

GUIA PRÀCTICA PER A L'ACCÉS A L'HABITATGE A CATALUNYA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge



GENERALITAT DE CATALUNYA

Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Direcció General d'Arquitectura i Habitatatge

Servei Territorial de

CÈDULA NÚM. / CEDULA N.º

CÈDULA D'HABILITAT / CEDULA DE HABITABILIDAD

L'HABITATGE SITUAT A
LA VIVIENDA SITUADA EN

MUNICIPI / MUNICIPIO

BARRIO O SECTOR / BARRIO O SECTOR

CARRER, NÚM., ESC., PIS, PORTA / CALLE, N.º, ESC., PISO, PUERTA

ÉS DEL TIPUS
ES DEL TIPO

REDUIT O COMPLET / REDUCIDO O COMPLETO

PLATEJANT
PLATEJANTE

HABITACIONS I EL NIVELL
HABITACIONES Y EL NIVEL

A o B

D'HABILITAT
DE HABITABILIDAD

OBJECTIVA SEGONS EL DECRET 346/1983 DE 8 DE JULIOL I DISPOSICIONES CONCORDANTES
OBJETIVA SEGUN EL DECRETO 346/1983 DE 8 DE JULIO Y DISPOSICIONES CONCORDANTES

DATA / FECHA

SIGNATURA / FIRMA

CADUCA ALS 10 ANYS
CADUCA A LOS 10 AÑOS

Procèdiment per a la compra.
Exigències legals que ha de complir la compra.
Avantatges derivats del compliment de les exigències legals.
Garanties que ofereix l'administració pública.

Objectiu d'una guia pràctica

L'accés a un habitatge és una de les operacions més complexes i costoses en què intervé una família al llarg de la seva vida.

Tant si es tracta de la compra d'un habitatge nou com d'un habitatge de segona mà o del lloguer d'un habitatge, cal que el comprador/llogater prengui una sèrie de precaucions pel que fa a la seva qualitat, la legalitat i el grau d'adequació a les seves necessitats. En aquest sentit, cal que el comprador o el llogater valori l'exactitud de tota la informació que li és oferta respecte de l'habitatge i que demani informació addicional d'aquells aspectes que no siguin prou clars.

L'objecte d'aquesta guia és justament enumerar quins són els aspectes claus sobre els quals no hi pot haver desconeixement per part del comprador/llogater.

Un nombre important de col·lectius professionals són a l'abast de la persona que vol comprar o llogater per assessorar-lo en aquesta tasca d'informació, com es pot veure en les darreres planes de la guia. La pretensió de la guia no és pas la de substituir-los en llur tasca professional sinó la d'alertar el consumidor sobre els seus drets i els seus deures a l'hora de decidir una operació de compra o de lloguer d'un habitatge.

Tant el **RD 515/89, de 21 d'abril**, com la futura **Llei de l'habitatge** de la Generalitat de Catalunya han situat en el pla de l'exigència legal tots els requeriments de claredat en la informació que aquesta guia enumera i contribueixen, així, d'una manera decidida, a fer possible que les transaccions immobiliàries siguin cada cop més transparents.

Per a bona part de les recomanacions respecte dels habitatges de segona mà s'han tingut en compte els continguts del llibre "El pis de segona mà, guia per a la seva compra i lloguer", de Xavier Sust, editat per la DGAH i l'ITEC, l'any 1986.

Exigències i garanties jurídiques

La titularitat de l'habitatge

El Registre de la Propietat

Abans de procedir a la compra d'un bé immoble a Espanya, el futur comprador ha de comprovar-ne la situació jurídica, personalment o mitjançant una persona qualificada.

El **Registre de la Propietat** és l'organisme que assabenta de les titularitats reals dels béns i que permet de verificar si un bé és propietat del qui el ven i si està lliure de càrregues. Les inscripcions en el Registre de la Propietat són exactes i, per tant, són garantia jurídica d'allò que es compra.

