

PREGUNTES FREQUENTS EN RELACIÓ AMB EL CERTIFICAT DE PRESENCIA O ABSÈNCIA D'AMIANT VISIBLE

Data d'actualització: 16/10/2026

Sobre l'obtenció del certificat

Al respecte de l'emissió del certificat de presència o absència d'amiant, i amb l'objectiu d'evitar dubtes, cal recordar que la seva obtenció és un dret de la ciutadania de Catalunya, emmarcat en disposar d'informació, en ocasió d'una transacció de compra-venda o lloguer. I així ho preveu la Llei 8/2026, de 2 de juliol, de l'erradicació de l'amiant en el seu art. 5. Drets de la ciutadania, en el punt d) que estableix expressament com un dels drets el d'obtenir el certificat de presència o absència de materials que contenen amiant en adquirir una propietat o en llogar un habitatge o altres immobles, en els termes establerts legalment .

Tot això, amb la finalitat de promoure la informació i sensibilització de les persones treballadores i del conjunt de la ciutadania sobre els efectes de l'amiant i sobre la necessitat de fer-ne una gestió adequada i d'accelerar-ne l'erradicació i la retirada, que estableix l'article 1.e. de la llei.

1. El certificat de presència o absència d'amiant afecta tots els immobles que siguin objecte de venda o arrendament, o únicament els construïts abans de 2002?

El certificat afecta els immobles anteriors a l'any 2002, atès que a partir d'aquesta data es va prohibir la comercialització de qualsevol tipus de material amb amiant.

2. Quins professionals estan habilitats per dur a terme la inspecció emetre i signar aquest certificat?

En el moment actual, en absència del desplegament reglamentari, poden emetre el certificat les categories professionals previstes a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació: arquitectura, arquitectura tècnica, enginyeria i enginyeria tècnica, en funció de les seves competències.

3. Els tècnics superiors en prevenció de riscos laborals especialitzats en amiant poden emetre el certificat?

Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari, poden emetre el certificat les categories professionals previstes a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació: arquitectura, arquitectura tècnica, enginyeria i enginyeria tècnica, en funció de les seves competències. La formació específica en prevenció de riscos laborals o en amiant no substitueix els requisits establerts actualment per a l'emissió del certificat.

4. Pot emetre el certificat un professional estranger o habilitat en un altre estat de la Unió Europea?

Les característiques i la competència per a l'emissió del certificat s'han de determinar reglamentàriament. Mentre no es produeixi aquest desplegament, el certificat pot ser emès per les categories professionals previstes a la Llei 38/1999, en funció de les seves competències.

5. Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari, quin document es considerarà suficient per donar compliment a aquesta obligació?

Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari, l'Agència de Residus de Catalunya ha posat a disposició un model bàsic de certificat de presència o absència d'amiant visible que permet acreditar el contingut mínim establert a l'article 21.3 de la Llei 8/2026.

El model recull la identificació de l'immoble i del tècnic/a, el resultat de la inspecció visual presencial i, si es detecten elements susceptibles de contenir amiant visible, el seu estat de conservació. També informa del risc potencial que pot comportar per a la salut de les persones.

https://residus.gencat.cat/ca/actualitat/noticies/detall/ac_Model_certificat_amiant

6. El model bàsic de certificat que es pot trobar a la web de l'Agència de Residus, és el model oficial que marca la llei?

No. La Llei estableix que les característiques del certificat s'han de determinar per reglament. Mentre aquest reglament no s'aprovi, l'Agència de Residus de Catalunya posa a disposició un model bàsic que permet donar compliment al contingut mínim establert a l'article 21.3.

7. Quins criteris tècnics s'han de seguir per a l'emissió del certificat de presència o absència d'amiant?

Les característiques i els criteris per a l'emissió del certificat s'han de determinar reglamentàriament. Mentre no s'aprovi aquest reglament, el certificat ha d'acreditar, com a mínim, la presència o absència d'amiant visible, l'estat de conservació dels materials que continguin amiant i el risc que puguin comportar per a les persones.

8. Existeixen manuals, protocols, guies tècniques o criteris oficials aprovats per l'Administració, que defineixin la metodologia d'inspecció i identificació dels materials amb amiant?

La informació publicada per l'Agència de Residus de Catalunya relativa al model bàsic no estableix un manual, protocol o guia tècnica específica que reguli la metodologia d'inspecció.

9. El certificat tindrà un període determinat de validesa?

Actualment no s'ha establert un període de vigència específic del certificat.

10. Es pot utilitzar un mateix certificat en contractes d'arrendament successius mentre no es produeixin modificacions a l'immoble?

Si, sempre que no hi hagi hagut modificacions.

