

Disposició final segona. Qualificació de la Llei

L'apartat 8 de l'article 24 d'aquesta Llei, que incideix en determinades disposicions de la Llei 15/2003, del 18 de desembre, qualificada de protecció de dades personals, té caràcter de llei qualificada. La resta de les disposicions d'aquesta Llei tenen caràcter de llei ordinària.

Disposició final tercera. Entrada en vigor de la Llei

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, llevat dels articles 19 a 24 que entraran en vigor l'1 de gener del 2019.

Carles Jordana Madero
Ponent

Informe de la Comissió Legislativa d'Economia al Projecte de llei de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

La Comissió Legislativa d'Economia ha examinat, en el decurs de les reunions celebrades els dies 9, 16, 23 i 30 de novembre del 2018; 14 de desembre del 2018; i 4 de gener del 2019, l'informe del ponent relatiu al Projecte de llei de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, d'acord amb els articles 98 i 99 del Reglament del Consell General, del qual se'n desprèn el següent:

Esmenes aprovades per unanimitat: (1)

Esmena 25 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de modificació a l'article 19.

Esmenes retirades per transacció i aprovades per unanimitat: (9)

Esmena 4 (Grup Mixt-ULCGILM) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 7 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) d'addició d'un nou article.

Esmena 8 (Grup Mixt-ULCGILM) d'addició d'un nou article.

Esmena 9 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de supressió a l'article 2.

Esmena 10 (Grup Mixt-ULCGILM) de modificació a l'article 2.

Esmena 15 (Grup Parlamentari Liberal) de modificació a l'article 9.

Esmena 16 (Grup Parlamentari Liberal) de modificació a l'article 10.

Esmena 18 (Grup Mixt-ULCGILM) d'addició d'un nou article.

Esmena 33 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a la disposició transitòria segona.

Esmenes no aprovades: (19)

Esmena 1 (Grup Parlamentari Liberal) de modificació al títol.

Esmena 2 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 3 (Grup Parlamentari Liberal) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 5 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de modificació a l'article 1.

Esmena 6 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 1.

Esmena 12 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 4.

Esmena 17 (Grup Mixt-ULCGILM) de modificació a l'article 10.

Esmena 19 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de modificació a l'article 15.

Esmena 20 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 15.

Esmena 21 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de modificació a l'article 16.

Esmena 22 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 16.

Esmena 23 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 17.

Esmena 24 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 18.

Esmena 27 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) de modificació a l'article 24.

Esmena 28 (Grup Parlamentari Liberal) de supressió a l'article 24.

Esmena 29 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 24.

Esmena 30 (Grup Parlamentari Liberal) d'addició d'un nou article.

Esmena 31 (Grup Mixt-ULCGILM) d'addició d'un nou article.

Esmena 32 (Grup Mixt-ULCGILM) d'addició d'un nou article.

Esmenes retirades: (4)

Esmena 11 (Grup Parlamentari Liberal) de modificació a l'article 3.

Esmena 13 (Sílvia Eloïsa Bonet Perot) d'addició d'un nou article.

Esmena 14 (Grup Mixt-ULCGILM) de supressió a l'article 7.

Esmena 26 (Grup Parlamentari Liberal) de modificació a l'article 19.

Projecte de llei de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

Exposició de motius

La primera regulació completa dels arrendaments de finques urbanes va tenir lloc amb l'aprovació, per part del Consell General, de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 3 de setembre de 1993, la qual va substituir el Decret sobre arrendaments urbans, del 30 de maig de 1968. Posteriorment, en virtut de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, aprovada pel Consell General el 30 de juny de 1999, s'hi van introduir determinades modificacions adreçades a reforçar l'equilibri d'interessos entre les parts i a alleugerir certes càrregues imposades a la part arrendatària, atorgant-li una seguretat jurídica més gran. Aquesta Llei ha estat successivament i puntualment modificada a través de la Llei 11/2006, del 27 d'octubre; de la Llei 21/2011, del 15 de desembre; i de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; i també mitjançant la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació del Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006; i la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil.

Si bé la modificació de la norma que es va fer en virtut de la Llei 1/2014, del 23 de gener, va permetre resoldre algunes mancances o imprecisions constatades fins llavors, i va posar fi al mateix temps a alguns greuges als quals havien de fer front tant els arrendadors com els arrendataris com a conseqüència de la regulació anterior, s'ha constatat d'aleshores ençà que és necessari promoure una nova reforma de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, amb l'objectiu d'adaptar-ne plenament el contingut a la realitat econòmica i social actual.

En efecte, la millora de la situació econòmica i del mercat de treball que ha experimentat el nostre país en els darrers anys, i el creixement del nombre d'habitatges d'ús turístic arran d'un nou model turístic que experimenten molts altres països del nostre entorn, ha generat una problemàtica a la qual cal donar resposta. Aquesta problemàtica consisteix en una escassetat palesa d'oferta d'habitatges de lloguer residencial, tenint en compte la demanda existent, la qual cosa comporta que en alguns casos, en el moment en què s'extingeixen els contractes vigents, els arrendadors incrementin substancialment la renda i que els arrendataris no hi puguin fer front adequadament, amb els

inconvenients de caràcter social que aquest fet pot generar.

És per aquest motiu que s'ha optat per promoure una Llei de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges que no només reforma diverses disposicions de la Llei d'arrendament de finques urbanes amb els objectius assenyalats anteriorment, sinó que també introdueix modificacions rellevants a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000; a la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000; a la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances comunals; a la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, i a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, a banda de crear un nou impost sobre els habitatges buits. Totes aquestes mesures legislatives es fonamenten en la voluntat de fomentar l'increment, en alguns casos a curt termini i en alguns altres casos a mitjà o a llarg termini, del nombre de pisos disponibles en el mercat de lloguer d'habitatges, la qual cosa ha d'evitar l'increment de les rendes més enllà del que s'ha d'entendre com a raonable.

En primer lloc, els articles 1 a 19 d'aquesta Llei promouen diverses modificacions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes que tenen com a finalitat, en primer lloc, flexibilitzar en alguns casos les condicions legals aplicables als contractes d'arrendament de finques urbanes sense menyscabar, però, la posició i els drets de la part arrendatària. Així, en destaca la regulació menys estricta del règim de fiances i garanties, sense perjudici de mantenir la limitació de dos mensualitats de renda en concepte de fiança per als contractes d'arrendament d'habitatge. En aquest àmbit, es preveu com a novetat que la fiança actual es pugui substituir per un aval bancari o qualsevol altre tipus de garantia acceptada per les parts, i que pugui romandre en possessió de l'intermediari o del representant, malgrat que l'obligació de retornar-la recau sempre en l'arrendador, a l'efecte de salvaguardar l'arrendatari.

