

EDICIÓ  
2025

Orientacions generals per al

# lloguer d'oficines i locals

SERVEI DE LOCALITZACIÓ EMPRESARIAL



Ajuntament de  
Barcelona



Barcelona  
Activa

# Índex

## 1.

### **Introducció**

Pàg. 04

## 2.

### **Desenvolupar una activitat econòmica a Barcelona**

Pàg. 06

## 3.

### **El contracte d'arrendament d'oficines i immobles**

Pàg. 14

# 4.

## **Parts que intervenen en el contracte**

Pàg. 16

# 5.

## **La reserva: abans de la signatura del contracte**

Pàg. 18

# 6.

## **Contingut del contracte**

Pàg. 22

# 7.

## **Clàusules del contracte**

Pàg. 24

# 8.

## **Espais de *coworking***

Pàg. 44

# 1.

## Introducció

### Oficina d'Atenció a les Empreses

L'**Oficina d'Atenció a les Empreses (OAE)** de Barcelona Activa és l'espai de referència de l'Ajuntament de Barcelona per a les empreses i pimes de la ciutat. Té per objectiu oferir suport per a la millora de la competitivitat empresarial i per a això aglutina una cartera permanent de serveis de valor afegit i un equip expert d'acompanyament integral a les empreses en funció de les seves necessitats. Entre els serveis empresarials de la cartera de serveis de l'OAE es troba el **Servei de Localització Empresarial**.

### Servei de Localització

El Servei de Localització Empresarial té per objecte **assessorar en la recerca d'espais per a empreses** a Barcelona, tant per iniciar nova activitat, com per fer una ampliació o un trasllat d'una activitat existent. Des del servei s'informa dels espais empresarials més idonis en funció de les necessitats concretes de cada projecte (oficines, espais de *coworking*, espais d'incubació, naus industrials o logístiques, sòl per a activitats econòmiques, etc.) i s'elaboren agendes personalitzades de visita.



Si cerca un espai per a la seva empresa, contacti el **Servei de Localització Empresarial**.



Oficina d'Atenció a les Empreses (OAE)

## Aquesta guia

Amb aquesta guia, editada pel Servei de Localització Empresarial, es pretén facilitar **orientacions generals a les empreses que volen llogar oficines i immobles a la ciutat de Barcelona.**

La guia introdueix els **principals conceptes associats al contracte de lloguer**, com ara durada del contracte, renda, carències i bonificacions, fiança, traspassos i cessions, obres i reparacions o rescissió del contracte, entre altres.

És important remarcar d'entrada que **aquesta guia té un caràcter merament orientatiu**. Això és així perquè, a diferència dels contractes de lloguer d'immobles per a habitatge, en el cas d'oficines i immobles destinats a activitat econòmica **preval el que s'ha pactat entre les parts per sobre del que estableix la mateixa Llei d'arrendaments urbans**. És a dir, les condicions finals que s'acordin entre l'arrendatari o arrendatària (l'inquilí o inquilina) i l'arrendador o arrendadora (la propietat) dependran del resultat de la negociació entre ambdós i de la situació del mercat d'oficines i immobles en cada moment.

# 2.

## Desenvolupar una activitat econòmica a Barcelona





Barcelona és una ciutat densa i compacta, caracteritzada per la mixtura d'usos (residencials, d'oficina, comercials i d'oci). Compta amb un terme municipal de 100 km<sup>2</sup> i confina amb altres dotze municipis, amb alguns d'ells sense solució de continuïtat. L'àrea metropolitana de Barcelona està integrada per 36 municipis, incloent-hi Barcelona, i té una extensió de 636 Km<sup>2</sup>.

En els darrers anys, el mercat d'oficines de Barcelona s'ha caracteritzat, d'una banda, per l'augment de **l'oferta dels operadors del mercat "flex"** (espais de *coworking* i oficines amb solucions flexibles per a empreses) i, de l'altra, per un **increment en l'exigència per a construir edificis sostenibles** (estalvi energètic, control d'emissions, materials menys contaminants, etc).

## Zona Centre Ciutat (CC)

Concentra gran part de les oficines i locals de la ciutat. Es tracta majoritàriament d'edificis d'usos mixtos (habitatge i oficines), si bé en els darrers anys s'han rehabilitat edificis sencers que s'han destinat a centres de *coworking*.

Aquesta zona inclou també la **Zona Prime (CBD)**, de lloguers més elevats, que es concentra essencialment en el Passeig de Gràcia i la seva confluència amb l'Avinguda Diagonal.

## Noves Àrees de Negoci (NBA)

- **Districte 22@:** amb un passat industrial, actualment s'ubiquen allà la majoria de les empreses tecnològiques. Té edificis d'oficines d'ús exclusiu (sense habitatge), majoritàriament de nova construcció i grans dimensions, si bé també hi ha oficines en edificis industrials reformats.
- **Plaça Europa:** es tracta d'una zona nova que s'estén des de la Plaça Cerdà, en el terme municipal de Barcelona, fins a Fira Gran Via, en el terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat. Es caracteritza per edificis d'oficines d'ús exclusiu (sense habitatge), de grans dimensions, amb una ubicació ideal per a empreses que requereixen proximitat a l'aeroport i/o Fira de Barcelona.

# Espais per a oficines i locals a Barcelona

Estació  
de Sants



CENTRE DE  
LA CIUTAT

NOVES ÀREES  
DE NEGOCI

Aeroport  
de Barcelona



Port de  
Barcelona







## 2.1 Llicències d'activitat i plans d'usos

L'activitat econòmica a Barcelona actualment està regulada a través de diversos instruments, com les llicències d'activitat, els plans d'ús i el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics.

### Llicències d'activitat

Actualment, a Barcelona, la gran majoria d'activitats econòmiques estan regulades sota el **règim de comunicats**, la qual cosa permet posar en marxa l'activitat presentant un **comunicat d'inici** d'activitat davant l'Ajuntament de Barcelona.