11. En el cas d'un habitatge integrat en un edifici, el certificat s'ha de referir exclusivament als materials existents a l'interior de l'habitatge o també ha d'incloure l'eventual presència d'amiant en elements comuns de l'edifici, com ara cobertes, façanes, baixants, conduccions o instal·lacions?

Quan l'operació afecti una entitat individual d'un immoble, com ara un habitatge, oficina o local, el certificat s'ha de referir únicament a aquesta entitat individual. Per tant, el certificat individual no ha d'estendre el seu abast a la totalitat dels elements comuns de l'edifici.

**12. Serà suficient una inspecció visual de l'immoble per emetre el certificat?
Quan existeixin materials sospitosos de contenir amiant però no sigui possible confirmar-ho visualment, és obligatori efectuar una presa de mostres i anàlisi de laboratori abans d'emetre el certificat?**

En absència de reglament, el model bàsic de certificat només preveu una inspecció visual dels espais i elements als quals s'ha pogut accedir, sense presa de mostres ni anàlisi de laboratori.

13. Es pot reflectir en el mateix certificat, en el cas de no poder confirmar visualment materials sospitosos de contenir amiant indicant la necessitat de verificació?

L'ARC ha posat a disposició un model bàsic de certificat que recull el contingut mínim que marca la Llei, en absència de reglament. El tècnic que dugui a terme la inspecció pot afegir més contingut, si així ho considera necessari.

14. És obligatori efectuar una inspecció presencial de l'immoble per poder emetre el certificat?

El model bàsic estableix que el tècnic/a certifica el resultat després d'haver efectuat la inspecció visual dels espais i elements als quals s'ha pogut accedir.

Per tant, és imprescindible la visita del tècnic responsable a l'immoble objecte del certificat per realitzar la inspecció visual presencial que permeti acreditar la presència o absència d'amiant visible, l'estat de conservació dels materials que contenen amiant i el risc que pugui comportar a les persones.

- 15. En la publicitat i comercialització d'habitatges, cal disposar del certificat abans d'iniciar la comercialització o de publicar l'anunci d'un habitatge de lloguer, o és suficient disposar-ne abans de la formalització del contracte?**

En aquest moment és suficient disposar-ne abans de la formalització de contracte.

- 16. En aquells casos en què l'immoble o l'edifici figuri en el Cens català de materials que contenen amiant, es pot utilitzar la informació del Cens per acreditar la presència o absència d'amiant?**

La informació disponible al Cens, un cop que estigui creat, no substituirà el certificat de presència o absència d'amiant previst a l'article 21 de la Llei.

- 17. La manca del certificat impedeix formalitzar la compravenda o la formalització del contracte d'arrendament?**

La Llei 8/2026 estableix el dret del comprador o llogater a demanar aquest certificat, amb una informació mínima taxada, però no regula expressament els efectes que pot tenir la manca del certificat sobre la formalització de l'operació ni sobre la intervenció d'altres operadors jurídics.

- 18. En cas que el certificat indiqui que s'han detectat elements constructius susceptibles de contenir amiant visible, això impedeix la compravenda o la formalització del contracte de lloguer?**

El fet que el certificat indiqui que s'han detectat elements constructius susceptibles de contenir amiant visible no impedeix, en cap cas, la compravenda o l'arrendament de l'immoble.

El certificat té una finalitat informativa sobre la presència o absència d'amiant visible, el seu estat de conservació i el risc que pugui comportar per a les persones.

- 19. La manca del certificat comporta la nul·litat de la compravenda o de l'arrendament?**

La Llei 8/2026 estableix el dret del comprador o llogater a demanar aquest certificat, amb una informació mínima taxada (existència o no d'amiant, estat de conservació i risc per a la salut), però no regula expressament els efectes que pot tenir la manca del certificat sobre la formalització de l'operació ni sobre la intervenció d'altres operadors jurídics.

- 20. El comprador o llogater pot renunciar expressament a rebre el certificat?**

Obtenir el certificat és un dret, al qual, -com qualsevol dret- l'interessat pot exercir o renunciar.

- 21. Pot emetre's el certificat quan determinades zones de l'immoble no siguin accessibles, sempre que aquesta limitació quedi expressament identificada? Quin**

procediment s'ha de seguir quan no sigui possible accedir a l'immoble, per exemple en determinats actius ocupats?

Sí. El model bàsic permet emetre el certificat limitant-lo als espais i elements als quals s'ha pogut accedir.

El mateix model indica expressament que el certificat “es limita exclusivament a l'àmbit inspeccionat i als elements visibles i accessibles” i adverteix de la possible existència de materials ocults, no accessibles o no identificables visualment.

22. Es considera la UNE 171370-2:2021 una referència adequada per establir la metodologia d'inspecció i diagnòsi?

Les característiques i la competència per a l'emissió del certificat s'han de determinar reglamentàriament. Mentre no s'aprovi el reglament, el model bàsic es basa en una inspecció visual dels elements visibles i accessibles.