D'altra banda, es preveu la possibilitat que les parts acordin un període de carència per al pagament de la renda en cas que l'arrendatari hagi d'efectuar obres de reforma o altres inversions prop de la finca arrendada. I també es dota les parts d'una autonomia més gran per regular les conseqüències de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari pel que fa a les obres que hagi efectuat l'arrendador per atendre les demandes de l'arrendatari.

També s'afegeix a la Llei l'obligatorietat de fer per escrit tots els contractes d'arrendament,

independentment de la seva durada, i de designar en aquests un domicili al país a l'efecte de rebre notificacions i citacions. Així mateix, s'addiciona un article amb la finalitat d'evitar situacions discriminatòries envers els arrendataris en l'accés a l'habitatge, les quals poden ser més habituals en un context en què hi ha una escassetat d'habitatges de lloguer. I, també, per establir que les administracions públiques han d'adoptar mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius de persones vulnerables a l'hora d'accedir a l'habitatge.

Amb la finalitat de respectar l'equilibri d'interessos entre les parts es preveu, tant per al contracte d'arrendament d'habitatge com per al contracte d'arrendament de local per a negoci, que la pròrroga automàtica no produeixi efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions. Igualment, per conferir una seguretat jurídica més gran en les relacions entre les parts, s'han introduït modificacions a la Llei quant a les obligacions d'assegurança o de contractació de subministraments per part de l'arrendatari.

En relació amb el contracte d'arrendament de local per a negoci, s'introdueixen a la Llei modificacions substancials respecte del règim actual, i més específicament es redueix una mica el termini mínim de duració del contracte, que passa de cinc anys a quatre anys. Des de la perspectiva de l'arrendatari, el termini de quatre anys atorga una estabilitat per emprendre i desenvolupar el negoci, mentre que des del punt de vista de l'arrendador, aquest nou termini no implica una vinculació contractual massa llarga, la qual cosa ha de permetre estimular el mercat de lloguer de locals per a negoci. A més, en aquest cas, a diferència del lloguer d'habitatge, no hi ha a hores d'ara una problemàtica ni hi ha drets mereixedors de protecció especial que no justifiquin la reducció de la durada mínima del contracte, tal com s'esdevé en dret comparat.

Amb referència a aquest tipus de contracte, també s'introdueixen a la Llei dos noves disposicions innovadores. La primera permet que les parts puguin pactar una renda mínima fixa amb la possibilitat que s'incrementi en funció de variables com ara la facturació, la xifra de negocis o el resultat de l'explotació. Així, es dona més llibertat a les parts per regular les seves relacions arrendatícies i, alhora, esdevé possible que l'import de la renda s'adapti a la situació financera del negoci. La segona disposició reconeix una pràctica cada vegada més corrent en el tràfic mercantil, com és l'emprenedoria d'activitats efímeres, a través del reconeixement de la possibilitat que el contracte d'arrendament sigui atorgat per un període inferior al termini mínim de quatre anys, sempre que el pacte consti per escrit i no es faci un ús abusiu d'aquesta modalitat. En cas contrari, és

aplicable automàticament el termini mínim de quatre anys. D'aquesta manera es pretén dinamitzar el mercat de lloguer de locals per a negoci, i afavorir l'ànim emprenedor dels arrendataris que, per la naturalesa de l'activitat que volen emprendre, no saben inicialment si poden vincular-se en virtut d'un contracte regit pel termini mínim legal.

Pel que fa als supòsits de renúncia unilateral del contracte per l'arrendatari en els arrendaments de local per a negoci, es redueixen el termini de preavis mínim a tres mesos i la indemnització que cal satisfer, en cas que s'acrediti que el negoci ha experimentat pèrdues durant els dos anys precedents. A més, també es redueix la durada de les pròrrogues tàcites, que passen de dos anys a un any, així com el termini del preavis aplicable, que passa a un mes per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de tres mesos, i s'equiparen així al règim de l'arrendament d'habitatges.

En segon lloc, l'article 20 d'aquesta Llei modifica puntualment la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, amb l'objectiu de permetre als comuns que donin facilitats per pagar la cessió econòmica que substitueix la cessió obligatòria i gratuïta de sòl, sempre que es tracti d'obres relatives a la construcció i l'ampliació d'edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar, destinats a lloguer residencial. D'aquesta manera, s'amplien considerablement, i en funció del percentatge de cessió obligatòria i gratuïta aplicable, els terminis d'ajornament o fraccionament de l'import de la cessió econòmica, que poden ser de fins a deu anys.

D'altra banda, la disposició transitòria segona estableix que durant un període transitori de divuit mesos a comptar de la data en què entri en vigor aquesta Llei, i sempre que es compleixin una sèrie de requisits, esdevé possible atorgar, de manera excepcional, llicències de rehabilitació o de reforma, per condicionar edificis per ser destinats íntegrament a habitatges plurifamiliars en règim de lloguer residencial, o en cas d'edificis d'ús hoteler del grup apartohotels i de la modalitat apartaments turístics, per ser destinats en una part no superior al 50% a lloguer residencial, encara que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, i amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents a la data de la construcció de l'edifici. A més, durant aquest període es pot eximir del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors i la ventilació i la il·luminació de les escales.

Es tracta en ambdós casos de mesures dirigides, directament i específicament, a incentivar i afavorir el creixement del mercat d'habitatges nous o

rehabilitats destinats al lloguer com a residència habitual i permanent.

En darrer terme, els articles 21 a 26 d'aquesta Llei modifiquen o estableixen per primera vegada diferents mesures de caràcter tributari per fomentar l'arrendament residencial d'habitatges ja existents i que, per raons diverses, no es destinen al mercat de lloguer. Així, en primer lloc, es reformen la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries i la Llei de les finances comunals per eximir del tipus de gravamen estatal i, si escau i els comuns ho decideixen, del tipus de gravamen comunal de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, si l'adquirent de l'immoble es dedica a l'arrendament d'habitatges residencials i arrenda l'immoble adquirit durant com a mínim cinc anys.

