



Ajuts per a l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial, règim especial - 2008

1. Què és un habitatge protegit de règim especial?
 2. Quina superfície màxima poden tenir aquests habitatges?
 3. Quin és el seu règim jurídic?
 4. Durant aquests terminis, es podran desqualificar?
 5. Quin ha de ser el preu d'adquisició?
 6. Hi ha límit d'ingressos per als adquirents?
 7. Aquests ingressos són bruts o nets?
 8. Hi ha més condicions per accedir a un d'aquests habitatges?
 9. Es poden vendre aquests habitatges?
 10. Hi ha un preu màxim de venda en segones i posteriors transmissions?
 11. A qui es poden vendre aquests habitatges?
 12. Hi ha ajuts a l'adquisició d'aquests habitatges?
 13. Quines són les condicions dels préstecs?
 14. Què és la subsidiació del préstec convingut?
 15. Què és l'ajuda directa a l'entrada?
 16. Quines són les condicions per gaudir de la subsidiació i l'ajuda directa a l'entrada?
 17. Quina és la quantia de la subsidiació i de la ajuda directa a l'entrada?
-

1. Què és un habitatge protegit de règim especial?

Es considera habitatge amb protecció oficial, de règim especial, el que ha estat declarat com a tal pel Servei competent de la Secretaria d'Habitatge.

La sol·licitud de qualificació d'habitatge amb protecció oficial, de règim especial ha de fer-la el promotor de l'habitatge.

2. Quina superfície màxima poden tenir aquests habitatges?

La superfície màxima d'aquests habitatges és de 90 m2 útils, excepte:

- Habitatges adaptats per a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda, que pot ser de 108 m2 útils.
- Habitatges destinats a famílies nombroses que poden arribar fins a 120 m2 útils.

3. Quin és el seu règim jurídic?

A. Habitatges construïts sobre sòl lliure:

- 90 anys, a comptar des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge, per a:
 - Habitatges promoguts en sòls de titularitat pública o en sòls que per prescripció urbanística s'han de destinar a habitatges protegits.
 - Habitatges amb ajuts públics construïts sobre sòls sense prescripció urbanística de destí a habitatge protegit.

- 30 anys, a comptar també des de la data de la qualificació definitiva, per a habitatges protegits promoguts sobre sòls sense prescripció urbanística de destí a habitatge protegit i sense ajuts públics a la promoció.

B. Habitatges promoguts sobre sòl de titularitat pública o en sòl qualificat per a ésser destinat a protecció oficial la protecció es manté per tot els temps que es mantingui la qualificació del sòl per a aquesta destinació, i en cap cas pot tenir una durada inferior a 30 anys.

4. Durant aquests terminis, es podran desqualificar?

Aquests habitatges no es podran desqualificar a petició dels propietaris en tot el període de protecció i s'han de destinar sempre a domicili habitual i permanent.

5. Quin ha de ser el preu d'adquisició?

El preu d'adquisició per m2 de superfície útil de d'habitatge no pot excedir de:

	Habitatge	Garatge-traster
Zona A	1.705,50 €	1.023,30 €
Zona B	1.578,10 €	886,86 €
Zona C	1.307,55 €	784,53 €
Zona D	1.137,00 €	682,20 €



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Per calcular el preu de venda del garatge o traster es tindrà en compte, com a màxim, 25 m2 de garatge i 8 m2 en el cas del traster, encara que la superfície real sigui superior

6. Hi ha límit d'ingressos per als adquirents?

Els ingressos familiars ponderats dels adquirents no poden superar **2,5 vegades l'IPREM** (Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples) i **no poden ser inferiors al 5% del preu de venda.**

7. Aquests ingressos són bruts o nets?

El càlcul dels ingressos es farà d'acord amb la suma de les quanties de la part general i de l'estalvi de la declaració o declaracions sobre l'impost de la renda de les persones físiques, corresponents al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut a la sol·licitud del finançament qualificat, presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar.

La sol·licitud dels ajuts implica l'autorització perquè l'administració pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari o econòmic legalment pertinent.