23. En cas que el certificat detecti presència d'amiant, existeix ja un procediment per comunicar aquesta informació al Cens català?

El reglament determinarà els canals habilitats expressament per fer aquesta comunicació. Fins que estigui aprovat, es poden fer servir els canals ordinaris de comunicació amb l'ARC, com la bústia de consultes, queixes i suggeriments, tot que en absència de reglament aquesta comunicació encara no és obligatòria.

24. Quin és el règim sancionador aplicable en cas de no lliurar el certificat quan és obligatori?

La Llei 8/2026 qualifica el no lliurament del certificat d'amiant, en els casos que estableix la llei, com a infracció lleu (art. 53). Tanmateix, aquesta llei entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada en el DOGC, excepte el capítol II del títol IV (Règim sancionador), que entra en vigor en el moment de l'aprovació del decret que el desplegui. Fins a aquest moment només s'aplicarien les disposicions sancionadores generals en matèria ambiental.

25. És possible aportar el certificat amb posterioritat a la formalització de la compravenda o del contracte d'arrendament?

L'article 21 estableix que el certificat s'ha de lliurar en les operacions de compravenda o arrendament. La Llei no regula expressament els efectes ni el tractament dels casos en què el document s'aporti amb posterioritat a la formalització del negoci jurídic.

26. L'obligació és aplicable a les transmissions hereditàries, donacions, extincions de condomini o adjudicacions judicials?

L'article 21 es refereix expressament als supòsits de venda i lloguer d'immobles (transmissió onerosa).

27. L'obligació és aplicable a la transmissió de participacions indivises d'un immoble?

La Llei estableix l'obligació de lliurament del certificat en les operacions de venda d'immobles, però no es pronuncia específicament sobre les transmissions de quotes o participacions indivises.

28. L'obligació és aplicable a les aportacions d'immobles a societats mercantils?

L'article 21 regula expressament els supòsits de venda i arrendament. La seva aplicació a altres negocis jurídics, com ara les aportacions no dineràries d'immobles a societats, no es troba expressament regulada per la Llei.

29. Un habitatge construït abans de 2002 però completament reformat necessita igualment el certificat?

Sí. L'obligació és aplicable als immobles construïts abans de 2002. Les reformes que s'hi hagin pogut dur a terme no alteren per si mateixes aquest criteri d'aplicació.

30. Un local comercial convertit posteriorment en habitatge està subjecte a l'obligació segons l'any de construcció original o segons l'ús actual?

L'aplicabilitat del certificat es determina per l'antiguitat de l'immoble. En conseqüència, el criteri rellevant és si l'immoble és anterior o posterior a l'any 2002.

31. En un edifici construït abans de 2002 però que acredita la retirada completa de l'amiant, continua essent obligatori el certificat?

Sí. El certificat és l'únic document previst a l'article 21 per informar sobre la presència o absència d'amiant. En aquests casos, la documentació que reculli la retirada completa de l'amiant podrà ajudar el tècnic que dugui a terme la inspecció a elaborar el certificat.

32. És necessari un nou certificat després de la retirada dels materials amb amiant identificats en una certificació anterior?

Si existeix un certificat previ que informa sobre la presència de materials amb amiant, però aquests materials s'han retirat, només s'hauria d'emetre un nou certificat en cas d'una nova venda o lloguer de l'immoble.

33. El notari ha de comprovar únicament l'existència del certificat o també la seva suficiència tècnica?

La Llei 8/2026 estableix l'obligació de lliurament del certificat, però no regula les funcions de comprovació o qualificació que puguin correspondre a altres professionals en l'exercici de les seves competències.

34. La manca del certificat constitueix un obstacle per a la inscripció registral de la transmissió?

Pel que fa a la inscripció al Registre de la Propietat, la Llei 8/2026 en la seva disposició addicional setena, estableix que s'ha de consignar la certificació de presència de materials que continguin amiant en el moment de la transmissió del domini de la finca. L'Agència de Residus de Catalunya no és l'òrgan competent per pronunciar-se sobre les conseqüències que pugui tenir la manca d'aquest certificat en el procés d'inscripció registral.

35. Ha de conservar-se o incorporar-se el certificat a l'escriptura pública?

La Llei 8/2026 estableix l'obligació de lliurament del certificat, però no determina la forma documental en què s'ha d'acreditar aquest lliurament ni la seva incorporació a les escriptures públiques.

36. En la compravenda d'un terreny sense edificacions, és obligatori aportar el certificat de presència o absència d'amiant?

Un terreny, tot i que no estigui edificat, també és un bé immoble, i amb l'entrada en vigor de la Llei d'erradicació de l'amiant caldrà acreditar la presència o absència d'amiant visible en el moment de la compra-venda o el lloguer. En aquest cas, la inspecció visual s'haurà de referir a la superfície de la parcel·la.