Aquesta darrera Llei, com també la Llei general de l'allotjament turístic, es reformen amb l'objectiu d'establir que queda subjecta a l'impost comunal de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals l'explotació d'habitatges d'ús turístic, tant per persones físiques com per persones jurídiques, fins i tot quan no es requereixi la inscripció en el Registre de Comerç a aquest efecte d'acord amb la Llei general de l'allotjament turístic. I, d'altra banda, per preveure que la superfície d'explotació a l'efecte d'aplicar l'impost esmentat es correspon amb la superfície de cadascun dels habitatges d'ús turístic objecte d'aquesta explotació, expressada en metres quadrats. D'aquesta manera es garanteix que l'explotació d'habitatges turístics no sigui més avantatjosa a efectes tributaris que l'arrendament d'habitatges a l'empara de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

En el mateix sentit, es modifica la Llei de l'impost general indirecte per fer palès que el tipus superreduït de l'impost esmentat només s'aplica als arrendaments que es regeixin per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i reafirmar així el criteri administratiu ja existent en aquesta matèria.

Finalment, s'estableix i es regula per primera vegada l'impost sobre els habitatges buits, que vetlla per la funció social de la propietat i l'accés a un habitatge digne, tot respectant el dret a la propietat dels ciutadans. Aquest impost recau sobre la propietat d'habitatges buits, llevat dels casos en què la Llei ho exclogui expressament, entesos com els habitatges susceptibles de ser arrendats d'acord amb la Llei d'arrendaments de finques urbanes i que estan desocupats durant com a mínim dos anys.

Article 1. Modificació de l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou modificat al seu torn per l'article 3 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i que queda redactat de la manera següent:

“Article 7

[...]

2. Si no s'ha fixat un termini per a l'arrendament, el contracte s'entén fet per un termini de cinc o quatre anys, d'acord amb el que disposen l'apartat 1 de l'article 42 i l'apartat 1 de l'article 54 d'aquesta Llei, respectivament.

[...]”

Article 2. Modificació de l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 12

1. El contracte d'arrendament s'ha de fer necessàriament per escrit.

2. Les parts han de designar en el contracte d'arrendament un domicili a l'efecte de notificacions i citacions, el qual ha de ser sempre en territori andorrà.”

Article 3. Supressió de l'article 13 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Se suprimeix l'article 13 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

Article 4. Modificació dels apartats 1 i 3 de l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifiquen els apartats 1 i 3 de l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou modificat parcialment al seu torn per l'article 5 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i la disposició final tretzena de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil, i que queden redactats de la manera següent:

“Article 15

1. Les parts poden pactar la prestació d'una fiança que, en els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, no pot ser superior a dos mensualitats de renda. També és possible pactar que la fiança sigui substituïda per un

aval bancari o qualsevol altre tipus de garantia acceptada per les parts.

[...]

3. La fiança queda sempre en possessió de l'arrendador, l'intermediari o el representant. L'arrendador està obligat a retornar-la a la fi del contracte, en rebre les claus de la finca arrendada, llevat que s'hagi d'aplicar, en tot o en part, a les finalitats previstes a l'apartat 2 anterior, amb la justificació documental prèvia corresponent. L'arrendador fa seus els rendiments de la fiança, sense que es puguin imputar a la reparació dels danys causats per l'arrendatari a la finca arrendada.

[...].”

Article 5. Modificació de l'article 16 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 16 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou modificat al seu torn per l'article 6 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i que queda redactat de la manera següent:

“Article 16

El contracte d'arrendament s'acaba a la fi del termini pactat, sense necessitat de requeriment, excepte que les parts acordin prorrogar-lo, o es prorrogui tàcitament d'acord amb el que estableixen l'apartat 3 de l'article 42 i l'apartat 5 de l'article 54 d'aquesta Llei.”

Article 6. Modificació de l'article 19 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 19 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 19

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavís d'un mes per cada any o fracció que resti per finalitzar el contracte.

2. Si l'arrendatari no compleix amb aquesta obligació, ha d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any que quedi per complir.

3. Sense perjudici del que estableix l'article 46 d'aquesta Llei, si l'arrendador es compromet a fer, o ha fet abans de l'inici de la vigència del contracte d'arrendament, obres de construcció, ampliació, reforma o altres inversions per atendre les demandes de l'arrendatari, es poden pactar unes conseqüències diferents de les que preveu l'apartat 2 anterior per al

cas de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari.”

Article 7. Modificació de l'article 20 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 20 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 20

Les parts en el contracte pacten lliurement la renda i poden acordar un període de carència, que ha de constar per escrit, per al cas que l'arrendatari assumeixi les despeses de reforma o altres inversions prop de la finca arrendada.”

Article 8. Addició d'un nou apartat 5 a l'article 23 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

S'introdueix un nou apartat 5 a l'article 23 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 23

[...]

5. En el supòsit que s'hagi pactat que l'arrendatari contracti directament amb el subministrador que correspongui els serveis d'aigua, electricitat, gas, telèfon o altres similars, aquest contracte només és vàlid si l'arrendatari ha aportat a la companyia corresponent el contracte d'arrendament de la finca signat degudament per les parts.”

Article 9. Modificació de l'apartat 5 de l'article 24 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'apartat 5 de l'article 24 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou introduït al seu torn per l'article 9 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i que queda redactat de la manera següent:

“Article 24

[...]

5. En els supòsits dels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, si la irregularitat, la deficiència o la manca de prestació dels serveis s'han perllongat durant un període de dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, l'arrendatari pot, a més a més, renunciar unilateralment al contracte abans del transcurs del termini pactat, sense necessitat de preavís ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 19 d'aquesta Llei.”

Article 10. Modificació de l'apartat 5 de l'article 26 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'apartat 5 de l'article 26 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 26

L'arrendador està obligat a:

[...]

5. Tenir subscripta i mantenir vigent una pòlissa d'assegurança que cobreixi suficientment els danys i perjudicis que puguin ocasionar-se a l'arrendatari i a tercers. L'arrendatari està legitimat per exigir a l'arrendador la presentació de la pòlissa d'assegurances corresponent a la finca arrendada. En cas que l'arrendador no la hi exhibeixi, l'arrendatari pot sol·licitar prop de la companyia d'assegurances contractada per l'arrendador una certificació de la vigència de la pòlissa esmentada mentre sigui vigent el contracte d'arrendament.

[...].”

