquesta zona, en els últims cinc anys, almenys 3 punts per sobre de l'IPC autonòmic corresponent.

La declaració d'una zona de mercat residencial tens **permetrà modificar el règim de pròrrogues dels contractes** d'arrendaments d'habitatges:

- una vegada finalitzat el període de pròrroga, l'arrendatari podrà sol·licitar una pròrroga extraordinària per terminis anuals, amb un màxim de tres anys, durant la qual es continuaran aplicant les mateixes condicions del contracte en vigor.

Si l'**arrendador no és un gran tenidor**, la renda no podrà excedir la del contracte anterior, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual (excepte supòsits concrets).

Si l'**arrendador és un gran tenidor** la renda del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència que es publicarà.

2. El propietari pagarà les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte

3. Mesures fiscals per a incentivar als propietaris d'habitatges

3.1 IRPF

S'estableixen beneficis fiscals per promoure el lloguer en zones tensionades.

3.2. Recàrrecs en l'IBI per a habitatges buits o desocupats

En la nova Llei es defineix un **habitatge buit** com aquell que romanguí desocupat, de forma continuada, per un termini superior a dos anys excepte determinades causes justificades. Els ajuntaments podran establir un **recàrrec de fins al 150%** (ara està en el 50%) en l'IBI que afectaria els habitatges que s'hagin mantingut *desocupats durant més de dos anys*, sense causa justificada, per a propietaris amb un mínim de quatre habitatges. Si l'*immoble fa tres anys que és buit*, el recàrrec podrà arribar **al 100%**.

Desnonaments i execucions hipotecàries

S'incrementen els terminis de suspensió de llançaments en els supòsits de situacions de vulnerabilitat.

En el cas de grans tenidors i la demanda de desnonament afecti persones en situació de vulnerabilitat, s'haurà d'acreditar l'aplicació d'un **procediment de conciliació o intermediació**.