Abans d'iniciar una activitat, és necessari fer una **consulta prèvia** per a comprovar que l'activitat és compatible a l'emplaçament concret i, en cas que ho sigui, verificar quin és el règim de comunicació que aplica.

El comunicat d'inici d'activitat haurà d'anar acompanyat d'un certificat tècnic i, en funció de l'activitat concreta, també d'altra documentació, com ara un projecte tècnic o una certificació d'una Entitat Ambiental de Control (EAC). Aquest és el cas de locals de gran superfície o d'activitats de concurrència pública (restauració, lleure, etcètera).

Únicament en el cas d'activitats industrials o de tractament de residus és necessària la sol·licitud d'una **llicència ambiental**.

### Plans d'ús

Barcelona ha apostat per un model de ciutat sostenible que faci compatible la diversitat urbana i la convivència d'usos (econòmics, residencials, culturals, etcètera). Els plans d'ús són instruments urbanístics que regulen la implantació de determinades activitats en un territori (districtes, barris o espais específics). Tenen per objectiu equilibrar els diversos usos urbans i mitigar els impactes negatius que puguin tenir aquests usos sobre l'espai i la qualitat de vida de la ciutadania.

Els plans d'ús **regulen quines noves llicències d'activitat es poden concedir i en quines condicions**, principalment amb relació a **establiments comercials o de concurrència pública** (espectacles, activitats culturals, esportives, de restauració, etcètera). En els últims



anys, a la ciutat de Barcelona s'han aprovat plans d'ús als districtes/àrees com Gràcia, el Poble-sec, Ciutat Vella, Sants i Hostafrancs, Paral·lel, Gran de Sant Andreu, Eixample, Sant Martí i el districte 22@

Finalment, també hi ha plans d'usos temàtics que s'apliquen a activitats concretes com la venda de *souvenirs*, els jocs d'atzar i la instal·lació de gasolineres i electrolineres.

## Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT)

El PEUAT controla la implantació d'**establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, habitatges compartits i residències col·lectives d'allotjament temporal a la ciutat**. Aquest pla té per objectiu alleugerir la pressió turística a determinades zones de la ciutat.



Per obtenir informació sobre els permisos necessaris per fer una activitat econòmica a Barcelona, així com sobre els plans d'ús existents, pot sol·licitar una cita al [Servei d'Informació i Tràmits Municipals](#).

## 2.2 El districte 22@

El 22@ és el districte tecnològic i d'innovació de Barcelona. Està situat al barri del Poblenou, al districte de Sant Martí

**El districte 22@ compta amb 1.000.000 m2 per a activitat econòmica i acull nombrosos agents de l'ecosistema tecnològic i emprenedor de la ciutat, des d'incubadores i acceleradores de *startups*, fins a universitats, centres d'investigació, associacions empresarials o grans empreses.**

El districte es divideix en dos grans àmbits separats per l'avinguda Diagonal: el 22@Sud, pràcticament consolidat des del punt de vista urbanístic, i 22@Nord, actualment en plena transformació, amb un potencial molt important de metres quadrats per a activitat econòmica.

22@, el districte  
de la innovació



L'any 2022 l'Ajuntament de Barcelona va aprovar **un nou pla de reordenació urbana** que pretén culminar el desenvolupament d'aquest gran àmbit de la ciutat. Part d'aquest pla contempla el desenvolupament de **projectes singulars d'impuls a sectors econòmics estratègics**, com ara les indústries creatives, a partir de la reconversió d'espais industrials emblemàtics del districte.



El **Servei de Finestreta Única 22@** és una iniciativa de l'Ajuntament de Barcelona que té com a finalitat implantar un únic punt de referència tant per a empreses com per a particulars en relació amb les gestions empresarials i urbanístiques 22@.



# 3.

## **El contracte d'arrendament d'oficines i immobles**





La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), és la llei principal que regula la matèria dels lloguers a Espanya i diferencia entre dos supòsits: els lloguers d'habitatge i els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge.

Es consideren contractes per a ús diferent del d'habitatge els que recauen sobre una edificació, però no tenen per finalitat que l'inquilí o la inquilina resideixin a l'immoble, sinó que **la seva finalitat és que s'hi exerceixi una activitat que pot ser industrial, comercial o professional.**

Quant a aquest tipus d'arrendament de locals de negocis o oficines, la LAU opta per la **lliure negociació de les parts** de tots els elements del contracte. Per aquesta raó, és necessari que les parts interessades pactin les qüestions que creguin convenients i, només a falta de pacte, cal aplicar les previsions legals previstes al títol III de la Llei d'arrendaments urbans i, en darrer terme, el que disposa el Codi Civil espanyol.

Tot i que la llei admet els contractes verbals, qualsevol de les parts pot obligar l'altra a fer el **contracte per escrit**, forma, en tot cas, **més recomanable.**

# 4.

## **Parts que intervenen en el contracte**



En un contracte d'arrendament de local de negoci o oficines sempre intervenen, com a mínim, dues parts obligatòries que són la propietària o arrendadora i la inquilina o arrendatària:

- **Propietària (arrendadora):** és la persona o l'empresa propietària de l'immoble i, en conseqüència, qui posa el local o l'oficina a disposició de l'altra part. La propietària pot actuar en nom propi o a través d'un tercer que la representi.
- **Inquilina (arrendatària):** és la persona o l'empresa interessada en l'espai que lloga i que paga una renda per al seu ús i gaudi.