En el cas de la compra d'un habitatge de segona mà cal vigilar especialment les qüestions següents:

■ **les càrregues** o limitacions de domini, les principals de les quals són:

• les hipoteques: una hipoteca no ha de continuar mai a nom del venedor, cal consultar l'estat a l'entitat que concedeix el crèdit.

• els censos: donen un dret de retracte i, per tant, cal redimir-los abans de comprar.

■ **les anotacions preventives** d'embargaments o de demandes judicials: Cal assegurar-se que no siguin vigents. Si no és així, la compra és desaconsellada.

■ **les notes marginals** referents a deutes d'impostos: Cal assegurar-se que el venedor faci els pagaments pendents.

La documentació de la compra

El contracte

La compra d'un habitatge, a Espanya, es pot realitzar mitjançant un document privat: el **contracte de compra-venda**. No obstant això, per tal que la compra gaudeixi d'autenticitat i pugui ésser inscrita en el Registre de la Propietat cal la intervenció d'un notari que la formalitzi.

En tot contracte de compra-venda o de lloguer ha de constar el número de la cèdula d'habitabilitat¹.

L'escriptura pública

És el document que formalitza legalment la compra i ha de ser signada per les dues parts contractants i pel notari. El comprador obté una "primera còpia" de l'escriptura un cop s'han satisfet tots els impostos i s'ha efectuat la inscripció en el Registre de la Propietat.

En el cas que els compradors siguin estrangers, el notari sol·licita, per a redactar l'escriptura, la certificació bancària d'aportació de diners exteriors i comunica la inversió realitzada al Registre d'Inversions Estrangeres².



1 Vegeu l'apartat "Garanties tècniques".

2 Vegeu l'apartat "Exigències i garanties econòmiques".

L'adequació urbanística de l'habitatge

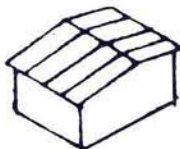
Uns altres aspectes que cal que el futur comprador analitzi són:

- **El compliment de la legalitat urbanística** per part de l'habitatge: que no entri en contradicció amb els plans urbanístics vigents o imminents del municipi, cal vigilar particularment aquest aspecte quan es tracta de comprar un habitatge de segona mà.
- Que l'habitatge s'ajusti a la **llicència municipal** d'obres, concedida per a l'inici de la construcció.

Hom pot consultar ambdós aspectes en el mateix ajuntament o bé exigir-los a la persona o entitat que actua com a venedora.

Diversos aspectes legals que cal tenir en compte, especialment en el cas d'un habitatge de segona mà:

- Si l'habitatge forma part d'un edifici en **règim de propietat horitzontal** cal conèixer l'estatut pel qual es regeix:
 - les despeses de manteniment
 - les limitacions d'ús interior de l'habitatge
 - les normes d'ús dels espais comuns
- Cal esbrinar si l'habitatge està **lliure d'ocupació**.
- Cal saber si l'habitatge és de **protecció oficial**, ja que això implica limitacions de preus de venda i limitacions d'ús.



Exigències i garanties econòmiques

La compra o lloguer d'un habitatge presenten un vessant econòmic complex sobre el qual cal exigir la màxima claredat i les màximes garanties.

Els aspectes bàsics que cal tenir en compte són:

- Els relacionats amb el **preu de venda o el lloguer**: preu total (inclosos els honoraris d'agent, l'IVA o l'ITP).
- Els relacionats amb la **forma de pagament**, que si preveu ajornaments, ha d'especificar-ne el tipus d'interès, les quantitats a pagar i les dates de venciment.
- Els relacionats amb l'obtenció d'un **préstec hipotecari** (vegeu l'apartat corresponent).
- Els relacionats amb **despeses diverses**, com són:
 - despeses d'escripturació i registre
 - impostos (vegeu l'apartat corresponent)
 - despeses de manteniment del bé adquirit o llogat
 - despeses de rehabilitació, en el cas de l'habitatge de segona mà
- En el cas d'habitatge de **lloguer**, les despeses són:
 - un mes de lloguer com a dipòsit de garantia, en paper de fiances de l'ICS
 - honoraris de l'intermediari.