Article 11. Modificació dels apartats 5, 7 i 8 de l'article 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifiquen els apartats 5, 7 i 8 de l'article 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou parcialment modificat al seu torn per l'article 10 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i que queden redactats de la manera següent:

“Article 27

L'arrendatari està obligat a:

[...]

5. Tolerar les reparacions en la finca arrendada. Si les reparacions duren més de trenta dies, l'arrendatari té dret que se li disminueixi la renda, durant el temps de les reparacions, en proporció a la part de la finca de què hagi estat privat, llevat que es tracti de reparacions a les zones comunitàries que no siguin d'ús privatiu de la finca arrendada. Si les reparacions tenen una durada prevista superior a dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, i impedeixen que la finca pugui destinar-se a la finalitat per a la qual va ser arrendada, l'arrendatari pot resoldre unilateralment el contracte abans del transcurs del termini pactat sense necessitat de preavís ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 19 d'aquesta Llei.

[...]

7. Tenir subscripta i mantenir vigent una pòlissa d'assegurança que cobreixi suficientment els danys i

perjudicis que puguin ocasionar-se a l'arrendador i a tercers persones. L'arrendador està legitimat per exigir a l'arrendatari la presentació de la pòlissa d'assegurances corresponent a la finca arrendada. En cas que l'arrendatari no la hi exhibeixi, l'arrendador pot sol·licitar prop de la companyia d'assegurances contractada per l'arrendatari una certificació de la vigència de la pòlissa esmentada mentre sigui vigent el contracte d'arrendament.

8. Retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, o per causa inevitable. No obstant això, si el contracte ha tingut una durada inferior o igual al termini mínim que estableix aquesta Llei, llevat del supòsit previst a l'apartat 3 de l'article 54, l'arrendatari ha de retornar la finca tal com la va rebre, també pel que fa a les instal·lacions i la pintura. En qualsevol cas, si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca en el moment de l'inici de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, llevat que es provi el contrari.

[...].”

Article 12. Modificació de l'apartat 1 de l'article 32 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'apartat 1 de l'article 32 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 32

A banda de les causes previstes a l'article anterior, l'arrendador pot donar per resolt l'arrendament i demanar el desnonament de l'arrendatari per les causes següents:

1. La manca de pagament de la renda, dels seus increments i de les quantitats complementàries assimilades a la renda per serveis, subministraments, despeses i taxes. Aquesta causa no és vàlida quan el que ha existit no és una manca de pagament, sinó una manca de cobrament per part de l'arrendador.

[...].”

Article 13. Addició d'un article 41 bis a la Llei d'arrendaments de finques urbanes

S'afegeix un article 41 bis, dins el capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 31 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 41 bis

1. En la negociació del contracte d'arrendament no es pot produir cap tipus de discriminació envers l'arrendatari per raó d'edat, gènere, discapacitat, naixement, nacionalitat o qualsevol altra condició o circumstància personal o social.

2. Constitueix una discriminació en l'accés a l'habitatge qualsevol acció o omisió que tingui el propòsit o l'efecte de dificultar o impedir el lloguer d'un habitatge per raó de les causes esmentades a l'apartat 1 anterior.

3. Les administracions públiques han d'adoptar mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius de persones vulnerables a l'hora d'accedir a l'habitatge i han de vetllar per evitar les conductes discriminatòries en el lloguer d'habitatges.”

Article 14. Modificació de l'apartat 3 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'apartat 3 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 42

[...]

3. Un cop ha acabat el termini mínim de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un any, salvat que una part no avisi l'altra part de la voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de tres mesos a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrrogues. Aquesta pròrroga no produeix efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions.”

Article 15. Addició d'un apartat 4 a l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

S'afegeix un apartat 4 a l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 42

[...]

4. Les disposicions dels apartats 1, 2 i 3 anteriors no són d'aplicació als contractes d'habitatges per a residència habitual i permanent on l'arrendatari sigui un estranger titular d'una autorització de residència temporal inferior a aquest termini, cas en el qual el termini màxim és el de la durada del permís de residència, sempre que aquesta circumstància i el termini pactat constin per escrit i sense que es pugui prorrogar el termini inicialment previst. La utilització d'aquest tipus de contracte per a supòsits diferents del previst anteriorment o la seva pròrroga comporta l'aplicació automàtica del termini mínim previst a l'apartat 1 anterior.”

Article 16. Modificació de l'article 51 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 51 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou modificat al seu torn per la disposició addicional única de la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i

de les empreses que els exploten, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 51

Els arrendaments d'habitatges per a vacances es regeixen per les disposicions establertes a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, i per les normes que la desenvolupen.”

Article 17. Modificació dels apartats 1 i 2, addició d'un nou apartat 3, i modificació i reenumeració dels apartats 3 i 4 de l'article 54 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifiquen els apartats 1 i 2, s'introdueix un nou apartat 3 i es modifiquen i reenumeren els antics apartats 3 i 4 de l'article 54 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, els quals queden redactats de la manera següent:

“Article 54

1. El termini de durada del contracte d'arrendament de local per a negoci és el que convinguin les parts, però no es pot convenir per un termini inferior a quatre anys.

2. S'entenen fets per un termini de quatre anys els arrendaments per als quals s'hagi convingut una durada inferior, o els arrendaments per als quals no s'hagi fixat cap termini.

3. Les disposicions dels apartats 1 i 2 anteriors no són d'aplicació als contractes d'arrendament de local per a negoci atorgats per a l'exercici d'activitats de naturalesa efímera, sempre que aquesta circumstància i el termini pactat constin per escrit. La utilització d'aquest tipus de contracte per a activitats que no siguin de naturalesa efímera comporta l'aplicació automàtica del termini mínim previst a l'apartat 1 anterior.

4. L'arrendador ha de consentir l'arrendament per un període que pot anar fins a set anys, a petició de l'arrendatari, si justifica que per a l'explotació objecte del contracte ha de realitzar obres de millora al local arrendat, tret del mobiliari i l'equipament propis del negoci, que li suposin una inversió superior a l'import de tres anys de la renda inicial. El termini de l'arrendament queda reduït al mínim de quatre anys si aquestes obres de millora no es porten a terme o només es porten a terme parcialment i per sota de l'import de la inversió esmentada.

5. Un cop ha acabat el termini de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un any, salvat que una part no avisi l'altra part de la voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de tres mesos a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrrogues. Aquesta pròrroga no produeix efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions.”