Adicionalment, pot intervenir una tercera persona en el contracte:

- **Avaladora (també coneguda com a fiadora):** la propietat de l'immoble pot sol·licitar la figura d'un avalador o avaladora. En el contracte de lloguer d'ús diferent del d'habitatge, aquesta figura és aquella persona que s'obliga davant la propietat a complir les obligacions de l'inquilí o inquilina en cas que aquest no compleixi les seves. Això vol dir que, davant un incompliment de la part arrendatària, la part avaladora respon davant la propietat amb els seus diners i els seus béns.

# 5.

## La reserva: abans de la signatura del contracte



© Curro Palacios

## 5.1 Finalitat de la reserva

Si l'inquilí o la inquilina estan interessats a assegurar la propietat abans de formalitzar el contracte d'arrendament, es pot pactar un acord o precontracte amb la propietat per reservar l'oficina o local desitjat a fi de bloquejar la comercialització de l'immoble i evitar que altres persones que hi estiguin interessades hi facin ofertes, cosa que permet que l'inquilí o inquilina tinguin temps suficient per a **gestionar les llicències necessàries per a la seva activitat**.

La reserva és més habitual en el cas del lloguer de locals que en el d'oficines, en què se signa directament el contracte.

## 5.2 Import i durada

La reserva **sol implicar el pagament d'una suma de diners com a senyal**, que pot variar, però generalment equival a una mensualitat de lloguer o una quantitat simbòlica.

Una pràctica habitual és que el precontracte de reserva tingui una **durada d'un o dos mesos**.

## 5.3 De lliure negociació

Aquest precontracte no està regulat per llei, per la qual cosa les parts poden negociar i pactar en funció dels seus interessos. Tanmateix, en defecte de pacte, la reserva s'igual a les arres conegudes com a "arres de desistiment", segons les quals:

- Si el contracte de lloguer no arriba a signar-se per causes imputables a l'**inquilí o inquilina** (per exemple, troba un altre local més adequat), aquest perdrà les quantitats entregades.
- Si no se signa el contracte per causes imputables a la **propietat**, aquesta haurà de tornar el doble de la quantitat entregada d'acord amb l'article 1.454 del Codi Civil espanyol.



En funció del tipus d'activitat, pot ser aconsellable per a l'empresa arrendatària incloure una clàusula de suspensió del contracte condicionada a la no concessió de llicència d'activitat. En aquest sentit, hi ha determinades activitats que requereixen llicències específiques, per exemple:

- bars i restaurants
- escoles, col·legis i autoescoles
- hostals, hotels i apartaments turístics
- clíniques mèdiques, centres mèdics i centres veterinaris.
- centres esportius i gimnasos



Per obtenir informació sobre els permisos necessaris per iniciar una activitat econòmica a la ciutat de Barcelona, es pot sol·licitar una cita al **Servei d'Informació i Tràmits Municipals**.



## 5.4 Conceptes que han de constar en la reserva

Al precontracte han de constar com a mínim els conceptes següents:

- Intervinents i les seves identifications.
- Ubicació de l'immoble i referència cadastral.
- Activitat que es desenvoluparà a l'immoble.
- Durada del contracte (període de compliment obligat per a la part arrendadora).
- Període de compliment obligat per a la part arrendatària
- Preavis en cas de renúncia de l'arrendament
- Durada de la reserva
- Període de carència i bonificacions
- Rendes i despeses addicionals
- IVA i IRPF
- Revisió de rendes (és necessari indicar una data)
- Honoraris de l'agència (si hi hagués mitjancer)
- Import de la fiança
- Clàusula de suspensió (aconsellable en el cas d'immobles que vagin a ser destinats a activitats econòmiques condicionades a l'obtenció de llicència).

## 5.5 Esborrany del contracte

És convenient que, abans de fer la paga i senyal per a la reserva de l'immoble, la persona o empresa interessada pugui disposar d'un esborrany del contracte final a fi de conèixer les clàusules contractuals a les quals s'obligarà. Tanmateix, moltes vegades això no és possible, ja que la part arrendadora vol que s'efectuï la reserva de l'immoble abans de generar un esborrany del contracte.

# 6.

## Contingut del contracte



El contracte d'arrendament ha d'incloure els apartats següents:

- **Els o les intervinents:** apartat on es recull la informació de les parts que signen el contracte; se n'especifica el nom i cognoms, DNI, adreça electrònica i, si actuen en nom i representació d'una empresa, les dades d'aquesta i la qualitat en la qual actuen.

- **L'objecte de l'arrendament:** es detalla la ubicació del local/oficina que es lloga i la referència cadastral.
- **L'activitat:** s'ha d'especificar l'activitat a què es destinarà el local o l'oficina arrendada. En aquest punt és important tenir en compte que el nivell de concreció i detall de l'activitat poden condicionar posteriorment les possibilitats d'un canvi d'activitat o d'un traspàs o un sotsarrendament (vegeu apartat 7.9 d'aquest informe).

Un altre aspecte que és necessari tenir en compte és el de les activitats econòmiques que requereixen una llicència prèvia d'activitat. És habitual que la propietat exigeixi que es presenti la llicència d'activitat per a la signatura del contracte o que aquest inclogui una clàusula que estableixi que la part propietària (arrendadora) queda exempta de tota responsabilitat si finalment l'inquilí o inquilina (arrendatari) no obté la llicència d'activitat.



Per a informació sobre llicències d'activitat, vegeu l'[apartat 2.1](#) d'aquesta guia ([HIPERVINCLE A APARTAT 2.1](#))

- **Clàusules del contracte:** són de lliure pacte entre les parts, per la qual cosa pot incloure's qualsevol acord al qual arribin la propietat i l'inquilí o inquilina, fins i tot en cas de traspàs o subarrendament (en què generalment s'ha de comptar amb el permís de la propietat). Tot i això, hi ha una sèrie d'elements que s'han d'establir sempre, com són la **durada** del contracte, la **renda** i l'**import** de la fiança. En el capítol 7 d'aquesta guia s'expliquen les clàusules més comunes.
- **El Certificat d'eficiència energètica (CEE):** en el moment de la signatura del contracte, s'ha de lliurar a l'arrendatari o arrendatària còpia del CEE o de la sol·licitud que s'ha cursat. Aquest document certifica l'eficiència energètica de l'immoble, però no afecta la concessió de la llicència d'activitat.
- **El lloc i dia:** s'ha d'establir el lloc i dia en què se subscriu el contracte i han de constar signades totes les pàgines per part de les parts intervinents.