La inversió estrangera en immobles

D'acord amb el marc legal espanyol actual³ les compres d'habitatges per part d'estrangers es troben,

- totalment **liberalitzades**, si són efectuades per persones físiques i no volen comprar més de tres habitatges en un immoble.

Justificació d'aportació dinerària

La formalització de la inversió es fa mitjançant un document autoritzat per un notari espanyol, el qual, per la seva banda, necessita certificació bancària en la qual consti l'efectivitat de l'aportació dinerària exterior:

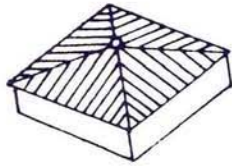
- contravalor en pessetes de divises convertibles,
- o pessetes procedents de saldos de comptes estrangers en pessetes convertibles.

Registre d'Inversions Estrangeres

En qualsevol modalitat d'inversió estrangera en immobles, per tal que la compra resti regularitzada i pugui acollir-se als beneficis d'una "inversió estrangera en béns immobles", cal inscriure-la en el Registre d'Inversions Estrangeres, mitjançant l'imprès TE-7 de la DGTE. Aquesta inscripció dóna dret a transferir a l'exterior, sense cap limitació quantitativa, els capitals invertits, les plusvàlues obtingudes en les alienacions i els rendiments de la inversió.



³ Llei d'inversions estrangeres: RD Legislatiu 1265/86, de 27 de juny i Reglament d'inversions estrangeres: RD 2077/86, de 25 de setembre; Ordre de 4 de febrer de 1990; Ordre de 13 de juny de 1991 i Resolució de 24 de juny de 1991.



Abans de formalitzar el contracte

- Informar-se sobre la **titularitat de l'habitatge**:
consultar el Registre de la Propietat, o el mateix venedor.
- Informar-se sobre el compliment de la **legalitat urbanística** i la llicència d'obres:
consultar els serveis urbanístics del municipi o el mateix venedor.
- A més, demanar al venedor:
Dades del Registre Mercantil d'ell mateix.
Plànol de situació de l'edifici.
Plànol de l'habitatge, amb descripció del traçat d'instal·lacions.
Descripció de l'habitatge (superfície útil).
Descripció de l'edifici (zones comunes).
Cèdula d'habitabilitat.
Referència de materials utilitzats.
Instruccions per a l'ús i conservació de les instal·lacions.
Dades d'inscripció de l'immoble en el Registre de la Propietat.
Preu total o lloguer i forma de pagament.
Estatuts de la comunitat de propietaris.
Obligacions de l'habitatge dins la comunitat.
Informació sobre pagament de tributs.
Forma prevista de documentació del contracte.
Nom i domicili de l'arquitecte, i nom o raó social i domicili del constructor.

En el cas de la compra d'un **habitatge de segona mà**, a més cal,

- Informar-se sobre les possibles **càrregues**:
consultar el Registre de la Propietat.
- Informar-se sobre la **qualitat** de l'habitatge:
consultar un tècnic per tal de detectar possibles deficiències d'estructura o d'estanqueïtat.
- Informar-se sobre **uns altres aspectes**:
si l'habitatge forma part d'un edifici en règim de propietat horitzontal, si està lliure d'ocupació, si és de protecció oficial.

compra d'un habitatge a Catalunya

En el moment de formalitzar el contracte

- Cal assegurar-se de l'exactitud de les dades que figuren en el contracte:

Venedor.

Comprador.

Immoble. Plànol de situació i memòria de qualitats.

Preu.

Forma de pagament.

Número de la cèdula d'habitabilitat.