Article 18. Modificació de l'article 55 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 55 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 55

1. La renda es pacta lliurement entre l'arrendador i l'arrendatari. L'actualització de la renda no es pot practicar més d'una vegada cada any contractual i es fa tenint en compte com a màxim la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum durant l'any natural anterior, prenent com a base la renda que es paga en el moment en què neix el dret a la revisió.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1 anterior, també es pot pactar una renda mínima fixa amb la possibilitat que s'incrementi en funció de variables com ara la facturació, la xifra de negocis o el resultat de l'explotació. En aquest supòsit cal pactar la periodicitat durant la qual l'arrendatari ha de lliurar a l'arrendador els comptes del negoci. En cas d'incompliment per part de l'arrendatari de l'obligació pactada de lliurar els comptes, l'arrendador pot resoldre el contracte i reclamar la indemnització corresponent pels danys i perjudicis soferts, de conformitat amb el que estableix l'article 28 d'aquesta Llei.”

Article 19. Modificació de l'article 56 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 56 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 56

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament mitjançant un preavís d'un mes per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de tres mesos i, a més, amb l'obligació d'indemnitzar a l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cada any que quedi per complir. Tanmateix, si l'arrendatari acredita que el negoci que es desenvolupa en el local arrendat ha generat pèrdues durant els dos anys anteriors al dia en què té lloc el preavís, la indemnització es redueix a la meitat d'una mensualitat de renda per cada any que quedi per complir.

2. Si l'arrendador es compromet a fer, o ha fet abans de l'inici de la vigència del contracte d'arrendament, obres de construcció, ampliació, reforma o altres inversions per atendre les demandes de l'arrendatari, es poden pactar unes conseqüències diferents de les que preveu l'apartat 1 anterior per al cas de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari.”

Article 20. Addició d'un apartat 13 a l'article 33 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

S'afegeix un nou apartat 13 a l'article 33 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, el qual fou modificat al seu torn per l'article 7 de la Llei 8/2006, del 21 de juny; l'article 1 de la Llei 6/2011, del 28 de juliol; l'article 5 de la Llei 16/2012, del 31 de juliol; i l'article 3 de la Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i que queda redactat de la manera següent:

“Article 33. *Cessió obligatòria i gratuïta*

[...]

13. No obstant el que estableix l'apartat 9 anterior, l'ajornament o el fraccionament de l'import de la cessió econòmica que substitueix la cessió obligatòria i gratuïta de sòl destinat a infraestructures, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, pot prolongar-se més enllà del termini d'un any posterior a la data de l'acabament de les obres en el cas de la construcció o l'ampliació d'edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar, sempre que tots els habitatges de l'edifici es destinin a lloguer residencial. En aquest cas, el termini durant el qual els comuns poden acceptar l'ajornament o el fraccionament de l'import de la cessió econòmica pot anar fins a:

- a) Cinc anys a comptar de la data de l'acabament de les obres si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta que s'ha d'aplicar és del 5%.
- b) De cinc a set anys i mig a comptar de la data de l'acabament de les obres si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta és superior al 5% i igual o inferior al 10%.
- c) De set anys i mig a deu anys a comptar de la data de l'acabament de les obres si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta és superior al 10%.

En el cas de la construcció o l'ampliació d'edificis l'ús dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar, si una part es destina a lloguer residencial i l'altra part es destina a la venda, els comuns poden acceptar l'ajornament o el fraccionament de la part proporcional de l'import de la cessió econòmica tenint en compte la superfície d'habitatges destinats a lloguer residencial en relació amb la superfície total dels habitatges de l'edifici.

Les unitats immobiliàries que es tenen en compte, d'acord amb els paràgrafs anteriors, a l'efecte de l'ajornament o el fraccionament de la cessió econòmica, han de mantenir-se en règim de lloguer residencial fins que, com a mínim, s'hagi liquidat la totalitat de l'import de la cessió econòmica. En cas

que entretant es vengui alguna d'aquestes unitats immobiliàries, o deixin de destinar-se al lloguer residencial, cal liquidar amb caràcter previ prop del comú corresponent la part de l'import de la cessió econòmica corresponent a les unitats immobiliàries esmentades. En cas contrari, el comú pot executar l'aval bancari ofert per ingressar l'import que correspongui en concepte de la liquidació de la part de l'import de la cessió econòmica.”

Article 21. Modificació de l'article 8 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries

Es modifica l'article 8 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000, el qual va ser modificat per l'article 23 de la Llei 1/2006, del 9 de març, del pressupost per a l'exercici del 2006; l'article 24 de la Llei 2/2007, del 15 de març, del pressupost per a l'exercici del 2007; l'article 4 de la Llei 31/2007, del 20 de desembre, d'acompanyament del Projecte de llei de pressupost per a l'exercici 2008, d'actualització dels tipus de gravamen de diversos tributs; i la disposició final segona de la Llei 10/2014, del 3 de juny, de modificació de la Llei de l'impost general indirecte, i que queda redactat de la manera següent:

“Article 8. Tipus de gravamen

1. El tipus de gravamen estatal és de l'1%.

Aquest tipus no és aplicable quan l'adquirent de l'immoble es dediqui a l'arrendament d'habitatges residencials i arrendi l'immoble adquirit durant com a mínim cinc anys, d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes. En cas que no ho faci o que arrendi l'immoble durant menys de cinc anys, procedeix la tributació per aquest impost aplicant el tipus de gravamen juntament amb els interessos de demora.

2. Si els comuns han establert un tribut sobre les transmissions patrimonials immobiliàries, el tipus de gravamen comunal és el que prevegin les ordinacions comunals, i no pot ser inferior al 0,50 % ni superior al 3%.

No obstant això, en el supòsit que estableix el segon paràgraf de l'apartat 1 anterior, els comuns poden decidir mitjançant una ordinació comunal de reduir o no aplicar aquest tipus. En aquest cas, s'apliquen les disposicions que també s'hi estableixen en cas no s'arrendi l'immoble o es faci durant menys de cinc anys.”

Article 22. Modificació dels apartats 2 i 5 de l'article 32 de la Llei de les finances comunals

Es modifiquen els apartats 2 i 5 de l'article 32 de la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances

comunals, tenint en compte que l'apartat 5 esmentat va ser modificat per l'article 2 de la Llei 32/2012, del 22 de novembre, de modificació de la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances comunals, i que queden redactats de la manera següent:

“Article 32. *Impost de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals*

[...]