# 7.

## 7. Clàusules del contracte



Tal com s'indica en el capítol 6 d'aquesta guia, les clàusules del contracte s'estableixen lliurement entre les parts, si bé hi ha alguns elements que és imprescindible que constin en el contracte: la **durada**, la **renda** i l'**import de la fiança**. En aquest capítol s'expliquen, a més, altres clàusules habituals, com les de carències i bonificacions, obres i reparacions, o traspàs i sotsarrendament, entre altres.

## 7.1 Termini de durada

A diferència del contracte d'arrendament d'habitatge, la **lleï no estableix un termini mínim o màxim de durada del contracte d'arrendament de local o d'oficina de negocis**, per la qual cosa serà el que pactin les parts.

Si les parts no pacten un termini, la durada del contracte és la mateixa que la periodicitat establerta per al pagament de la renda. Així, doncs, s'entén que la durada és per anys quan s'ha fixat un lloguer anual, per mesos quan és mensual i per dies quan és diari, d'acord amb l'article 1.581 del Codi Civil espanyol.

**L'habitual en els arrendaments de locals de negocis o oficines és que es pacti un període d'arrendament d'entre 5 i 10 anys.** Si l'empresa inquilina necessita fer una inversió inicial molt gran, és possible negociar un període més ampli que pot arribar fins i tot als 25 anys.



És important acordar el termini de compliment del contracte, però també és **recomanable incloure una clàusula que permeti acabar-lo amb anterioritat** si els resultats no són els esperats. Llavors, l'inquilí o la inquilina podria avisar el propietari amb temps (generalment de 30, 60 o 90 dies) per acabar amb l'arrendament sense que impliqués un incompliment contractual.

Finalment, si a la data del venciment del contracte cap de les parts no comunica la seva voluntat de renovar el contracte, aquest s'extingeix automàticament.

## 7.2 Renda

La quantitat que pagarà l'arrendatari en concepte de lloguer serà la que lliurement pactin les parts, sense que hi hagi cap condicionament legal en aquest sentit.

**Generalment, la renda s'estableix mensualment i varia segons la ubicació, mida, característiques i tipus d'espai:**

| TIPOLOGIA              | ELEMENTS DEL PREU                                                                                    | OBSERVACIONS VINCULADES ALS NIVELLS DE PREU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oficina</b>         | Euros/m <sup>2</sup> /mes de lloguer de l'espai<br>+ Despeses comunes de l'edifici (fix/mes)         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Les rendes de les oficines solen ser més uniformes quant al preu per metre quadrat que en el cas dels locals comercials.</li><li>• Tot i això, a Barcelona, els preus de lloguer d'oficines varien considerablement segons la ubicació, el tipus de negoci i segons l'antiguitat o modernitat de l'espai.</li><li>• També cal tenir en compte que els edificis d'ús exclusiu d'oficines tenen unes despeses de comunitat addicionals més grans que els edificis d'ús mixt.</li></ul> |
| <b>Local comercial</b> | Euros/m <sup>2</sup> /mes de lloguer de l'espai<br>+ Es podrien afegir despeses comunes de l'edifici | Hi ha més factors que intervenen en la definició d'una renda, entre ells, ubicació, façana, altura del sostre, superfície, distribució i característiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





Abans de formalitzar una oferta, se'n pot sol·licitar una **valoració immobiliària** a una consultora a fi de saber si aquesta es troba dins els paràmetres del mercat. Aquesta farà un estudi comparatiu de preus i disponibilitat de propietats similars a la zona, i analitzarà els indicadors del mercat. De vegades, és possible acordar una renda variable, dividida en una part fixa i una altra de basada en la facturació del negoci, especialment en lloguers de locals comercials en centres comercials.

## **Despeses de la comunitat (conserve, neteja, ascensors, etcètera)**

És habitual que aquestes despeses repercutixin en la renda, especialment en el cas de les oficines, ja que l'inquilí o la inquilina obté un benefici dels serveis i estat de l'edifici.

En el cas dels locals sense accés a les zones comunes, encara que segons la llei, en el cas que no es pacti res sobre això, no es repercuteixen (article 20 LAU), sempre és aconsellable fer-ho constar al contracte.

## **IBI (impost sobre béns immobles)**

Es tracta d'un impost que grava la propietat del bé i no l'ús de l'immoble. En general, la repercussió o no de l'IBI a la renda depèn de la negociació entre les parts.

## **Taxa d'escombraries**

Si aquest impost no està inclòs en l'IBI, les parts han d'acordar qui ha d'assumir-ne el pagament. Habitualment es pacta que sigui a càrrec de l'inquilí o inquilina, en ser qui generen la brossa.

