



Apunt Jurídic. Marta Montserrat

LES COMUNITATS DE PROPIETARIS I LA PRESSIÓ DELS PISOS DE LLOGUER TURÍSTIC

Durant aquest any 2025, han entrat en vigor diverses normatives, tant de caràcter estatal com autonòmic, que afecten directament la gestió i autorització dels **habitatges d'ús turístic (HUT)**. Atesa la transcendència d'aquests canvis, us resumim a continuació els aspectes més rellevants.

Des del passat mes de gener, amb la publicació de la **Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener**, s'ha establert un nou marc regulador per a les habitatges destinats a ús turístic arreu de l'Estat. Aquesta llei, que és d'aplicació directa també a Catalunya, introdueix dues grans novetats: d'una banda, la creació d'un **registre estatal obligatori** per a tots els HUT, i de l'altra, la **necessitat d'obtenir autorització per part de la comunitat de propietaris** per poder exercir aquesta activitat.

Pel que fa al registre, a partir de l'**1 de juliol de 2025**, totes les habitatges que es vulguin anunciar com a allotjament turístic en plataformes digitals (com ara Airbnb, Booking o similars) hauran de disposar d'un **codi identificador únic**, obtingut mitjançant el registre nacional. Sense aquest codi, no serà legal fer publicitat ni llogar l'habitatge a curt termini amb finalitat turística.

D'altra banda, i amb efectes des del **3 d'abril de 2025**, qualsevol propietari que vulgui destinar el seu habitatge a ús turístic haurà de comptar amb el **consentiment exprés de la comunitat de propietaris**, mitjançant un acord adoptat per **majoria qualificada de tres cinquenes parts** del total de propietaris i de les quotes de participació. Això vol dir que l'ús turístic d'un habitatge ja no és una decisió individual, sinó que queda supeditada a la voluntat col·lectiva de la comunitat.

A Catalunya, aquesta regulació es complementa amb el que estableix el **Codi Civil Català**, el qual ja preveia la possibilitat que les comunitats de propietaris **prohibissin o limitessin l'ús turístic dels habitatges** mitjançant una modificació dels estatuts o per acord de **4/5 parts** dels propietaris. Amb la nova normativa estatal, aquest marge d'intervenció comunitària s'ha ampliat i reforçat.

També és important saber que la comunitat pot acordar aplicar un **recàrrec en les despeses comunes** (fins a un 20%) als habitatges que duguin a terme activitat turística, com a compensació pels majors costos de manteniment o desgast que aquest ús pot comportar.

Finalment, cal destacar que aquests canvis **no afecten de manera retroactiva** als habitatges que ja funcionaven legalment com a HUT abans de l'entrada en vigor de la nova normativa. Ara bé, si la comunitat acorda una modificació posterior dels estatuts o una limitació expressa, aquests habitatges sí podrien quedar afectats en el futur.



Apunt Laboral. Montse Cerqueda

COM HA DE CALCULAR-SE LA INDEMNITZACIÓ PER ACOMIADAMENT DELS TREBALLADORS FIXOS-DISCONTINUS.

La doctrina del Tribunal de Justícia de la Unió europea (TJUE) i del Tribunal Suprem (TS) que, a efectes retributius i de promoció professional, inclou els períodes en els quals el treballador fix-discontinuu no ha prestat serveis, no s'aplica al càlcul de la indemnització per acomiadament.

Per consegüent, la indemnització per acomiadament dels treballadors fixos-discontinuos no es calcula sobre la base dels anys naturals en què hagi estat en l'empresa sinó amb base en els períodes d'activitat, en els quals el treballador hagi prestat efectivament serveis.

ATENCIÓ: Si abans del contracte fix-discontinuu, el treballador ha prestat serveis per a la mateixa empresa en virtut de contractes temporals, quan aquests contractes s'hagin celebrat en frau de llei, existint una necessitat de treball de caràcter intermitent o cíclic, en intervals temporals separats però reiterats en el temps i dotats d'una certa homogeneïtat, la indemnització extintiva haurà de calcular-se incloent els períodes temporals emparats per aquests contractes temporals. Sentència TS 20-05-2025



Apunt Fiscal. Joan Viaña

MIRI EL BALANÇ DE LA SEVA SOCIETAT

En aquests últims dies de presentació dels impostos sobre societats em vist molta comptabilitat, i sovint ens trobem, sobretot en casos de societats amb molts anys d'existència en que els balanços ofereixen una sèrie de partides amb saldos inexistents, vells, d'elements que ja no hi son a la societat, o que mostren entrades o sortides de diners de dubtosa procedència.

Aquesta informació, que després es reflexa a l'impost sobre societats i als comptes anuals només pot generar problemes, tant si es per demanar una pòlissa com si ens trobem davant una comprovació tributària.

Netegi el balanç. A més i ara des de un punt de vista més tècnic, ens podem trobar amb entitats que tenen més del 50 % de l'actiu no afecte a activitats econòmiques. Sembla mentida, però només que hagi molta tresoreria, inversions financeres, algun vehicle o algun immoble es fàcil. En aquest cas l'administració considerarà que no està davant una activitat econòmica, sinó en front una patrimonial, de manera que no deixarà aplicar determinades bonificacions a l'impost sobre societats i ens exclourà de la exempció a l'impost sobre patrimoni, i si tingués la desgracia de morir els seus hereus haurien de pagar íntegrament per heretar les accions de la societat.

Faci cas. Revisi el balanç amb el seu assessor i netegi les partides innecessàries, actualitzi les correctes i miri si compleix la normativa per optimitzar impostos.