L'escriptura pública

- Davant notari aportant el contracte de compra-venda.
- Si el comprador és estranger, a més ha d'aportar:

La liquidació d'impostos

- Impost sobre el valor afegit (IVA), si hi intervé un promotor o un constructor.
- Impost de transmissions patrimonials (ITP), si es tracta d'un habitatge de segona mà.
- Impost sobre augment de valor dels terrenys.

La inscripció en el Registre de la Propietat

- Aportant-hi:

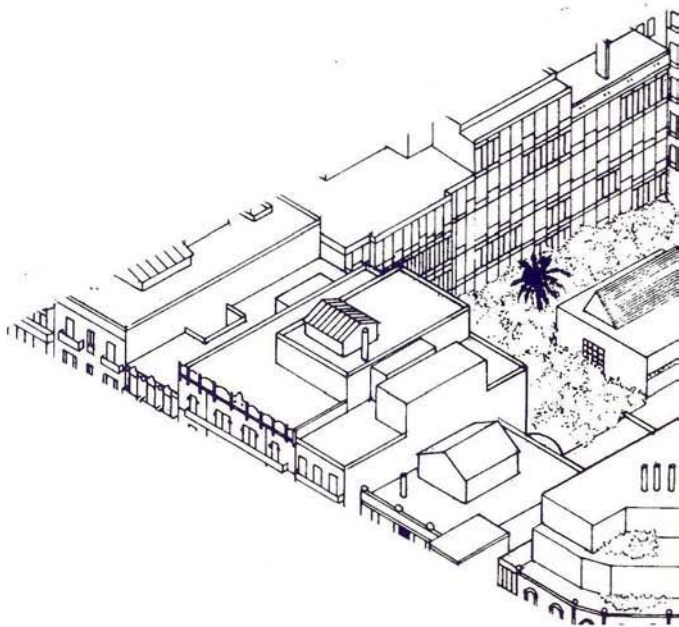
Esctura pública.

Si el comprador és estranger, document de la DGTE (TE-7).

Els impostos

La compra d'un habitatge està **subjecta**, bàsicament, als següents impostos:

- **L'Impost sobre el Valor Afegit (IVA)**, grava la primera venda d'un habitatge i el tipus impositiu és del 6% sobre el preu de venda. (No grava els lloguers d'habitatges). (De gestió estatal).
- **L'Impost de Transmissions Patrimonials (ITP)**, grava només la compra d'un habitatge de segona mà per part d'un particular. El tipus actual és del 6% sobre el valor comprovat. (De gestió autonòmica).
- **L'Impost sobre Actes Jurídics Documentats (AJD)**, grava la formalització de l'escriptura pública però no s'ha de satisfer si ja s'ha pagat el de transmissions patrimonials. El tipus actual és del 0,5% sobre el valor comprovat. (De gestió autonòmica).
- **L'Impost sobre l'augment de valor dels terrenys**, que grava l'augment de valor que el solar ha experimentat des de la darrera transmissió, és a càrrec del venedor. (De gestió municipal).



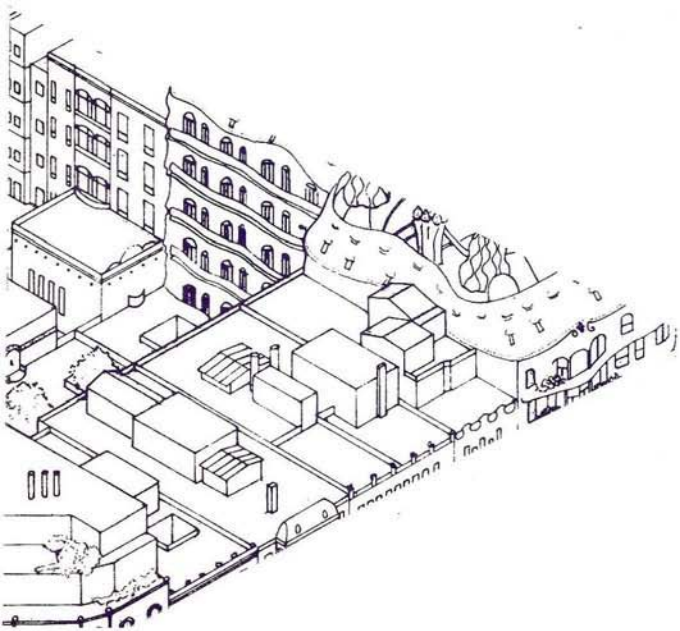
- La **compra** d'un habitatge (nou o de segona mà) que es destini a residència permanent compta amb els **avantatges fiscals** de la deducció de la quota de l'**impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF)**, del 15% del capital invertit, (fins al 30% de la base imposable) i de la deducció, com a despesa, dels interessos del préstec hipotecari.

