



IMMOBILIARI

El Govern bonificarà impostos per frenar el preu del lloguer

Anuncia desgravacions als que lloguin a un preu que no superi el de l'índex de referència que ha creat

XAVIER GRAU
BARCELONA

L'augment dels preus de lloguer de l'habitatge és un problema ja reconegut, sobretot a Barcelona i l'àrea metropolitana. Així ho han assumit les administracions, i ahir la consellera de Governació, Funció Pública i Habitatge, Meritxell Borràs, anunciava una mesura concreta. La Generalitat ja ha posat en marxa el denominat índex de referència dels preus de lloguer, i ara prepara bonificacions fiscals per a aquells propietaris que lloguin els pisos al preu que marqui aquest índex, o un d'inferior. A partir del 2018, qui compleixi aquest requisit es podrà beneficiar d'una rebaixa en el tram autonòmic de l'impost de la renda (IRPF).

La consellera va presentar ahir l'eina informàtica que calcula l'índex de referència dels preus de lloguer, consultable a la web agencia-habitatge.gencat.cat/indexdelloguer, que permet calcular el preu de referència del metre quadrat de lloguer de cada pis concret. L'eina busca els contractes en cercles concèntrics de 50 en 50 metres de cada pis concret fins que troba una mostra suficient per marcar el preu mitjà i una forquilla amb els preus més alts i més baixos.

Segons la consellera, l'índex serà "una eina de transparència" en el mercat de lloguer, tant per als llogaters com per als propietaris i les administracions. Per preparar l'eina -que funcionarà per a 27 municipis catalans que aglutinen el 60% de la població- s'han tingut en compte les



El mercat del lloguer ha viscut un boom imparable en els últims mesos, sobretot a Barcelona. MANOLO GARCIA

fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl dels contractes dels últims tres anys, que es refereixen a 200.000 habitatges. Segons Carles Sala, aquesta mostra, que inclou 64.000 pisos de la ciutat de Barcelona, és molt més alta que la d'altres ciutats europees, com Berlín o París, que també tenen índexs de preu del lloguer.

Fins ara la consellera Borràs havia anunciat que l'índex seria una eina perquè els ajuntaments poguessin després prendre mesures fiscals, com incentius en l'impost de béns immobles (IBI). Però ara ha

**Incentius
El Govern
emplaça els
ajuntaments
a bonificar
també l'IBI a
qui compleixi**

anunciat que la Generalitat també prendrà mesures, per via de decret, per excloure els propietaris que lloguin per sobre del preu de referència dels programes Aval-Lloguer (que garanteix el cobrament de la renda en cas d'impagament del llogater) o de les ajudes a la rehabilitació. Però, a més, també va dir que hi haurà l'esmentada rebaixa en l'IRPF, en el tram que és competència de la Generalitat, per als que lloguin al mateix nivell o per sota del que fixa l'índex. Com que l'índex serà un preu únic per a cada pis con-

cret, l'eina permetrà generar un document PDF que el propietari podrà utilitzar per justificar que el preu compleix els requisits a l'hora de demanar ajuts o incentius fiscals.

Els propietaris podran posar el preu de referència en els contractes de lloguer, però, quan hi hagi incentius fiscals, si els volen, l'hauran de posar obligatòriament perquè el llogater sàpiga que està pagant igual o per sota d'aquest índex de referència. Aquestes ajudes no arribaran, per això, fins després de l'estiu. La consellera va assenyalar que en un

LES CLAUS

1. Què calcula l'eina de l'índex de referència?

L'eina creada pel Govern permet calcular el preu mitjà de lloguer del metre quadrat de cada pis concret. L'eina analitza els preus de lloguer d'una mostra significativa de pisos pròxims de les mateixes característiques, en fa la mitjana i una forquilla de preus alts i baixos. Segons José García Montalvo, professor de la UPF, l'eina no dista molt d'altres que fan anar les empreses de taxació. La Generalitat defensa que la

mostra és molt elevada (200.000 habitatges de 27 municipis) i els preus són reals, perquè s'extreuen de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl els tres últims anys.