8. Hi ha més condicions per accedir a un d'aquests habitatges?

Altres condicions són :

- No ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge protegit.
- No ser titular d'un habitatge lliure, quan el valor d'aquest habitatge, calculat d'acord amb la normativa de l'Impost Sobre Transmissions Patrimonials, superi el 40% del preu total de l'habitatge adquirit, o el 60% quan es tracti de :

- o Famílies nombroses que necessiten adquirir un habitatge amb més superfície per haver incrementat el seu nombre de membres.
- o Persones majors de 65 anys
- o Persones amb minusvalidesa
- o Persones víctimes de la violència de gènere o de terrorisme

Aquesta limitació, no és d'aplicació en els supòsits d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer promoguts per promotors públics, sempre que l'habitatge del qual siguin propietaris sigui ofert a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, a :

- o Persones de més de 65 anys.
- o Persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge.

9. Es poden vendre aquests habitatges?

Els propietaris d'aquests habitatges podran transmetre'ls en qualsevol moment, amb les següents condicions:

A.- Durant els 10 primers anys, comptats des de la data de formalització del préstec convingut, la transmissió interviu o la cessió de l'ús dels habitatges comporta:

- Que s'hagi de procedir a la cancel·lació del préstec convingut
- El retorn dels ajuts rebuts, incrementats amb els interessos legals des de la data de la seva percepció.
- Autorització de venda per causa justificada, per part del Servei corresponent.

No han de retornar els ajuts, però si cancel·lar el préstec convingut:

- Persones de més de 65 anys, per canvi de domicili
- Persones amb discapacitat, o víctimes de violència, per necessitat de canvi de domicili.
- Per incrementar el nombre de membres de la unitat familiar en famílies nombroses o per necessitat d'un habitatge més adequat a la seva dimensió.
- Per necessitat d'un habitatge de menors dimensions

B.- Un cop passats 10 anys des de la formalització del préstec convingut, la transmissió interviu només suposarà la cancel·lació del préstec.

10. Hi ha un preu màxim de venda en segones i posteriors transmissions?

Durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i limitació de preu màxim de transmissió establerts.

11. A qui es poden vendre aquests habitatges ?

La qualificació d'un habitatge com a protegit comporta la subjecció als drets d'opció i de retracte que estableix l'article 87 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a favor de l'Administració de la Generalitat, mentre sigui vigent la qualificació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Els titulars d'aquests habitatges han de notificar a la Generalitat la decisió de transmetre'ls i el departament competent en matèria d'habitatge podrà exercir el dret d'opció de compra.

La Generalitat no exercirà aquest dret quan es tracti de :

- **Transmissions gratuïtes entre vius** a favor d' ascendents i descendents, del cònjuge o la cònjuge o de la parella de fet .
- **Transmissions per causa de mort**
- **Transmissions per procediments judicials**

Tot això sense perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial durant el termini de qualificació i que el nou titular l' hagi de destinar a domicili habitual i permanent.

En tot cas, el nou adquirent ha d'estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

12. Hi ha ajuts a l'adquisició d'aquests habitatges?

Els adquirents d'aquests habitatges poden triar entre dos tipus de préstecs:

A. Préstec convingut, formalitzat d'acord amb el conveni signat entre les entitats de crèdit i el Ministerio de Vivienda . Aquest préstec pot ser :

- **Sense subsidiació ni ajut directe a l'entrada**, però amb un segon préstec per al finançament a l'entrada d'acord amb el conveni signat entre les entitats de crèdit i la Generalitat de Catalunya en data 9 de juliol de 2008.

- **Amb subsidiació i ajut directe a l'entrada**. En aquest cas, els adquirents no tenen accés al segon préstec per al finançament a l'entrada d'acord amb les condicions del conveni signat entre les entitats de crèdit i la Generalitat de Catalunya en data 9 de juliol de 2008.

B. Préstec preferencial: formalitzat d'acord amb el conveni signat entre les entitats de crèdit i la Generalitat de Catalunya en data 9 de juliol de 2008 .