- La **tenença** d'un habitatge en propietat tributa:

- Per l'**impost sobre Béns Immobles (IBI)**, que grava el valor del bé i que pot oscil·lar entre un 0,4% i un 1,7% del valor cadastral segons els municipis (de gestió municipal).

- Per l'**impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF)**. En la determinació anual de la base imposable s'ha de consignar com a ingrés, un 2% del valor de l'habitatge i com a despesa, els interessos del préstec hipotecari i l'IBI.

- Per l'**impost Extraordinari sobre el Patrimoni de les persones físiques (IEP)**.



El préstec hipotecari

En el cas de la contractació d'un préstec hipotecari, cal informar-se del període d'amortització, del tipus efectiu d'interès, de l'import i de la periodicitat dels pagaments.

El quadre permet veure diverses quotes calculades a partir d'un tipus d'interès nominal anual (per període vençut) corresponents a 1.000.000 de pessetes de préstec.

Aquestes quotes es mantenen constants al llarg de tot el període, però les institucions financeres poden també fer els càlculs amb quotes creixents.

| Tipus d'interès nominals | Termini d'amortització (anys) | Pagament | | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|----------|--------|------------|--------|-----------|--------|
| | | mensual | | trimestral | | semestral | |
| | | quota | TAE* | quota | TAE* | quota | TAE* |
| 13% | 15 | 12.652 | 13,80% | 38.090 | 13,65% | 76.577 | 13,42% |
| 13% | 20 | 11.716 | 13,80% | 35.227 | 13,65% | 70.694 | 13,42% |
| 14% | 15 | 13.317 | 14,93% | 40.089 | 14,75% | 80.586 | 14,49% |
| 14% | 20 | 12.435 | 14,93% | 37.385 | 14,75% | 75.009 | 14,49% |
| 15% | 15 | 13.996 | 16,08% | 42.127 | 15,87% | 84.671 | 15,56% |
| 15% | 20 | 13.168 | 16,08% | 39.582 | 15,87% | 79.400 | 15,56% |
| 16% | 15 | 14.687 | 17,23% | 44.202 | 16,99% | 88.827 | 16,64% |
| 16% | 20 | 13.913 | 17,23% | 41.814 | 16,99% | 83.860 | 16,64% |

* Tipus anual efectiu

El compte estalvi - habitatge

Quatre anys abans de l'adquisició d'un habitatge es pot obrir un **compte estalvi-habitatge** que ofereix la possibilitat de desgravació de la quota de l'IRPF, del 15% de l'import estalviat anualment, fins al 30% de la base imposable.

Garanties tècniques

Deficiències més importants dels habitatges de segona mà

Els defectes més aparents que presenten els habitatges, moltes vegades no són els més greus. Cal explorar especialment els defectes més costosos de corregir.

Els defectes greus són els que afecten l'estructura i l'estanqueïtat.

■ De l'estructura:

- poden ser **defectes de l'edifici en general** que poden afectar la seva solidesa (esquerdes, fissures),
- poden ser **defectes que afectin l'habitatge particular**.

En tots aquests casos és convenient consultar un tècnic que dictamini la gravetat del defecte.

