

Repercussió de despeses de comunitat, IBI i porteria a l'arrendatari: qui paga què en un contracte de lloguer?

Anàlisi actualitzada de la [Llei d'Arrendaments Urbans](#) i la [Llei 12/2023](#), amb especial atenció a les diferències entre gran tenidor i petit propietari en zones de mercat residencial tensionat..

QUÈ SÓN LES DESPESES REPERCUTIBLES?

Quan es lloga un habitatge, existeixen una sèrie de despeses vinculades a l'immoble que el propietari paga de forma periòdica i que, sota determinades condicions legals, poden traslladar-se a l'inquilí. Aquestes despeses es coneixen com a despeses generals no individualitzables, i [l'article 20 de la Llei d'Arrendaments Urbans \(LAU\)](#) regula en quines condicions es pot produir aquest trasllat.

Els conceptes més habituals són els següents: la quota de comunitat de propietaris (que inclou neteja, ascensor, jardins, manteniment de zones comunes i honoraris de l'administrador de finques), les despeses de porteria i consergeria, l'IBI (Impost sobre Béns Immobles), la taxa municipal de recollida d'escombraries i, en alguns casos, l'assegurança de l'edifici quan forma part de les despeses comunitàries.

DISTINCIÓ IMPORTANT

Les despeses anteriors són diferents dels subministraments individuals (llum, aigua, gas, internet), que sempre van a càrrec de l'arrendatari en ser individualitzables per comptador. La seva repercussió no requereix pacte especial: correspon a l'arrendatari per naturalesa (art. 20.3 LAU).

LA REGLA GENERAL: L'ARTICLE 20 DE LA LAU

La norma de referència en matèria de repercussió de despeses és [l'article 20 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans](#), la redacció vigent de la qual incorpora les modificacions introduïdes per la Llei 12/2023. El seu apartat primer estableix el següent:

«Les parts podran pactar que les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de l'arrendatari. [...] Per a la seva validesa, aquest pacte haurà de constar per escrit i determinar l'import anual d'aquestes despeses a la data del contracte.»

ART. 20.1 LAU — LLEI 29/1994, MODIFICADA PER LA LLEI 12/2023 (BOE-A-2023-12203)

La interpretació pràctica d'aquest precepte és clara: sense pacte escrit, les despeses les paga el propietari. La possibilitat de repercutir-les a l'arrendatari és una facultat que les parts poden exercir, no una regla automàtica.

Requisits de validesa del pacte

Perquè una clàusula de repercussió de despeses generals sigui jurídicament exigible, s'han de complir simultàniament dues condicions:

En primer lloc, el pacte ha de constar expressament per escrit en el contracte d'arrendament. Un acord verbal no té eficàcia legal a aquests efectes. En segon lloc, el contracte ha de determinar l'import anual de les despeses a la data de la seva signatura. L'absència d'aquesta xifra és motiu habitual de nul·litat de la clàusula en seu judicial quan es tracta de despeses de comunitat.

DERRAMES EXTRAORDINÀRIES

Encara que el contracte inclogui la repercussió de despeses de comunitat ordinàries, les derrames extraordinàries per obres no queden cobertes llevat que existeixi pacte exprés i específic al respecte. Els tribunals venen interpretant de manera consolidada que el pacte genèric de comunitat no empara les despeses extraordinàries.

(AP Astúries, Oviedo, Sec. 5a, Sentència 338/2011, de 5 d'octubre)

Límit a les pujades de despeses durant el contracte

L'article 20.2 LAU estableix que, durant els primers cinc anys del contracte (set si l'arrendador és persona jurídica), l'increment de les despeses repercutides (excepte els tributs) només pot realitzar-se mitjançant acord d'ambdues parts i, en cap cas, en un percentatge superior al doble de l'índex d'actualització de la renda aplicable. Aquesta limitació impedeix que la repercussió de despeses es converteixi en un mecanisme per elevar el cost real de l'arrendament al marge dels límits legals.