Aquest ajut es reconeixerà mitjançant resolució i visat del contracte de compravenda/ adjudicació, o de l'escriptura d'obra nova en el supòsit de promoció per a ús propi.

13. Quines són les condicions dels préstecs?

A. Préstec convingut

Amortització: 25 anys o més, amb quotes constants.

Garantia: Hipoteca

Quantia màxima: 80% del preu d'adquisició (Habitatge + garatge + traster vinculats)

Tipus interès per a l'any 2008: 5,09% . Aquest interès es pot revisar durant l'any.

Quotes: constants

B. Préstec complementari per al finançament a l'entrada

Amortització: entre 10 i 20 anys.

Garantia: 2a. Hipoteca

Quantia màxima: 20% del preu d'adquisició (Habitatge + garatge + traster vinculats)

Tipus interès amb revisió anual: Euribor + 1,25% vigent en la data de la formalització

Comissió d'obertura : 1%

C. Préstec preferencial

Amortització: mínim 30 anys. En el cas de joves menors de 35 anys, el termini es podrà allargar a 40 anys.

Garantia: Hipoteca

Quantia màxima: 80% del preu d'adquisició (Habitatge + garatge + traster vinculats)

Tipus interès nominal màxim fix: Serà el vigent en el moment de la formalització del préstec. Aquest tipus d'interès es revisarà el primer dia hàbil de cada trimestre i es pot consultar al web www.gencat.cat/habitatge .

Quotes: creixents a l'1%. El prestatari podrà optar per substituir la quota creixent per una quota fixa.

14. Que és la subsidiació del préstec convingut?

Consisteix en l'abonament d'un percentatge de les quotes d'amortització de capital i interessos durant un període de temps i es farà efectiva a partir de la data de l'escriptura de formalització del **préstec convingut**, o de la subrogació en aquest.



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

15. Què és l'ajuda directa a l'entrada?

L'ajuda directa a l'entrada és una subvenció. La quantia d'aquesta ajuda l'abonaran, directament les entitats de crèdit que hagin concedit el préstec convingut, la formalització del qual serà necessària per a poder gaudir d'aquesta ajuda.

L'obtenció d'aquesta ajuda suposa :

- Que la quantia del préstec convingut ha de ser **com a mínim del 60% del preu d'adquisició**.
- L'amortització anticipada parcial o total del préstec, abans de que hagin transcorregut els cinc primers anys del període d'amortització, suposarà el reintegrament de l'ajuda directa a l'entrada, així com de la resta d'ajudes rebudes, incrementades amb els interessos legals des del moment de la seva percepció.

16. Quines són les condicions per gaudir de la subsidiació i l'ajuda directa a l'entrada?

Els Serveis competents de la Secretaria d'habitatge, reconeixeran mitjançant resolució el dret a la subsidiació del préstec convingut i a l'ajuda directa a l'entrada, quan els adquirents compleixen les següents condicions:

- Tinguin uns ingressos familiars que no superin **2,5 vegades l'IPREM** (Indicador Públic de Renda d'efectes Múltiples).

- Sigui el seu **primer accés** a la propietat.

S'entén que reuneixen la condició de primer accés a l'habitatge en propietat, el comprador que no tingui, ni hagi tingut amb anterioritat cap habitatge en propietat, o que sent-ne titulars:

- No en disposin del dret d'ús o gaudi, o bé
- El valor de l'habitatge en propietat, d'acord amb la normativa de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, no superi el 25% del preu màxim de venda de l'habitatge que adquireixen.

- Els sol·licitants no poden haver tingut prèviament finançament a l'empara d'algun Pla d'habitatge, durant els 10 anys anteriors a la sol·licitud actual d'ajuts.

No serà necessari complir aquesta condició quan:

- La nova sol·licitud sigui per l'adquisició d'un habitatge per a destinar a domicili habitual i permanent com a conseqüència del canvi de residència del titular
- La nova sol·licitud sigui per adquirir un habitatge amb més metres quadrats del que ja tenien, degut al increment de membres de la unitat familiar per part d'una família nombrosa.
- La sol·licitud sigui per la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de minusvalidesa d'algun membre de la unitat familiar.

