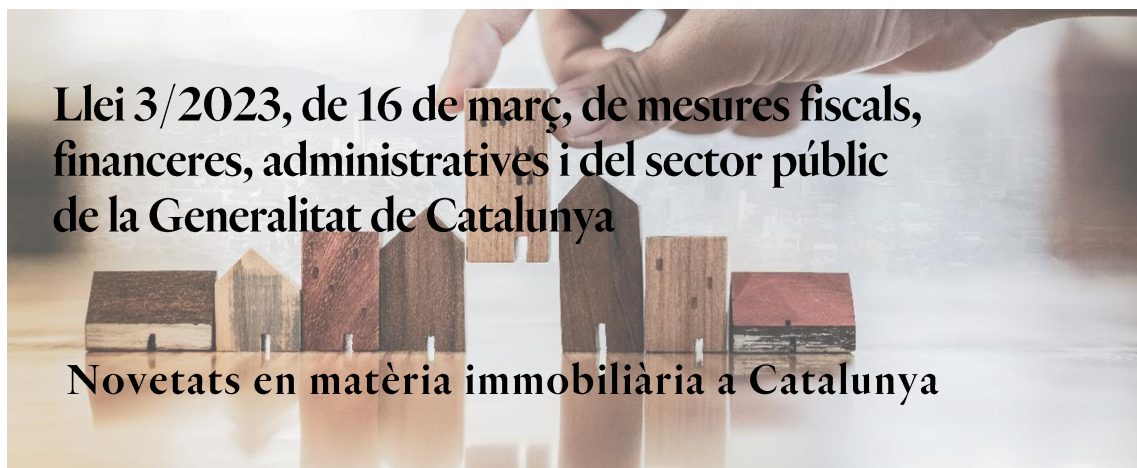


RocaJunyent Informa

Departament Dret Immobiliari
4 d'abril de 2023



La Llei 3/2023 de 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic de la Generalitat de Catalunya ha modificat diverses normes que afecten el sector immobiliari, entre les quals destaquem les següents:

- ☐ Es determina com computa el període de dos anys de desocupació dels habitatges perquè es reporti l'impost sobre els habitatges buits, aclarint-se que la transmissió de l'habitatge buit no interromp el còmput d'aquest període per al nou titular. Així mateix, es modifica la fórmula de càlcul de la bonificació prevista per a destinar habitatges a lloguer social.
- ☐ En matèria de dret de tanteig i retracte de la Generalitat, s'amplia el dret de tanteig a la transmissió onerosa d'habitatges no arrendats quan es transmeti el conjunt de l'immoble, excepte en els casos de transmissions intragrup.
- ☐ Sobre l'atorgament de llicències, s'estableix que els col·legis professionals tècnics o les entitats col·laboradores que poden emetre l'informe d'idoneïtat tècnica que

poden exigir els municipis seran habilitades per a actuar en tot el territori de Catalunya per la direcció general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat.

- ☐ En matèria de turisme, es defineix el concepte d'estada de temporada com tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies, es recull la figura del titular de la llar compartida i es modifica el règim sancionador.
- ☐ Es regula la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública.
- ☐ S'estableix la regulació dels plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior.
- ☐ Es fomenten les donacions d'habitatges o de diners destinats a adquirir un habitatge, que constitueixi el primer habitatge habitual del donatari, ampliant la reducció del 95% en l'impost sobre successions i donacions a les donacions de terrenys o diners per a adquirir-los perquè, en tots dos casos, el descendent construeixi en el mateix el seu primer habitatge habitual.
- ☐ Es modifica la regulació del tipus reduït de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats del 5% que graven l'adquisició d'immobles per part de determinats contribuents (famílies nombroses, monoparentals, persones amb discapacitat i joves menors de 32 anys), s'incrementa el topall de base imposable de l'IRPF de 30.000 a 36.000 euros i s'introdueix l'adquisició del terreny en l'àmbit d'aplicació dels citats tipus.
- ☐ S'introdueix una bonificació del 100% de la quota de l'ITP-AJD en la modalitat d'AJD per a les escriptures públiques que documentin actes i contractes en els quals intervinguin cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre i d'iniciativa social relacionats amb la promoció i explotació d'habitatges en règim de cessió d'ús, bé per a ús habitual i permanent o bé destinades a residències per a persones majors o amb discapacitat.
- ☐ En matèria d'habitatge protegit, es regula la competència per a determinar els preus màxims aplicables als habitatges protegits en primeres adjudicacions i adjudicacions posteriors i s'aclareix el sistema emprat per a actualitzar els mòduls segons l'IPC.
- ☐ S'estableix que l'INCASOL ha de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatge, amb especial atenció a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o de renovació urbana, mantenint disponibles almenys el 10% dels recursos per a atendre les devolucions.