37. En el cas que un immoble disposi d'un Informe de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) vigent en la qual s'hagi recollit informació sobre l'estat dels materials amb amiant, aquest document substitueix el certificat de presència o absència d'amiant previst a la Llei 8/2026?

Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari de la Llei, l'Informe de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) no substitueix el certificat de presència o absència d'amiant previst a l'article 21 de la Llei 8/2026, encara que contingui informació relativa a la presència o l'estat de materials amb amiant.

38. De la mateixa manera que la normativa preveu exoneracions per a edificis en ruïna pel que fa a la cèdula d'habitabilitat p.e., s'aplica alguna exempció similar per al certificat de presència o absència d'amiant en aquests casos? Tenint en compte l'abast d'aquest per temes de protecció de la salut pública i ambiental.

La Llei 8/2026 no preveu expressament una exempció de l'obligació de lliurar el certificat de presència o absència d'amiant pel fet que l'immoble es trobi en situació de ruïna.

Si l'estat de l'immoble impedeix accedir de manera segura a determinats espais o elements, el certificat es pot limitar als espais i elements que hagin pogut ser inspeccionats, fent constar les limitacions existents, d'acord amb l'abast del model bàsic actual.

39. Quina responsabilitat o validesa té el certificat si s'emet declarant l'absència d'amiant visible i, posteriorment, es descobreix que hi havia amiant ocult (per exemple, sota falsos sostres, encintats interiors, capes de revestiment o elements no accessibles a simple vista)?

El certificat de presència o absència d'amiant visible es limita a l'àmbit efectivament inspeccionat i als elements visibles i accessibles en el moment de la inspecció.

Per tant, el fet que posteriorment es detectin materials amb amiant que estaven ocults, no eren accessibles o no eren identificables mitjançant una inspecció visual no determina, per si mateix, que el certificat emès sigui incorrecte.

La responsabilitat del tècnic s'haurà de valorar, si escau, atenent les circumstàncies concretes de cada cas i al correcte exercici de les seves competències professionals.

40. Si es tracta d'un edifici plurifamiliar on es ven més d'un pis o local, es pot emetre un únic certificat global per a tot l'edifici o cal un certificat individualitzat per a cada unitat objecte de transacció?

Quan l'operació de compravenda o arrendament tingui per objecte una o diverses entitats individuals d'un edifici, com ara habitatges, oficines o locals, el certificat ha d'identificar de manera inequívoca les entitats objecte de l'operació i reflectir el resultat de la inspecció corresponent a cadascuna d'elles.

Un mateix document pot incloure més d'una entitat sempre que totes quedin degudament identificades i inspeccionades i el contingut del certificat permeti conèixer de manera diferenciada el resultat corresponent a cadascuna.

41. Els habitatges d'ús turístic estan subjectes a l'obligació de disposar del certificat de presència o absència d'amiant?

Sí. L'article 21.2 de la Llei 8/2026 estableix que el certificat de presència o absència d'amiant s'ha de lliurar quan es vengui o es llogui un immoble, sense establir una exclusió específica per als habitatges d'ús turístic ni en funció de la durada de l'arrendament.

42. El certificat de presència o absència d'amiant s'ha d'incorporar als anuncis publicats en plataformes de comercialització turística?

En aquest moment és suficient disposar-ne en el moment de la formalització del contracte.

43. Quines obligacions té una empresa gestora d'un habitatge d'ús turístic en relació amb el certificat de presència o absència d'amiant quan actua en nom del propietari?

El propietari és qui ha de garantir el compliment de les obligacions que la Llei atribueix a la propietat de l'immoble. Quan la gestió o comercialització de l'habitatge es dugui a

terme mitjançant una empresa gestora o un altre professional, caldrà atendre les funcions que aquest tingui atribuïdes i la seva intervenció concreta en l'operació.

En particular, l'article 12 estableix que els administradors de finques i altres professionals vinculats amb l'àmbit d'aplicació de la Llei han de comunicar la presència de materials que contenen amiant en els elements mobles o immobles als propietaris dels habitatges de les finques que gestionen i han de vetllar perquè aquests lliurin el certificat a la persona que compra o arrenda l'immoble i assistir-les en la seva tramitació.

44. Si es transmet un immoble al qual la persona transmissent no pot accedir (immoble ocupat), és obligatori aportar el certificat de presència o absència d'amiant? Es pot substituir per una manifestació a l'escriptura de compravenda?

En absència de reglament, el certificat es limita exclusivament a l'àmbit inspeccionat i als elements visibles i accessibles, sens perjudici de l'existència de materials ocults, no accessibles o no identificables visualment.

Si és materialment impossible accedir a l'immoble que s'ha de vendre o llogar, caldrà acreditar aquesta situació, que és la que es farà constar a la transacció per part de notaris i registradors.