2. Fet generador: El fet generador de l'impost és l'exercici d'una activitat comercial, empresarial o professional en el territori d'una parròquia.

Són activitats comercials, empresarials o professionals, les que impliquin l'ordenació per compte propi de factors de producció materials i humans o d'algun d'ells, amb la finalitat d'intervenir en la producció, la realització o la comercialització de béns i serveis.

També té la consideració d'activitat comercial, empresarial o professional, a l'efecte de l'aplicació d'aquest impost, l'explotació d'habitatges d'ús turístic (HUT), tant per persones físiques com per persones jurídiques, fins i tot quan no es requereixi la inscripció en el Registre de Comerç d'acord amb la Llei general de l'allotjament turístic.

[...]

5. Base de tributació: La base de tributació es determina en funció dels metres quadrats de la superfície d'explotació ponderada per un índex de localització.

La superfície d'explotació és la superfície total dels locals destinats a la realització de l'activitat, expressada en metres quadrats i, si és el cas, mitjançant la suma de totes les seves plantes. En el cas que l'activitat consisteixi en l'explotació d'habitatges d'ús turístic (HUT), la superfície d'explotació es correspon amb la superfície de cadascun dels habitatges d'ús turístic objecte d'aquesta explotació, expressada en metres quadrats.

Tanmateix, en els casos següents només es pot prendre com a màxim de la superfície d'explotació el 40% de la superfície:

a) Superfície no construïda o descoberta dedicada al dipòsit de matèries primeres o productes de qualsevol classe, i, en general, a qualsevol aspecte de l'activitat de què es tracti, inclosos els aspectes accessoris o complementaris d'aquesta activitat, com la superfície ocupada per vials, jardins, zones de seguretat, etc.

b) Superfície construïda o coberta dels magatzems i dipòsits de tots tipus.

c) Superfície dels aparcaments coberts o descoberts, sempre que l'activitat desenvolupada a títol principal no sigui d'aparcament.

Els comuns han d'establir una escala d'índexs de localització per tal de considerar la categoria del lloc o del carrer on radiqui cada activitat econòmica.

El valor dels índexs de localització se situa entre 0,5 i 2.

La classificació dels llocs o els carrers de cada parròquia s'estableix en l'ordinació tributària comunal, en què es distingeix un nombre màxim de cinc categories.

[...].”

Article 23. Modificació de l'apartat 3 de l'article 34 de la Llei de les finances comunals

Es modifica l'apartat 3 de l'article 34 de la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances comunals, el qual fou modificat per la disposició addicional segona de la Llei 1/2006, del 9 de març, del pressupost per a l'exercici del 2006, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 34. *Gravamen addicional de l'impost sobre les transmissions patrimonials immobiliàries*

[...]

3. Els tipus de gravamen són els que estableixen les ordinacions comunals, i no poden ser inferiors al 0,50 % ni superiors al 3%, tret que es decideixi reduir o no aplicar aquests tipus mitjançant una ordinació comunal en el supòsit que estableix l'article 8, apartat 1, de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries.”

Article 24. Modificació de l'article 59 de la Llei de l'impost general indirecte

Es modifica l'article 59 de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, el qual fou parcialment modificat pels articles 2 i 3 de la Llei 29/2012, del 18 d'octubre, de modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte; l'article 8 de la Llei 10/2014, del 3 de juny, de modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte; i la disposició final primera de la Llei 15/2015, del 3 de desembre, qualificada de modificació de la Llei 10/2007, i que queda redactat de la manera següent:

“Article 59. *Tipus de gravamen superreduït*

El tipus de gravamen superreduït és del 0% i s'aplica només a les operacions següents:

1. Les prestacions de serveis hospitalaris o d'assistència sanitària i les que s'hi relacionen directament, efectuades per entitats parapúbliques o de dret públic.

Es consideren prestacions de serveis directament relacionades amb les hospitalàries i d'assistència sanitària les d'alimentació, allotjament, sala d'operacions, subministrament de medicaments i material sanitari i altres d'anàlegs prestats per les

clínicas, els laboratoris, les residències i altres establiments hospitalaris i d'assistència sanitària. El tipus superreduït no s'estén a les operacions següents:

a) Els serveis mencionats anteriorment no prestats als malalts i als seus acompanyants.

b) Els serveis veterinaris.

c) L'arrendament de béns realitzats per les entitats a què es refereix aquest apartat.

2. L'assistència a persones físiques efectuada per professionals de la salut amb conveni vigent amb la Caixa Andorrana de Seguretat Social, sempre que el destinatari hi estigui afiliat o en sigui beneficiari i que l'acte estigui reemborsat, almenys parcialment.

A efectes d'aquest impost tenen la condició de professionals de la salut els considerats com a tal en l'ordenament jurídic o reconeguts per l'Administració general.

3. Les prestacions de serveis d'assistència social i les altres que hi estan relacionades directament, realitzades en l'exercici dels professionals socials, o per entitats parapúbliques, entitats de dret públic o altres organismes de caràcter social reconeguts per l'Estat, sempre que es tracti d'actes efectuats per professionals amb conveni amb la Caixa Andorrana de Seguretat Social, detallades a continuació:

a) Protecció de la infància i de la joventut.

b) Assistència a la gent gran.

c) Educació especial i assistència a persones amb discapacitat.

d) Acció social comunitària i familiar.

e) Reinserció social i prevenció de la delinqüència.

f) Assistència a persones alcohòliques i toxicòmanes.

A efectes d'aquest impost tenen la condició de professionals socials els considerats com a tals en l'ordenament jurídic, o reconeguts per l'Administració general.

4. L'educació de la infància i de la joventut, la guàrdia i la custòdia d'infants, l'ensenyament escolar, universitari i de postgrau, i la formació i el reciclatge professional, realitzat per entitats parapúbliques, per entitats de dret públic o per entitats privades autoritzades per a l'exercici d'aquestes activitats.

El tipus superreduït s'estén a les prestacions de serveis directament relacionades amb els serveis descrits anteriorment, realitzades per les mateixes empreses docents o educatives que presten els serveis mencionats, o per entitats o associacions de caràcter no lucratiu.

5. Les classes impartides a títol particular per persones físiques sobre matèries incloses en els plans

d'estudis de qualsevol nivell i grau del sistema d'ensenyament escolar o universitari.