Regla d'or

Sense pacte escrit amb import anual, les despeses de comunitat, IBI i porteria les paga sempre el propietari. L'inquilí només està obligat a pagar allò que hagi signat.

L'IBI I LA TAXA D'ESCOMBRARIES: LA UNIFICACIÓ DE CRITERI DEL TRIBUNAL SUPREM

Durant anys, els jutjats i audiències provincials van mantenir posicions divergents sobre si l'IBI i la taxa d'escombraries havien de tractar-se igual que les despeses de comunitat —exigint l'import anual en el contracte— o si, en ser tributs perfectament individualitzables per finca, podien repercutir-se amb un simple pacte escrit sense necessitat de quantificar-los. El Tribunal Suprem ha donat resposta definitiva a aquesta qüestió.

STS 1637/2025, DE 17 DE NOVEMBRE — TRIBUNAL SUPREM, SALA CIVIL

El Suprem ha fixat doctrina: l'IBI i la taxa d'escombraries són tributs perfectament individualitzables per habitatge, per la qual cosa queden fora de l'àmbit de l'article 20.1 LAU, que exigeix import anual. Per a la seva validesa, n'hi ha prou amb un pacte exprés i clar per escrit en el contracte.

Encara que el subjecte passiu de l'IBI davant la Hisenda municipal sigui el propietari, res impedeix que contractualment es traslladi aquest cost a l'arrendatari en virtut del principi d'autonomia de la voluntat.

Aquesta sentència unifica el criteri i té efecte directe sobre els contractes en vigor i els futurs. En la pràctica, una clàusula que digui «l'IBI i la taxa d'escombraries seran a càrrec de l'arrendatari» és suficient, sense necessitat d'especificar l'import concret.

DEFINICIÓ DE GRAN TENIDOR I LES SEVES IMPLICACIONS

La [Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge](#) va introduir el concepte de gran tenidor com a categoria jurídica amb conseqüències directes sobre els contractes d'arrendament. El seu article 3.k) el defineix en aquests termes:

«La persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters. Aquesta definició podrà ser particularitzada en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins a aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan així sigui motivat per la comunitat autònoma en la corresponent memòria justificativa.»

ART. 3.K) LLEI 12/2023, DE 24 DE MAIG, PEL DRET A L'HABITATGE — BOE-A-2023-12203

En conseqüència, té la consideració de [gran tenidor](#) qui compleixi algun dels següents supòsits: ser titular de més de 10 habitatges en qualsevol part del territori espanyol, amb independència de si estan arrendats o no; tenir una superfície total d'ús residencial superior a 1.500 m² a tota Espanya; o, en [zones tensionades](#) on la comunitat autònoma hagi reduït el llindar, ser titular de 5 o més habitatges en aquest àmbit concret, com a Catalunya.

ZONES TENSIONADES: LA PROHIBICIÓ D'AFEGIR NOVES DESPESES

El concepte de [zona de mercat residencial tensionat](#) és la principal aportació de la Llei 12/2023 al règim d'arrendaments. Una zona pot declarar-se tensionada quan es compleix algun d'aquests criteris: que el cost del lloguer o de la hipoteca superi el 30% dels ingressos mitjans de les llars de la zona, o que el preu del lloguer hagi crescut més d'un 3% per sobre de l'IPC en els últims cinc anys.

La declaració de tensió té conseqüències directes sobre les despeses que pot repercutir el propietari. [L'article 17.6 LAU](#), introduït per la Llei 12/2023, estableix la següent restricció per a tots els arrendadors, siguin o no grans tenidors:

«En els nous contractes d'arrendament d'habitatge en què l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat, la renda pactada no podrà excedir de l'última renda del contracte anterior vigent en els últims cinc anys, sense que es puguin fixar noves condicions que estableixin la repercussió a l'arrendatari de quotes o despeses que no estiguessin recollides en el contracte anterior.»