En aquest supòsit, els sol·licitants han cancel·lar prèviament el préstec convingut anteriorment i cas d'haver gaudit d'ajuts directes, han de triar entre:

- Retornar els ajuts rebuts, o
- Rebre la diferència, si fos el cas

17. Quina és la quantia de la subsidiació i de l'ajuda directa a l'entrada?

Aquesta quantia depèn dels ingressos dels adquirents, i és de:

A.- Adquirents amb ingressos inferiors a **2,5 vegades l'IPREM**

1. Subsidiació per cada 10.000 € de préstec convingut:

- **82 € any** els 10 primers anys
- Famílies nombroses: **132 € any** els 5 primers anys i **82 € any** els 5 següents.

Aquesta subsidiació es concedirà per un període de 5 anys i podrà ser ampliada per altre període de la mateixa durada.

L'ampliació s'ha de demanar dins del 5è any del primer període i els sol·licitants han d'acreditar que segueixen complint les condicions exigides per a la concessió de l'ajut. S'entendrà que es compleixen les condicions quan la mitjana dels ingressos corresponents als dos anys anteriors a la revisió no excedeixen en més o en menys d'un 20% dels acreditats inicialment.

2. Quantia de l'Ajuda directa a l'entrada:



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

En general:

Zona A	8.000 €
Zona B	7.550 €
Zona C	7.300 €
Zona D	7.000 €

Situacions especials: Si els sol·licitants es troben en un dels següents supòsits:

- Unitat familiar formada per el pare o la mare i els fills
- Unitat familiar amb algun membre amb minusvalia
- Unitat familiar constituïda o que tingui al seu càrrec alguna persona de més de 65 anys .
- Unitat familiar en la que existeixin membres que hagin estat víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.
- Altres col·lectius en situació de risc d'exclusió social que es determini per la Secretaria d'Habitatge

La quantia de la subvenció serà de:

Zona A	8.900 €
Zona B	8.450 €
Zona C	8.200 €
Zona D	7.900 €

Joves de fins a 35 anys:

Zona A	11.000 €
Zona B	10.550 €
Zona C	10.300 €
Zona D	10.000 €

Cas de trobar-se en un dels supòsits del punt anterior, aquestes quanties s'incrementaran en 1000 €

Famílies nombroses:

	Famílies amb 3 fills:	Famílies amb 4 fills:	Famílies amb 5 o més fills:
Zona A	11.000 €	11.600 €	12.200 €
Zona B	10.550 €	11.150 €	11.750 €
Zona C	10.300 €	10.900 €	11.500 €
Zona D	10.000 €	10.600 €	11.200 €

Aquestes quanties **no són acumulables entre sí**, corresponent únicament la més favorable de totes les possibles.

Annexos

Taula d'ingressos familiars màxims, equivalents a 2,5 vegades l'IPREM

D'acord amb el nombre de membres que formen la unitat familiar i la zona on es troba ubicat d'habitatge la quantia de 2,5 vegades l'IPREM és :

- Per a sol·licituds de visat/ajuts presentades a partir de l'1 de juliol de 2007 i fins al 30 de juny de 2008 (Declaració de renda de l'any 2006) :

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres	5 o més membres
Zona A	22.358,00	23.049,48	24.040,86	25.406,82	26.937,35
Zona B	20.960,63	21.608,89	22.538,31	23.818,89	25.253,77
Zona C	19.727,65	20.337,78	21.212,52	22.417,78	23.768,25
Zona D	16.768,50	17.287,11	18.030,65	19.055,11	20.203,01



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

- Per a sol·licituds de visat/ajuts presentades a partir de l'1 de juliol de 2008 i fins al 30 de juny de 2009 (Declaració de renda de l'any 2007):

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres	5 o més membres
Zona A	23.296,00	24.016,49	25.049,46	26.472,73	28.067,47
Zona B	21.840,00	22.515,46	23.483,87	24.818,18	26.313,25
Zona C	20.555,29	21.191,02	22.102,47	23.358,29	24.765,41
Zona D	17.472,00	18.012,37	18.787,10	19.854,55	21.050,60