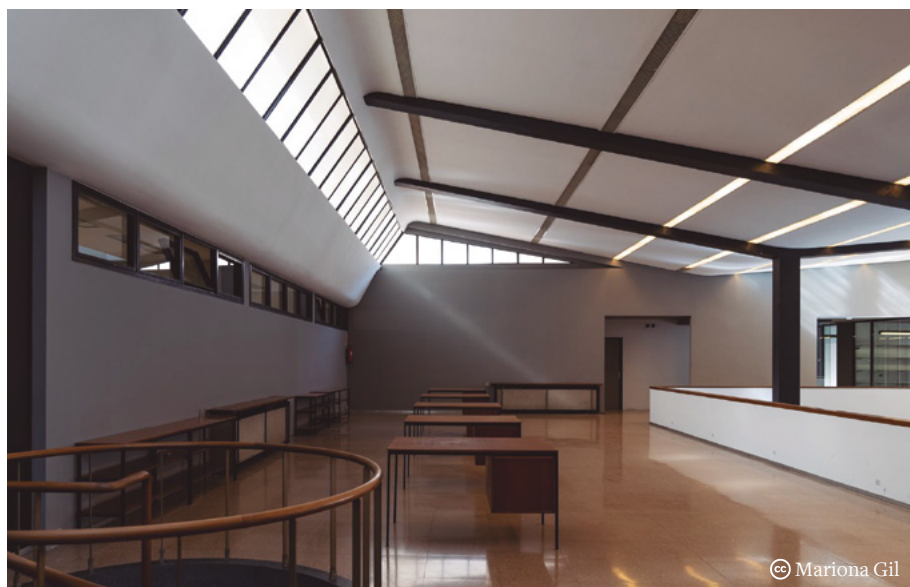
## 7.3 Revisions de renda

La revisió de renda es pot pactar per als contractes de més d'un any de durada, i consisteix a incrementar la renda de conformitat amb l'índex de preus de consum (IPC).

**Aquesta revisió es fa una vegada a l'any, coincidint amb l'any natural,** des de l'any en què el contracte comença a tenir vigència.

Per als **contractes de durada superior a 5 anys**, el propietari pot pactar alguna revisió addicional, per exemple:

- **Revisió a preus de mercat:** és una revisió oberta en la qual s'estipula el preu segons el mercat. El preu esmentat pot ser el que aconsella el Col·legi d'Administradors de Finques o una persona experta immobiliària, o pactat per les parts d'acord amb els criteris que decideixin utilitzar lliurement.
- **Revisió d'un percentatge addicional:** per evitar la incertesa de les revisions de mercat, en molts casos es marca un percentatge fix d'increment (és l'opció més recomanable).



© Mariona Gil

## 7.4 La factura, l'IVA i la retenció

### Factura

La propietat queda obligada a fer lliurament a la part arrendatària de la factura (rebut) que acrediti el pagament, que ha de contenir els diversos conceptes que integren la totalitat del pagament.

**El rebut, que servirà de factura, ha de contenir obligatòriament els elements següents:**

- nom i cognoms o denominació social de les parts
- adreces dels interessats
- NIF de les parts
- concepte: import del lloguer o renda
- adreça de l'immoble arrendat
- número i sèrie de factura
- import repercutit per IVA

### L'impost sobre el valor afegit

La renda d'un contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge sempre està subjecta a l'increment de l'impost del valor afegit (IVA). El tipus impositiu és del 21%. A cada rebut mensual, la propietat, haurà de repercutir la quantitat que correspongui per tal motiu.

### Retenció fiscal

A més, els inquilins que siguin societats mercantils o civils, empresaris individuals o professionals han de practicar una retenció del 19% de la renda i altres quantitats assimilades (excepte IVA) i ingressar l'import de la retenció esmentada a l'Agència Tributària.

- **Quan el propietari sigui una persona física:** la retenció s'ha d'ingressar amb càrrec a l'impost de la renda de les persones físiques (IRPF).
- **Quan el propietari sigui una persona jurídica (societat):** la retenció s'ha d'ingressar amb càrrec a l'impost de societats.

L'inquilí o la inquilina que practiqui la retenció està obligat a presentar els **models 115 i 180 a Hisenda** i a **lliurar al propietari el certificat anual dels ingressos efectuats**, amb anterioritat a l'inici del període voluntari per presentar la declaració de l'IRPF o de l'impost de societats.



### Supòsits en els quals s'està exempt de practicar la retenció

- Quan les rendes satisfetes per la part arrendatària (inquilina) a una mateixa part arrendadora (propietària) no superin els 900 euros anuals.
- Quan l'activitat de la part arrendadora (propietària) estigui subjecta a algun dels epígrafs del grup 861 previstos per a l'impost sobre activitats econòmiques (IAE) i la suma del valor dels immobles afectes a l'activitat d'arrendament superi els 601.012,10 euros.

Epígraf 861.1. Lloguer d'habitatges.

Epígraf 861.2. Lloguer de locals industrials i altres lloguers NCOP (activitats econòmiques que no estan específicament definides en els altres epígrafs d'activitats econòmiques).

En tots tres supòsits, és necessari aportar la documentació acreditativa.

### Exemple de detall del rebut/factura del lloguer:

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Renda                 | 900 €                                         |
| Despeses de comunitat | 100 €                                         |
| Base Imposable        | 1.000 €                                       |
| IIVA (21% 1.000)      | 210 €                                         |
| Retenció (19% 1.000)  | -190 € (per ingressar a l'Agència Tributària) |
| TOTAL                 | 1.020 € (a pagar a la part arrendadora)       |

## 7.5 Carències i bonificacions

### Carències

Quan la part arrendatària ha de fer una adequació important de l'immoble arrendat abans d'iniciar la seva activitat, pot sol·licitar a la propietat un període de carència, és a dir, **un temps durant el qual no s'haurà de pagar les rendes per poder fer les obres necessàries.**

Aquestes carències poden ser **per obres**, en què l'inquilí o la inquilina fa adequacions a l'espai per adaptar-lo a les seves necessitats, però també **per trasllat** (sense implicar obres), en què aquest mou els seus béns o equips a un nou lloc.

No hi ha cap precepte legal que obligui a establir aquest període. Ambdues parts han d'estar d'acord i aquestes condicions han de constar al contracte per evitar conflictes futurs.