ART. 17.6 LAU — REDACCIÓ CONFORME A LA DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA DE LA LLEI 12/2023

Això significa que, en zones tensionades, si l'inquilí anterior no pagava comunitat, IBI ni porteria, el nou contracte tampoc pot incloure aquests conceptes. Afegir-los equivaldria a una pujada encoberta de renda expressament prohibida per la llei.

Gran tenidor en zona tensionada: restriccions addicionals

Els grans tenidors que arrendin en zona tensionada tenen, a més, una limitació sobre la renda màxima. Segons [l'article 17.7 LAU](#), la renda del nou contracte no pot excedir del límit de l'índex de referència de preus, publicat pel Ministeri d'Habitatge a través del SERPAVI (Servei Estatal de Referència de Preus de Lloguer d'Habitatge). Si hi ha contracte anterior amb renda vigent, s'ha

d'aplicar el preu més baix entre aquest índex i la renda anterior actualitzada conforme a [l'art. 18 LAU](#).

Aquesta doble limitació —sobre la renda i sobre les despeses— converteix la repercussió de despeses en una qüestió de compliment normatiu crític per als grans tenidors. Utilitzar despeses repercutides per superar artificialment l'índex pot ser qualificat judicialment com un incompliment contractual o infracció de la normativa d'arrendaments.

Habitatges mai abans llogats

Si l'immoble no ha estat arrendat en els últims cinc anys, no existeix contracte anterior com a referència. En aquest cas, en zona tensionada s'aplica directament l'índex de referència com a límit de renda. I en aquest marc, sí que és possible pactar la repercussió de despeses de comunitat i IBI conforme a [l'article 20 LAU](#), sempre que es compleixin els requisits formals (pacte escrit i import anual per a la comunitat).

EL CAS DE CATALUNYA: EL MARC MÉS RESTRICTIU D'ESPANYA

Catalunya és la comunitat autònoma pionera i amb major nombre de municipis declarats en zones de mercat residencial tensionat, amb efectes des del 16 de març de 2024, encara que també el País Basc, Navarra i Galícia han declarat zones tensionades en els seus respectius territoris. A Catalunya, la declaració afecta 140 municipis, que formen una única zona tensionada en virtut de la Resolució aprovada a l'empara de la Llei 12/2023.

A més, la Generalitat de Catalunya ha fet ús de la facultat que li atorga la Llei 12/2023 per reduir el llinar de gran tenidor dins d'aquest àmbit:

«Es consideren grans tenidors a Catalunya la persona física o jurídica propietària de 5 o més immobles urbans d'ús residencial situats dins de l'àmbit de la declaració de zona de mercat residencial tensionat. També són grans tenidors les persones físiques o jurídiques titulars a tota Espanya de més de 10 immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície de més de 1.500 m² d'ús residencial.»

MEMÒRIA TER/800/2024 — GENERALITAT DE CATALUNYA.

DECLARACIÓ Zones de Mercat Residencial Tensionades (140 MUNICIPIS)

En conseqüència, a Catalunya un propietari amb només 5 pisos en zona tensionada a Catalunya ja té la consideració de gran tenidor, amb totes les obligacions que això comporta en matèria de límit de renda i restricció de noves despeses.

D'altra banda, [la Llei catalana 11/2025, de 29 de desembre](#), que va entrar en vigor l'1 de gener de 2026, ha introduït novetats rellevants en els arrendaments de temporada i d'habitacions, sotmetent també aquests contractes —quan la causa és laboral, d'estudis, mèdica o provisional— a les normes de [l'article 20 LAU](#) sobre despeses generals i serveis individuals. Això implica que en zones tensionades catalanes, els arrendaments de temporada tampoc poden incorporar despeses noves que no estiguessin en el contracte anterior.