6. Les prestacions de serveis directament relacionades amb la pràctica de l'esport o de l'educació física, facilitades a les persones que practiquen l'esport o l'educació física per organismes sense ànim de lucre com poden ser entitats de dret públic o parapúbliques, federacions esportives o associacions esportives federades.

7. Les prestacions de serveis relacionades a continuació quan són efectuades per administracions públiques o parapúbliques, entitats de dret públic o entitats o establiments culturals o socials de caràcter no lucratiu:

a) Les pròpies de biblioteques, arxius i centres de documentació.

b) Les visites a museus, galeries d'art, pinacoteques, monuments, indrets històrics, jardins botànics, parcs zoològics i parcs naturals, i altres espais naturals protegits de característiques similars.

c) Les representacions teatrals, musicals, coreogràfiques, audiovisuals i cinematogràfiques.

d) L'organització d'exposicions i manifestacions similars d'àmbit educatiu, cultural o social.

8. El transport de malalts o ferits en ambulàncies o vehicles especialment adaptats per a aquest fi.

9. Els arrendaments d'edificis o de parts d'aquests edificis destinats exclusivament a habitatges, i que es regeixin per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes. El tipus superreduït s'estén als aparcaments, els annexos accessoris als aparcaments i els mobles, arrendats conjuntament amb aquests habitatges.

10. Els medicaments reemborsables per la Caixa Andorrana de Seguretat Social.

11. Les transmissions d'habitatges a les quals hagués correspost l'aplicació de l'exempció que preveu l'article 4, apartat 11, de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, a les quals són d'aplicació els mateixos requisits i el mateix procediment.

12. Els lliuraments de segells i efectes timbrats de curs legal per un import no superior al seu valor facial.

13. Les transmissions que efectuïn els administrats per a la reparcel·lació dels terrenys de la seva propietat que hagin quedat continguts en una unitat d'actuació definida en els plans d'urbanisme parroquials, inclosa la cessió als comuns de terrenys i de béns immobles altres que terrenys en el marc de la cessió obligatòria i gratuïta, en aplicació de les disposicions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i dels reglaments que la desenvolupin.”

Article 25. Modificació de l'apartat 2 de l'article 35 de la Llei general de l'allotjament turístic

Es modifica l'apartat 2 de l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 35. *Autorització prèvia dels habitatges d'ús turístic*

[...]

2. L'explotació directa sense intermediaris de fins a dos HUT per part d'un mateix propietari es considera rendiment patrimonial i no requereix la inscripció en el Registre de Comerç. L'explotació de tres o més HUT per part d'un mateix propietari es considera en tots els casos activitat econòmica. Aquest propietari pot demanar el registre de comerç pertinent com a empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic (EGHUT) o cedir la gestió dels seus HUT a una o més EGHUT degudament autoritzades. La gestió d'un HUT només pot ser encomanada a una sola EGHUT.

En tot cas, l'explotació d'una o més HUT, tant per persones físiques com per persones jurídiques, se subjecta a l'impost comunal de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals, i es tributa en funció del número de metres quadrats de la superfície de cadascun dels HUT objecte d'explotació, d'acord amb la regulació que en fa la Llei de les finances comunals.

[...].”

Article 26. Impost sobre els habitatges buits

1. L'impost sobre els habitatges buits (IHB) és un impost que exigeix l'Administració general, de naturalesa extra fiscal, i que vetlla per la funció social de la propietat i l'accés a un habitatge digne, tot respectant el dret a la propietat dels ciutadans.

2. L'IHB recau sobre la propietat d'habitatges buits, llevat dels casos en què la Llei ho exclou expressament. S'entén per habitatge buit l'habitatge susceptible de ser arrendat d'acord amb el títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que està desocupat durant com a mínim dos anys, i sempre que no es tracti d'algun dels supòsits exclosos de gravamen. En qualsevol cas, resten exclosos de l'IHB:

a) Les segones o terceres residències per a ús familiar, de vacances o de lleure.

b) El domicili fiscal o el domicili social del subjecte passiu.

c) Els béns immobles afectes al desenvolupament d'una activitat econòmica.

d) Els supòsits de canvi d'habitatge per raons laborals o de salut.

e) Els pisos que estiguin en venda de forma inequívoca mitjançant una agència immobiliària.

3. Són subjectes passius a títol de contribuent de l'IHB les persones físiques o jurídiques propietàries d'habitatges buits sense causa justificada durant més de dos anys.

4. L'IHB és un impost periòdic que es merita cada 31 de desembre, mentre l'habitatge no deixi de constar com a buit. El fet d'ocupar l'habitatge fins a tres mesos a l'any no impedeix que s'apliqui l'impost, sense perjudici dels supòsits exclosos a què fa referència l'apartat 2 anterior. En cas que es deixi de considerar com a habitatge buit, no es pot tornar a declarar com a habitatge buit fins que hagin transcorregut dos anys des que hagi deixat de ser ocupat.

5. La base de tributació de l'IHB resulta del número total de metres quadrats de superfície útil que té cada habitatge buit.

6. Sobre la base de tributació s'aplica el tipus de gravamen de 5,05 euros per metre quadrat.

7. L'Administració tributària liquida l'IHB d'acord amb les dades que constin en el Registre d'Habitatges Buits (RHB). Els titulars d'habitatges buits obligats al pagament d'aquest impost han de donar-se d'alta en aquest registre. La inclusió d'un habitatge en el RHB determina per al seu propietari l'obligació de pagar l'impost esmentat. Les garanties i els procediments que escaiguin per garantir el compliment de les obligacions tributàries corresponents es determinen reglamentàriament.

8. L'Administració tributària ha de comprovar la veracitat de les dades declarades i ha de vetllar perquè l'IHB s'apliqui correctament d'acord amb el que s'indiqui reglamentàriament i, en concret, tenint en compte les obligacions de col·laboració i d'informació necessàries.

Les persones físiques i jurídiques, públiques i privades, així com les entitats de caràcter civil nacionals o estrangeres, estan obligades a proporcionar a l'Administració tributària tota mena de dades, informes, antecedents i justificants amb transcendència tributària, inclosos els que es deriven de les seves relacions econòmiques, professionals o financeres amb altres persones o entitats, i que estiguin relacionats amb el compliment de les obligacions relatives a l'IHB.

Aquesta obligació inclou, entre altres, totes les autoritats i les persones que exerceixen funcions públiques, el Govern, els comuns i els òrgans que en depenen, els organismes autònoms i les entitats parapúbliques o de dret públic, qualsevol altra entitat pública, els registres públics, les empreses que prestin serveis de telecomunicació i de distribució

d'aigua, gas, calor, fred i energia, i les comunitats de propietaris tal com les defineix la Llei de propietat horitzontal.