### Bonificacions

Una altra opció per amortitzar el cost de l'adequació del local consisteix a **reduir un percentatge de la renda durant els primers mesos del lloguer**, que no han de coincidir necessàriament amb la durada de les obres. Aquesta reducció es coneix com a bonificació de rendes i en molts casos es planteja en forma de **pagament d'una renda esglaonada.**

## 7.6 Obres i reparacions

Un dels principals focus de conflicte als contractes d'arrendament sol plantejar-se en relació amb les obres: quines pot fer o no l'inquilí o la inquilina, qui les ha d'abonar, quines obres ha de fer el propietari de manera obligatòria, si té de dret o no a incrementar la renda, etcètera.

Aquest apartat es regula als articles 21, 22, 23 i 26 de la LAU, que distingeix entre tres tipus d'obres:

## Obres de conservació

| TIPUS DE REPARACIONS                                                                                                                                                                     | SUBJECTE OBLIGAT A FER-LES               | CAL TENIR EN COMPTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Necessàries a fi que l'immoble pugui ser utilitzat amb normalitat per l'inquilí o inquilina (reparacions d'elements estructurals, sistemes d'aigua i electricitat, fonaments, teulades). | La propietat                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'inquilí o inquilina ha de tolerar les obres de conservació, però si persisteixen més de 20 dies, té dret a sol·licitar una rebaixa de la renda proporcional a la part del local que no pot utilitzar.</li> <li>Si les obres s'haguessin de fer de manera urgent per evitar danys greus i immediats, el mateix inquilí o inquilina pot efectuar-les directament i té dret que el propietari li restitueixi els imports abonats.</li> </ul> |
| Petites reparacions que exigeixi el desgast derivat de l'ús ordinari del local.                                                                                                          | L'inquilí, tret que es pacti el contrari |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



La propietat no tindrà dret a elevar la renda en cas que el local hagi quedat destruït per fenòmens naturals (incendis, inundacions, terratrèmols, etcètera).

Si les obres de conservació han estat ordenades per una autoritat i impedeixen l'ús del local, l'inquilí o inquilina pot escollir entre suspendre el contracte (tant la seva durada com el pagament de la renda) o extingir-lo sense dret a rebre cap indemnització.



## Obres de millora

Són les que **afecten la comoditat o estètica del local arrendat**.

- L'inquilí o la inquilina no pot fer obres que modifiquin la configuració del local o provoquin una disminució de la seva estabilitat o seguretat sense el **consentiment de la propietat** (al contracte s'ha d'estipular la forma en què l'inquilí o inquilina han de comunicar a la part arrendadora la seva voluntat d'efectuar aquestes obres per rebre'n l'autorització).
- Si és la propietat qui fa les obres de millora, una vegada **transcorreguts 5 anys** de vigència del contracte, aquesta té dret a **incrementar la renda**, tret que les parts hagin pactat el contrari. L'increment no pot excedir el 20% de la renda vigent.



© Clara Soler Chopo

## Obres d'adequació del local per a l'inici de l'activitat per part de l'arrendatari o arrendatària

És habitual que en el moment en què es lloga un local es requereixi una adequació per desenvolupar l'activitat o per actualitzar les instal·lacions segons la **normativa vigent de llicències d'activitat**.



En aquests casos, és aconsellable **fer constar al contracte una relació de les obres per fer**, ja que és un punt per tenir en compte per a possibles carències i bonificacions ja esmentades. Les millores i adequacions queden en benefici de la propietat en acabar el contracte, si no es pacta el contrari.

Una altra qüestió important que s'ha de revisar abans d'arrendar un local és la **ubicació del rètol**. Per a això s'ha de consultar la normativa municipal aplicable, així com els estatuts de la comunitat, a fi d'assegurar-se que la imatge corporativa pot instal·lar-se a la façana.

## 7.7 Fiança

La fiança és una **garantia per als possibles danys i desperfectes que l'inquilí o la inquilina pogués causar al local o oficina** i que no derivin de l'ús habitual o corrent.

Per a aquest tipus d'arrendament la fiança legal és equivalent a **dues mensualitats de renda**.

La part arrendadora està obligada a **ingressar l'import de la fiança a l'INCASÒL** (Institut Català del Sòl) i a lliurar a l'arrendatari una còpia del contracte d'arrendament, amb el número de registre imprès, en el termini màxim d'un mes.

**L'import de la fiança s'ha de retornar a la part arrendatària** (inquilí o inquilina) quan acabi el contracte, sempre que no restin pendents mensualitats de renda per abonar, els subministraments estiguin al corrent de pagament i es torni l'immoble en perfecte estat. En cas contrari, els imports impagats o les despeses de reparació o substitució es descomptaran de la fiança.

A més, **la propietat pot sol·licitar l'actualització de la fiança** (com en el cas de la renda) una vegada transcorreguts els 5 primers anys de durada del contracte.

## 7.8 Garantia addicional

Es tracta d'un import addicional, diferent de la fiança legal, i afegit a aquesta, que la propietat pot sol·licitar a l'inquilí o inquilina com una manera de protegir-se davant possibles danys que puguin sorgir durant el període d'arrendament. Les parts, lliurement, poden pactar-la dins les obligacions del contracte.

Aquesta garantia pot tractar-se d'una **garantia econòmica o d'un aval bancari**. No obstant això, en el cas de l'aval, cal tenir en compte que el manteniment d'aquest suposarà un cost financer mensual per a l'inquilí o la inquilina.

Així mateix, també es podria sol·licitar com a garantia addicional l'existència d'una **fiadora solidària o avaladora**. Aquest serviria com a garantia sense necessitat que l'inquilí o la inquilina facin cap desemborsament econòmic i respondria juntament amb ells en cas d'impagament. Si l'inquilí o la inquilina són una empresa, és freqüent que se sol·liciti a l'administrador o administradora de la societat com a fiador solidari, de manera que, en cas d'incompliment, aquest respon també amb el seu patrimoni personal.