■ De l'estanqueïtat a l'aigua:

- cal vigilar si apareixen humitats en el sostre degudes a defectes en la coberta,
- o bé si apareixen humitats en parets exteriors, degudes a la manca d'un envà pluvial que les protegeixi.

■ Alguns altres defectes importants pel cost que comporten es relacionen amb l'antiguitat i estat de conservació de:

- connexions amb els serveis generals i xarxa interior de subministraments (aigua, gas, electricitat)
- serveis, cambres higièniques i cuines
- tancament de finestres i balcons, fusteria
- paviments
- calefacció
- acabats generals (pintura, cels rasos)
- xarxa vertical d'evacuació.

La qualitat de l'habitatge

Com a garantia respecte de les condicions d'habitabilitat d'un habitatge, que poden ser analitzades i descrites per un tècnic o pel mateix agent venedor, l'Administració de Catalunya estableix l'obligatorietat, per a qualsevol pis de compra o de lloguer, tant si és nou com de segona mà, de disposar de la **cèdula d'habitabilitat**⁴.

La cèdula d'habitabilitat

És el document que proporciona a l'adquirent o llogater la garantia que un habitatge disposa d'unes condicions mínimes d'habitabilitat (superfícies mínimes de l'habitatge i de la sala d'estar, ascensor, il.luminació, instal.lacions de lavabos i de cuina, etc).

La **cèdula d'habitabilitat** és imprescindible per a contractar els serveis d'aigua, electricitat i gas de l'habitatge.

El número de la **cèdula d'habitabilitat** ha de constar en el contracte de compra - venda o de lloguer.

Cal recordar que:

tot habitatge posat a la venda, tant si és nou com si és de segona mà, com també tot habitatge que es vulgui llogar, ha de comptar amb la cèdula d'habitabilitat que li correspongui.



⁴ Decret 346/1983, de 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva dels habitatges.

Institucions, organismes i professionals

als quals podeu consultar, arreu de Catalunya, per a la compra o lloguer d'un habitatge:

Generalitat de Catalunya

Telèfon del Consumidor: 900/30 03 03

Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Oficines territorials generals:

- Barcelona: c/ de Balmes, 236. Tel. 93/218 11 20 - 218 20 03
- Girona: c/ de les Beates, 2. Tel. 972/20 37 78 - 20 37 74
- Lleida: c/ del Dr. Fleming, 15. Tel. 973/26 21 99 - 26 21 66
- Tarragona: c/ d'Anselm Clavé, 1 (Casa Gasset). Tel. 977/21 65 62

Direcció General de Turisme.

passaig de Gràcia, 105 (Torre Muñoz). 08008 Barcelona.
Tel. 93/237 90 45

Direcció General de Consum i Disciplina del Mercat

c/ del Comte d'Urgell, 240, 7 B. 08036 Barcelona. Tel. 93/430 73 83

Oficines territorials del Departament de Comerç, Consum i Turisme:

- av. de la Diagonal, 431 bis. 08036 Barcelona. Tel. 93/209 51 00
- travessia de la Creu, 1. 17002 Girona. Tel. 972/20 13 43
- av. de Prat de la Riba, 76. 25004 Lleida. Tel. 973/24 38 50
- Rambla Vella, 7 B. 43003 Tarragona. 977/21 03 48 - 21 04 58

Institut Català del Consum

Gran Via de Carles III, 105, lletra I. 08028 Barcelona.
Tel. 93/330 98 12

Departament d'Economia i Finances

Rbla. de Catalunya, 19-21. 08007 Barcelona. Tel. 93/302 50 20

Departament de Benestar Social

c/ de la Diputació, 92-94. 08015 Barcelona. Tel. 93/425 49 44

Uns altres organismes:

