

## **COM M'AFECTEN LES NOVES MESURES EN MATÈRIA DE LLOGUER SI VISC EN UN HABITATGE D'UN PETIT PROPIETARI?**

### QUÈ SON ELS MICROCRÈDITS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER PEL COVID-19?

Atenent a la situació excepcional provocada per la pandèmia del COVID-19, que ha obligat a decretar l'Estat d'alarma i aconsellar el confinament de tota la població que no treballi en els sectors essencials, el dia 2 d'abril va entrar en vigor el *Reial Decret Llei 11/2020*, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19; que ha decretat l'establiment d'un programa de microcrèdits pel pagament del lloguer per a les persones o unitats familiars afectades econòmicament per la pandèmia que acreditin una situació de vulnerabilitat.

En qualsevol cas, no es pot aplicar si prèviament no es demana l'ajornament a la propietat, i hi ha un mes des de l'aprovació del *Reial Decret Llei* per a demanar-ho. Si no es fa aquesta petició d'ajornament dins aquest termini, posteriorment no hi ha dret a acollir-se a la mesura.

El programa de microcrèdits al 0% d'interès, avalats per l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) s'aplica als casos de persones llogateres residents en habitatges que siguin propietat de persones físiques o jurídiques que no tinguin la condició de grans tenidors (o empreses o entitats públiques).

Aquesta línia de microcrèdits no es pot demanar en aquest moment, ja que no està adoptada l'Ordre per part de l'Estat.

### QUI ES POT BENEFICIAR D'AQUESTA LÍNIA DE MICROCRÈDITS?

Les persones que es poden beneficiar d'aquesta moratòria han de complir els requisits següents:

- a. Han de tenir subscrit un contracte d'arrendament d'habitatge habitual segons la Llei d'Arrendament Urbans.
- b. El propietari ha de ser una persona física o jurídica que no tingui la condició de gran tenidor, entenent-se aquest com una persona física o jurídica que no sigui titular de més de 10 habitatges, excloent garatges i trasters, o que tingui una superfície construïda de menys de 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Han d'estar obligades a abonar la renda de lloguer i haver passat a situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o haver vist reduïda la jornada de treball per motius de cures, en cas de ser empresari, o altres circumstàncies similars que hagin suposat una pèrdua d'ingressos, sempre que els ingressos del conjunt de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud no superin els 1.613,52 euros mensuals.

No obstant això, aquest màxim s'amplia a 2.151,36 euros mensuals quan la unitat familiar, que està composta pels cònjuges i els seus descendents sota tutela que conviuen junts, tinguin a càrrec algun membre amb una discapacitat reconeguda superior del 33% (intel·lectual) o al 65% (sensorial o física) o amb una malaltia greu que l'incapaciti per a treballar.

Si és la persona deutora principal qui pateix aquesta discapacitat, el límit d'ingressos augmenta fins els 2.689,20 euros mensuals. A més, aquests ingressos màxims es podran incrementar en 53,78 euros per cada fill a càrrec o 80,67 euros per fill, si la família és monoparental.

- d. La suma de la renda del lloguer, les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge (llum, gas, gasoil per a calefacció, aigua, telefonia i quota de la comunitat) ha de suposar més del 35% dels ingressos nets de la unitat familiar.

#### QUÈ S'ENTÉN PER UNITAT FAMILIAR EN AQUESTA NORMA?

S'entén per unitat familiar la composta per la persona deutora de la renda de lloguer, el o la cònjuge no separat/da legalment o parella de fet inscrita i els fills/es, amb independència, de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guàrdia o acolliment familiar i el o la cònjuge no separat/da legalment o parella de fet inscrita, que resideixi a l'habitatge.

#### QUI NO POT SOL·LICITAR EL MICROCRÈDIT AVALAT PER L'ICO?

Aquesta mesura no serà d'aplicació quan la persona arrendatària o qualsevol de les persones que composin la unitat familiar resident a l'habitatge sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a l'Estat espanyol, excepte:

- a. Quan el dret recaigui sobre una part proporcional d'un habitatge i s'hagi obtingut per herència o mitjançant transmissió mortis causa sense testament.
- b. Quan sent titular d'un habitatge s'acrediti no disposar-ne per causa de separació o divorci o per qualsevol altre causa aliena a la seva voluntat, o resulti inaccessible per raó de discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

#### SI EM POSO D'ACORD AMB EL PROPIETARI, PUC ACCEDIR A LA LÍNIA DE MICROCRÈDITS?

No, la norma estatal estableix que s'ha d'intentar l'acord amb la propietat i que intentar-ho és un requisit necessari per obtenir el microcrèdit. Només es pot tenir accés al microcrèdit si, malgrat haver-ho intentat, el propietari no s'avé a cap acord.

Per intentar aquest acord, la propietat disposa d'un termini de 7 dies per respondre.

## COM FUNCIONA LA LÍNIA DE CRÈDITS ICO?

Si no hi ha acord amb el propietari per a l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda, els avals seran oferts per les entitats financeres, amb la cobertura econòmica de l'Estat espanyol, com ajuts transitoris de finançament a les persones que es trobin en situació de vulnerabilitat, amb un termini de devolució de fins a 6 anys, prorrogable excepcionalment per 4 més, sense que en cap cas, meriti cap tipus de despesa o interès per la persona sol·licitant.

Aquest ajuts s'hauran de destinar obligatòriament al pagament de la renda de lloguer de l'habitatge i podran cobrir un import de 6 mensualitats de renda.

El Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, mitjançant un acord amb l'ICO, dictarà un Ordre que establirà quins seran els requisits i els criteris aplicables, i per tant, encara restà pendent de desenvolupament.

## QUINA ÉS LA DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL·LICITAR L'AJORNAMENT DE LA RENDA?

La persona llogatera d'un contracte del seu habitatge habitual podrà sol·licitar a la propietat l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda, i la documentació necessària que s'ha d'acompanyar a la sol·licitud és:

- a. Certificat expedit per l'entitat gestora del subsidi per desocupació (atur o ERTO), amb la quantitat mensual.
- b. Si és empresari o professional i cessa l'activitat, el certificat de declaració de cessament d'activitat emès per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.
- c. Llibre de família.
- d. Certificat col·lectiu d'empadronament històric.
- e. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent.
- f. Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
- g. Declaració responsable de les persones deutores conforme compleixen els requisits exigits.

Si la persona sol·licitant de l'ajornament no pot aportar algun dels documents requerits a l'apartat anterior, podrà substituir-lo mitjançant una declaració responsable que inclogui la justificació dels motius, relacionats amb les conseqüències del Covid-19, que li impedeixin l'aportació. Després de la finalització

de l'estat d'alarma i les seves pròrrogues disposarà d'un mes per a l'aportació i acreditació de la documentació.

#### SI TINC DIFICULTATS PER RETORNAR EL MICROCRÈDIT, QUÈ PUC FER?

*En data 11 d'abril del 2020 s'ha publicat la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.*

La Generalitat farà pública les condicions d'accés als ajuts al lloguer, disposats en aquest ordre, tant aviat com l'Estat aporti el pressupost econòmic per fer-lo viable, i hagi posat en funcionament i a disposició dels llogaters els ajuts transitoris de finançament, anomenats microcrèdits, que està elaborant el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, mitjançant acord amb l'Institut de Crèdit Oficial (ICO).