## 7.9 Cessió (traspàs) i sotsarrendament

### Cessió o traspàs del contracte

Transmissió que fa l'inquilí o inquilina dels drets i deures que comporta el seu contracte d'arrendament a una tercera persona.

Aquest seria el cas d'una empresa que no desitjarà continuar amb el seu negoci en un local amb un contracte d'arrendament en vigor. Si trobés una altra empresa interessada a iniciar la seva activitat en aquell local, l'empresa inicial es deslligaria del contracte de lloguer amb la propietat i la nova empresa passaria a ser la inquilina. **La cessió del contracte de lloguer implica el traspàs dels drets i obligacions associats a aquest contracte.**

### Sotsarrendament

Arrendament que fa l'inquilí o inquilina de tot o part del local que ell utilitza.

**L'inquilí o inquilina passa a tenir una doble consideració:** d'una part, com a part arrendatària, ja que continua lligat al contracte de lloguer original amb la propietat; i, de l'altra, com a part sotsarrendadora d'un tercer que lloga tot o part de l'immoble.

Aquest podria ser el cas, per exemple, d'un o una professional que estigués desenvolupant la seva activitat en un despatx de lloguer i decidís llogar, al seu torn, part d'aquest despatx a un altre professional.

## Com procedir en cas de cessió o sotsarrendament

Per regla general, tant la cessió com el sotsarrendament de l'immoble **solen estar exclosos del contracte per voluntat de la propietat**, però si les parts no pacten res sobre això, l'inquilí o inquilina podria sotsarrendar o cedir el contracte sense necessitat de consentiment del llogater.

Tant per als supòsits de cessió com de sotsarrendament, tret de pacte en contra, **l'inquilí o inquilina ho ha de notificar a la propietat amb un mes d'antelació, de manera que en quedi constància** (per escrit, per burofax, etcètera).

## Augment de la renda (el lloguer)

L'article 32 de la LAU estableix que la propietat, a falta de pacte, té dret a augmentar la renda en un **10% si hi ha un sotsarrendament parcial, o en un 20% si es produeix la cessió del contracte o el sotsarrendament total** del lloc que es lloga.



No es considerarà cessió el canvi de titular en aquells casos en què la part arrendatària sigui una societat i s'hagi produït una fusió, transformació o escissió, encara que la propietat podrà augmentar la renda.

## 7.10 Subministraments i instal·lacions

És important **revisar el funcionament correcte de les instal·lacions i comprovar que els subministraments estan donats d'alta**, ja que, una vegada signat el contracte, l'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministraments i l'import del consum van a compte i càrrec exclusiu de l'inquilí o inquilina.

Si l'immoble no tingués els subministraments donats d'alta i amb la instal·lació actualitzada, caldria fer un projecte elèctric, adaptar tota la instal·lació a la normativa vigent i obtenir **el butlletí d'instal·lacions**.



En molts casos, això suposa un sobrecost important. Si la situació es detecta abans de la signatura, es pot negociar amb part arrendadora que faci l'alta i l'actualització de subministraments, o bé que bonifiqui el cost en carències.

## 7.11 Venda de la finca arrendada i dret d'adquisició preferent

**Per llei, si la propietat vol vendre el local, està obligada a oferir-li-ho, en primer lloc, a l'inquilí o inquilina**, tret que aquest hagi renunciat a aquesta opció al contracte.

L'inquilí o inquilina té un dret d'adquisició preferent i disposa d'un **termini de 30 dies per optar a la compra**.

Si la propietat no fes l'oferiment o el vengués per un preu inferior al que s'ha comunicat a la part arrendatària, aquesta pot **impugnar la venda i adquirir el local en les mateixes condicions** que la transmissió al tercer.



A la pràctica és molt freqüent que al contracte s'inclogui una clàusula en la qual l'arrendatari o arrendatària renunciï expressament al dret de tempteig, de retracte i d'adquisició preferent.

Si la propietat acaba venent el local a un nou adquirent diferent de l'inquilí o inquilina, **el nou adquirent està obligat a respectar les condicions que ja tenia l'inquilí al contracte**, tret de pacte en contra, en virtut del que disposa l'article 29 de la LAU.





## 7.12 Mort de l'inquilí o inquilina (part arrendatària)

Si l'inquilí o inquilina mor i un soci o legatari vol continuar l'activitat al local, pot subrogar-se, és a dir, convertir-se en nou inquilí **assumint les mateixes condicions del contracte de lloguer i tenint les mateixes responsabilitats que l'anterior inquilí.**

L'hereu o legatari ha de **notificar per escrit a la propietat la seva intenció de subrogar-se al contracte dins els dos mesos posteriors a la mort**, segons el previst a l'article 33 de la LAU.



# 7.13 Extinció del contracte

Les causes d'extinció del contracte són les següents:

| CAUSES D'EXTINCIÓ                        | MOTIUS                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Venciment del contracte                  | Venciment del termini acordat.                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Incompliment d'alguna de les parts       | Incompliment de l'inquilí o inquilina                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• No paga la renda mensual o altres conceptes</li><li>• Sotsarrenda o cedeix el local a un tercer sense consentiment.</li><li>• Fa activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites</li><li>• Fa una activitat diferent de la prevista al contracte.</li></ul> |
|                                          | Incompliment de la propietat                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• La propietat no fa les reparacions perquè el local compleixi les condicions necessàries per ser utilitzat.</li><li>• La propietat pertorba l'inquilí o inquilina en la utilització del local.</li></ul>                                                                       |
| Acord entre les parts                    | Ambdues parts poden acordar l'acabament anticipat del contracte.                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pèrdua de la finca o declaració de ruïna | Pèrdua de la finca per una causa de la qual no sigui responsable la propietat o declaració de ruïna de la finca feta per l'administració competent. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 7.14 Indemnització a favor de l'inquilí o inquilina (part arrendatària)