- **Consells comarcals**
- **Ajuntament corresponent a l'habitatge**
- **Col.legis d'advocats de Catalunya**
- **Col.legi de notaris de Catalunya:** c/ del Notariat, 4.
08001 Barcelona. Tel. 93/317 48 00
- **Col.legis d'arquitectes de Catalunya:**
 - pl. Nova, 5. 08002 Barcelona. Tel. 93/301 50 00
 - rbla. Nova, 39, 2on. 1a. 43003 Tarragona. Tel. 977/23 25 12
 - av. de Prat de la Riba, 37. 25008 Lleida. Tel. 973/23 40 52
 - edifici Pia Almoïna, pl. de la Catedral, 8. 17004 Girona.
Tel. 972/21 99 08
 - c/ del Bisbe Morgades, 46, 1er. 1a. 08500 Vic. Tel. 93/885 61 63
 - Torre Lluvià, c/ de l'arquitecte Homs, 5. 08240 Manresa.
Tel. 93/875 18 00
- **Col.legis d'aparelladors i arquitectes tècnics:**
 - c/ del Bon Pastor, 5. 08021 Barcelona. Tel. 93/209 82 99
 - c/ de Sta. Eugènia, 19. 17007 Girona. Tel. 972/21 18 54
 - c/ d'Enric Granados, 5. 25006 Lleida. Tel. 973/24 91 00
 - c/ de Francesc Macià, 6. baixos. 43005 Tarragona.
Tel. 977/21 27 99
 - c/ d'Argentina, 9, 1er. A. 43500 Tortosa. Tel. 977/44 37 80
- **Col.legis d'agents de la propietat immobiliària:**
 - Gran Via Corts Catalanes, 622. 08007 Barcelona.
Tel. 93/317 54 62.
 - c/ d'Eiximenis, 18. 17001 Girona. Tel. 972/20 36 17
 - c/ Major, 18. 25002 Lleida. Tel. 973/24 29 48
 - c/ de Canyelles, 3. 43002 Tarragona. Tel. 977/23 58 20
- **Col.legis d'administradors de finques:**
 - c/ de Mallorca, 214, 08008 Barcelona. Tel. 93/451 21 11
(Barcelona i Lleida)
 - c/ de Francesc Ciurana, 2. 17002 Girona. Tel.972/20 59 74
 - c/ d'August, 5 i 7, 5è 1a. 43003 Tarragona. Tel. 977/23 54 21
- **Col.legis de gestors administratius:**
 - pl. d'Urquinaona, 6. 08010 Barcelona. Tel. 93/317 06 86
 - av. de Jaume I, 64. 17001 Girona. Tel. 972/20 72 08
 - c/ de l'Alcalde Areny, 6. 25002 Lleida. Tel. 973/26 57 65
 - c/ d'August, 5, 5è, 5a. 43003 Tarragona. Tel. 977/ 21 12 94
- **Registres de la propietat**
- **Consolats**

Cambres de la Propietat Urbana:

- c/ de la Princesa, 1-3 - 08003 Barcelona. Tel. 93/319 28 90
- c/ de Francesc Layret, 173 - 08911 Badalona. Tel. 93/384 14 07
- rbla. Justo Oliveras, 62 - 08901 L'Hospitalet de Llobregat
Tel. 93/337 00 02
- pg. de Pere III, 14-16 - 08240 Manresa. Tel. 93/872 13 77
- rda. de Carles III, 1-3 - 08302 Mataró. Tel. 93/798 50 57
- c/ de les Tres Creus, 8 - 08202 Sabadell. Tel. 93/725 09 24
- c/ del Passeig, 7 - 08221 Terrassa. Tel. 93/783 39 29
- c/ dels Ciutadans, 12 - 17004 Girona. Tel. 972/20 06 16
- av. de Blondel, 19 - 25002 Lleida. Tel. 973/27 04 88
- c/ de Méndez Núñez, 23 - 43004 Tarragona. Tel. 977/23 29 12
- plaça de Catalunya, 5 - 43201 Reus. Tel. 977/30 33 00