2. Què aporta l'índex de referència al mercat?

Bàsicament és un element de transparència. Segons García Montalvo, "tot el que sigui afegir transparència al mercat és positiu". Però hi ha qui creu que amb l'eina no n'hi ha prou. El regidor d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona,

Josep Maria Montaner, creu que és un pas "positiu", però que s'ha d'ampliar la informació sobre els pisos per afinar encara més en el preu de referència. Per a García Montalvo, aportar l'índex de referència pot ser útil per evitar abusos en el mercat. A més, destaca que conèixer aquest índex és bo tant per al llogater, que així sabrà si li demanen un preu massa exagerat, com per al propietari, que veient el preu de referència es pot adonar que demana massa.

3. És obligatori incloure l'índex de referència en el contracte?

De moment no, però la Generalitat recomana fer-ho, com una manera més d'informar el llogater sobre el preu que paga en relació amb el mercat. Però quan s'aprovin els incentius fiscals, s'haurà d'incloure per obtenir-los.

4. Què busca el Govern amb aquest índex?

Tenir informació actualitzada de l'evolució del mercat

-s'actualitzarà anualment- i posar-la a disposició del propietaris, llogaters i administracions, que així podran emprendre mesures "per actuar davant l'increment de preus".

5. Com es pot influir per moderar els preus?

El Govern proposa bonificacions fiscals i avantatges d'un altre tipus, com l'Aval-Lloguer o les ajudes a la rehabilitació, per als propietaris que lloguin igual o per sota de l'índex de



període d'uns dos mesos es reunirà amb els representants dels municipis per comprovar el funcionament de l'eina. "L'hem de testar i veure que funciona bé", va dir Borràs, que va indicar que un cop comprovat el funcionament serà quan s'aprovin els incentius fiscals i altres mesures.

L'eina, per afinar l'índex, no té només en compte la superfície útil del pis, sinó també l'estat de conservació, l'any de construcció, si disposa d'ascensor, certificat energètic i altres aspectes que permeten millorar el càlcul del preu. L'eina està disponible per a Badalona, Barcelona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Granollers, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, Manresa, Mataró, Mollet del Vallès, Rubí, Sabadell, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma de Gramenet, Terrassa, Vic, Vilanova i la Geltrú, Girona, Figueres, Olot, Blanes, Tarragona, Reus, Tortosa i Lleida.

Barcelona vol més mesures

A banda dels incentius que pugui regular la Generalitat, la consellera va emplaçar els ajuntaments a bonificar l'IBI als propietaris que lloguin per sota del preu de referència. La mesura va ser ben rebuda per la majoria dels ajuntaments, malgrat que alguns encara volen més mesures per abaratir els lloguers, o com a mínim, frenar l'escalada de preus. És el cas de l'Ajuntament de Barcelona. El regidor d'Habitatge, Josep Maria Montaner, va qualificar l'eina de "primer pas imprescindible per regular els preus", però considera que no és suficient, perquè és molt quantitativa i calen més capes d'informació perquè sigui més qualitativa. En això treballarà l'Observatori Metropolità de l'Habitatge.

Però, a més, el regidor va demanar canvis legislatius, tant a l'Estat com a la Generalitat, per regular el preu del lloguer. Al seu parer, l'índex "no pot ser un número fred", sinó que ha d'introduir nous paràmetres, com la pressió inversora en determinades zones de la ciutat, o la renda mitjana de les famílies en cada barri per comprovar també quin és l'esforç que fan per pagar l'habitatge. ■

Per X.G.

referència. I apunta que els ajuntaments podrien rebaixar l'IBI. El professor de la Pompeu Fabra José García Montalvo indica que les polítiques d'incentius fiscals "estan bé" i obeeixen a les polítiques fiscals que poden decidir els governs i que corresponen a l'acció política, però alerta que "fa por que pugui servir per a altres coses". Així, alerta contra les veus que volen aprofitar aquest índex per limitar els preus amb topalls o recarregar impostos a qui posi un preu superior al de referència, i distorsionar així el mercat.