**Arribat el termini previst per a l'acabament del contracte d'arrendament, aquest acabarà tret que les parts hagin pactat expressament la possibilitat d'una pròrroga.**

L'article 34 de la LAU preveu que l'extinció del contracte dona dret a l'inquilí o la inquilina a rebre una **indemnització de la propietat sempre que es compleixin els requisits següents:**

- Que al local s'hagi exercit una **activitat comercial en els últims 5 anys.**
- Que l'inquilí o inquilina, quatre mesos abans de l'acabament del termini, hagi manifestat al llogater la seva **voluntat de renovar el contracte per un mínim de 5 anys més i per una renda de mercat.**
- Que la propietat o una tercera part exerceixin al local, dins els sis mesos següents a l'acabament de l'arrendament, una activitat **igual o afí a la qual desenvolupava l'inquilí o inquilina.**

La quantia de la indemnització és la següent:

| CASUÍSTICA                                                                                                                                | QUANTIA                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Si l'inquilí o inquilina, dins els sis mesos següents a l'acabament del contracte, inicia de nou la seva activitat a la mateixa localitat | Despeses de trasllat i els perjudicis per la pèrdua de clientela                |
| Si l'inquilí o inquilina no inicia cap activitat o es dedica a una activitat diferent                                                     | Una mensualitat per any de durada del contracte amb un màxim de 18 mensualitats |



És freqüent que als contractes d'arrendament es pacti una clàusula de renúncia expressa a percebre aquesta indemnització.

## 7.15 Jutjat competent en cas de conflicte

Tots els litigis judicials que es puguin plantejar respecte a qüestions relacionades amb el contracte de lloguer es resolen al **Jutjat de Primera Instància del lloc on estigui situat l'immoble**.



© Martí Petit

# 8.

## Espais de coworking



El *coworking* és una modalitat d'arrendament que està augmentant substancialment la seva popularitat en els últims anys. Consisteix en un espai compartit on diferents professionals o empreses treballen de manera independent.

Aquests espais ofereixen normalment el mobiliari necessari, connexió a internet, sales de reunions, fotocopiadores i impressores, recepció i tot el necessari perquè el o la professional pugui exercir la seva activitat.

El *coworking* pot tenir diferents modalitats:

- **Lloc flexible:** les persones usuàries no tenen un lloc determinat i només assisteixen en moments puntuals. Solen ser una bona opció si parlem d'activitats professionals que requereixen molta mobilitat per reunions o viatges.
- **Lloc fix:** l'usuari o usuària disposa d'un espai fix per desenvolupar la seva activitat, és a dir, es té un lloc concret.
- **Oficina privada:** es disposa d'un espai separat de la resta del *coworking* que permet mantenir un cert nivell de privacitat, sense deixar de compartir espais comuns amb la resta de professionals.

En els casos de *coworking* no s'està arrendant un local en la seva totalitat, sinó un espai concret, que pot ser des d'una sala fins a una taula en una sala compartida. Per tant, **es tracta més d'un contracte mixt d'arrendament d'immobles i serveis.**



És molt important que en aquests contractes es detallin quins serveis s'inclouen i quins són addicionals. S'han d'especificar aspectes com les característiques tècniques dels serveis tecnològics que s'inclouen (connectivitat) o si hi ha recepció, atenció de trucades o visites, recepció de correu i paqueteria, etcètera.

També s'han de tenir en compte les condicions d'ús dels espais compartits com les sales de reunions, els serveis de neteja o la disponibilitat i ús del mobiliari.

En aquest tipus de contractes també s'estableix un **termini de durada de l'arrendament que és de compliment obligat**. Si l'inquilí o inquilina vol renunciar al contracte d'arrendament ha de tenir en compte la durada del contracte, el termini de compliment obligat i l'existència de possibles penalitzacions en cas de resolució anticipada, igual que en un contracte d'arrendament.





# Espais per a *startups* a Barcelona Activa

---

Busques un entorn d'incubació  
on validar el teu model de negoci?

INCUBADORA GLÒRIES

- 55 mòduls amb una superfície d'entre 18 i 110 m<sup>2</sup>.
- Serveis d'acompanyament empresarial.
- UX Lab per a la validació de productes i serveis partint de la filosofia del disseny centrat en la persona usuària.
- Serveis de recepció i sales de reunions.

---

#### Requisits d'accés:

- *Startups* innovadores o *deeptech*, que siguin intensives en el desenvolupament de tecnologia o donin resposta a necessitats insuficientment cobertes.
- Amb un màxim de 5 anys de vida des de l'inici de la seva activitat.
- Amb un projecte viable validat per Barcelona Activa.
- Que tinguin més del 50% de la seva capital social en mans de socis treballadors.

---

#### Més informació:

✉ [emprenedoria@barcelonactiva.cat](mailto:emprenedoria@barcelonactiva.cat)





---

## Busques un entorn empresarial on consolidar i fer créixer la teva empresa?

- Més de 3.000 m<sup>2</sup> d'espais modulars, adaptables a les necessitats de cada *startup*.
- Servei expert d'acompanyament al creixement empresarial.
- Instal·lacions de prototipatge amb tallers d'impressores 3D, talli làser, fresadora CNC, etc.
- Serveis de recepció, control d'accés i sales de reunions.

---

### Requisits d'accés:

- *Startups deeptech* en els sectors de fotònica i electrònica, biotecnologia, IA, *blockchain*, robòtica, materials avançats i nanotecnologia, i computació quàntica.
- Que tinguin més del 50% de la seva capital social en mans de socis treballadors.

---

### Més informació:

✉ [parc.tecnologic@barcelonactiva.cat](mailto:parc.tecnologic@barcelonactiva.cat)

[www.barcelonactiva.cat/empreses](http://www.barcelonactiva.cat/empreses)