TAULA COMPARATIVA: PETIT PROPIETARI DAVANT GRAN TENIDOR

Concepte	Petit propietari sense zona tensionada	Petit propietari zona tensionada	Gran tenidor zona tensionada
Despeses de comunitat	✓ Si es pacta + import	Només si ja hi era abans	Només si ja hi era abans
IBI	✓ Si es pacta per escrit	Només si ja hi era abans	Només si ja hi era abans
Porteria / Consergeria	✓ Si es pacta + import	Només si ja hi era abans	Només si ja hi era abans
Taxa d'escombraries	✓ Si es pacta per escrit	Només si ja hi era abans	Només si ja hi era abans
Afegir despeses noves	✓ Permès	✗ Prohibit	✗ Prohibit
Límit de renda	Lliure acord	Renda anterior actualitzada	El menor: índex o renda anterior
Import anual en contracte (comunitat)	Obligatori	Obligatori	Obligatori
Import anual en contracte (IBI / escombraries)	No necessari (STS 2025)	No necessari (STS 2025)	No necessari (STS 2025)

QUÈ REVISAR ABANS DE SIGNAR UN CONTRACTE DE LLOGUER

Tant si ets propietari com inquilí, aquests són els punts clau que han de comprovar-se abans de subscriure qualsevol contracte d'arrendament:

1. **Està l'immoble en zona tensionada?** Pot consultar-se al portal del Ministeri d'Habitatge (SERPAVI) o, a Catalunya, a través de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat. Si ho està, [l'article 17.6 LAU](#) restringeix les despeses que poden afegir-se.
2. **L'arrendador és gran tenidor?** Tens dret a sol·licitar-ho i el propietari està obligat a declarar-ho. A Catalunya, el llindar és de 5 habitatges en zona tensionada.
3. **Existia contracte anterior en els últims 5 anys?** En zona tensionada, les despeses del nou contracte no poden superar les de l'anterior. Si l'anterior no incloïa comunitat ni IBI, el nou tampoc pot.
4. **Les despeses de comunitat figuren amb import anual?** Sense aquesta xifra, la clàusula és potencialment nul·la. L'IBI i la taxa d'escombraries no necessiten import concret (STS 1637/2025), però la quota de comunitat sí.
5. **Les derrames estan excloses?** Si el contracte repercuteix despeses de comunitat, convé aclarir expressament si inclou o no les derrames per obres extraordinàries.
6. **S'emetrà rebut desglossat?** [L'article 17.4 LAU](#) obliga l'arrendador a entregar justificant de pagament amb desglossament per conceptes (renda base + despeses repercutides).

CONCLUSIONS

La repercussió de despeses de comunitat, IBI i porteria a l'arrendatari és una qüestió que ha guanyat complexitat amb l'entrada en vigor de la Llei 12/2023 i, en el cas de Catalunya, amb la declaració de zona tensionada i la posterior Llei 11/2025. Convé tenir presents les següents idees:

**PETIT PROPIETARI · SENSE
ZONA TENSIONADA**

Marc més flexible

- Pot pactar comunitat, IBI, porteria i escombraries.
- Despeses de comunitat: necessita import anual en el contracte.
- IBI i escombraries: n'hi ha prou amb pacte escrit (STS 2025).
- No pot apujar despeses unilateralment.

**GRAN TENIDOR · ZONA
TENSIONADA**

Màximes restriccions

- Només pot cobrar despeses que ja pagava l'inquilí anterior.
- Renda limitada a l'índex publicat al SERPAVI o renda anterior (el menor).
- A Catalunya: gran tenidor des de 5 habitatges en ZMRT.
- Afegir despeses noves pot constituir frau de llei.

En definitiva, la determinació de qui paga les despeses en un lloguer depèn avui de tres variables combinades: el que digui el contracte, si l'habitatge està en zona tensionada i si l'arrendador té la condició de gran tenidor. La confluència d'aquests tres factors exigeix una revisió acurada de cada supòsit concret abans de redactar o signar qualsevol contracte.