La cessió de dades de caràcter personal que s'hagi de realitzar a l'Administració tributària d'acord amb el que disposa aquest article no requereix el consentiment del subjecte afectat. Les dades, els informes, els antecedents i els justificants obtinguts per l'Administració tributària en el desenvolupament de les seves funcions tenen caràcter reservat i només es poden utilitzar per aplicar els tributs que li correspon gestionar de forma efectiva, per imposar les sancions que siguin procedents, i per portar a terme la resta de les funcions que la Llei li encomana, sense que puguin ser cedides ni comunicades a terceres persones, tret que la cessió estigui regulada per una llei, o d'acord amb el que preveuen els acords d'intercanvi d'informació tributària o els convenis de doble imposició ratificats pel Principat d'Andorra, o la legislació vigent relativa a l'intercanvi d'informació en matèria fiscal, i sempre d'acord amb els límits que s'hi estableixin.

9. En cas de discrepància, la determinació de si l'habitatge està buit als efectes de l'IHB s'ha de fer d'acord amb el procediment establert reglamentàriament, i sempre de conformitat amb les normes que en matèria de prova estableix la Llei de bases de l'ordenament tributari.

Disposició transitòria primera. Normes aplicables de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Les disposicions d'aquesta Llei que modifiquen o addicionen nous articles a la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, són d'aplicació als contractes que se celebrin a partir de la data en què entri en vigor, i també als contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a aquesta data a partir del moment en què el contracte es renovi per tàcita reconducció. Això no obstant, són aplicables immediatament les disposicions dels articles 10, 11 i 19 d'aquesta Llei, que modifiquen l'apartat 5 de l'article 26, els apartats 5, 7 i 8 de l'article 27 i l'article 56, respectivament.

Disposició transitòria segona. Exempció de determinats requisits d'habitabilitat

No obstant el que estableixen els articles 126 i 137 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, parcialment modificats, en el cas de l'article 126 per l'article 7 de la Llei 6/11, del 28 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000; i en el cas de l'article 137 pels articles 21 i 22 de la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de

desembre del 2000, i sense perjudici del que preveuen els reglaments que desenvolupen la Llei esmentada, es poden atorgar transitòriament llicències de rehabilitació o de reforma en les condicions excepcionals que s'indiquen en el paràgraf següent, sempre que la sol·licitud es presenti davant el comú corresponent en un termini de divuit mesos a comptar de la data de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i que les obres tinguin com a finalitat condicionar un edifici per ser destinat íntegrament a habitatges plurifamiliars en règim de lloguer residencial, amb les úniques excepcions possibles de locals comercials a la planta baixa, de locals comercials conjuntament a la planta baixa i a la primera planta i/o al soterrani, d'aparcaments i/o trasters o magatzems al soterrani, i d'una única unitat immobiliària per a l'habitatge principal del propietari de l'edifici.

En els casos esmentats al paràgraf anterior, es pot atorgar la llicència de rehabilitació o de reforma tot i que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents a la data de la construcció de l'edifici, encara que les obres de rehabilitació o de reforma siguin considerades obres majors, i queden d'altra banda exempts del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors i la ventilació i la il·luminació de les escales.

En els casos esmentats al primer paràgraf, els requisits d'eficiència energètica s'aplicaran només sobre els elements puntuals que siguin objecte d'una ampliació, reforma o rehabilitació, i quines característiques estan regulades d'acord amb la normativa sobre eficiència energètica vigent en el moment d'entrar la sol·licitud.

Les disposicions anteriors no són aplicables en cas que alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici es destini a l'ús turístic per dies, setmanes o mesos, o de forma estacional, de forma que cap de les unitats immobiliàries ubicades en un edifici que s'hagi acollit a les disposicions anteriors no pot ser objecte d'una autorització administrativa d'habitatge d'ús turístic. A més, l'aplicació de les disposicions anteriors queda supeditada al fet que es destinin totes les unitats immobiliàries de l'edifici al lloguer residencial, amb les excepcions que preveu el primer paràgraf d'aquesta disposició transitòria. La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici, o el fet que deixin de destinar-se al lloguer residencial, llevat de les excepcions que preveu el primer paràgraf, requereix que amb caràcter previ la totalitat de l'edifici esdevingui conforme a la normativa urbanística aplicable en el moment en què tingui lloc la venda o el canvi de destí.

Excepcionalment poden acollir-se a la transitorietat regulada en aquesta disposició transitòria els edificis d'ús hotel·ler dels allotjaments turístics del grup apartaments i de la modalitat d'apartaments turístics,

sempre que els habitatges en règim de lloguer residencial no representin més del 50% del total de la superfície destinada a unitats d'allotjament. En cas que se sobrepassi aquest percentatge, l'edifici haurà de ser destinat en la seva totalitat a habitatges en règim de lloguer residencial d'acord amb els paràgrafs anteriors.

Als apartaments i apartaments turístics que s'acullin a aquesta disposició transitòria no els hi serà d'aplicació els articles 6 i 13 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic pel que fa a l'obligació que els edificis hagin d'estar constituïts en la seva totalitat per estudis o apartaments destinats a l'activitat turística.

Disposició final primera. Publicació dels textos consolidats

S'encomana al Govern que en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000; de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000; de la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances comunals; de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que inclogui les modificacions introduïdes fins a l'actualitat en aquestes lleis.

Disposició final segona. Qualificació de la Llei

L'apartat 8 de l'article 26 d'aquesta Llei, que incideix en determinades disposicions de la Llei 15/2003, del 18 de desembre, qualificada de protecció de dades personals, té caràcter de llei qualificada. La resta de les disposicions d'aquesta Llei tenen caràcter de llei ordinària.

Disposició final tercera. Entrada en vigor de la Llei

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, llevat dels articles 21 a 26 que entraran en vigor l'1 de gener del 2019.

En els termes precedents es formula l'informe de la Comissió Legislativa d'Economia que, d'acord amb l'article 100.1 del Reglament del Consell General, es trameta al M. I. Sr. Síndic General, als efectes escaients.

Carles Jordana Madero
Vicepresident de la Comissió Legislativa d'Economia

Josep Majoral Obiols
President de la Comissió Legislativa d'Economia