

Circular nº.:140

Madrid a 8 de junio de 2023.

Estimado Cliente:

Les adjuntamos breve análisis de las novedades de la nueva Ley sobre el Derecho a la Vivienda en el ámbito de los arrendamientos urbanos y estímulos y penalizaciones fiscales que se dan cita en la nueva Ley de vivienda.

Un saludo.



Fdo.: José Antonio Trillo Galán

Novedades de la Ley de Vivienda en clave civil

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en lo sucesivo, LV), entre otras medidas, introduce importantes novedades en la relación jurídica arrendaticia entre propietario e inquilino. Estas son las claves esenciales para entender la ley:

Límite al alquiler

La limitación legal al precio del alquiler determina el precio máximo al que los arrendadores podrán actualizar la renta de sus inquilinos y se trata de uno de los puntos más importantes de la ley.

Así, el tope al alquiler en la actualización anual sube del 2% actual al 3% en 2024.

A partir de 2025 entrará en vigor un nuevo índice, desvinculado del IPC, que solo afectará a las zonas tensionadas. La normativa afectará a las viviendas que sean propiedad de grandes tenedores y de pequeños propietarios y regulará tanto los contratos de inmuebles que ya estén en el mercado como los nuevos, es decir, inmuebles que entren por primera vez al mercado.

Estos topes se establecerán dependiendo de la modalidad de contrato y propiedad. Así, los de los pequeños propietarios se regularán "mediante la indexación a la renta anterior en vigor", mientras que en los grandes se hará mediante la aplicación del índice de contención de precios. En el caso de una vivienda que entra por primera vez al mercado del alquiler y que pertenece a un pequeño casero, la referencia será el índice de precios (DF 6ª LV).

Grandes propietarios

Serán aquellas personas físicas o jurídicas con más de diez viviendas en propiedad o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados (excluyendo garajes y trasteros). También se considerará gran tenedor a aquellos con más de cinco inmuebles de uso residencial en la misma zona tensionada, si así lo estima la comunidad autónoma a la que pertenezca. Cuando los arrendatarios alquilen en estas áreas se les aplicará un índice de contención de precios (art. 3 k LV).

Zonas tensionadas

Aunque se mantiene la competencia para su declaración de las entidades locales, los requisitos para que los gobiernos autonómicos y municipales consideren una zona tensionada se rebajan. En un principio tenían que cumplirse dos criterios, siempre de manera simultánea. Por un lado, la carga media del coste de la hipoteca o el alquiler más los suministros básicos debía superar el 30% de los ingresos medios de la zona. Por otro, el precio de la vivienda, ya sea de compra o alquiler, en los cinco años previos a la declaración, debía haber experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al del IPC autonómico. Ahora, con el nuevo texto, la declaración se podrá hacer efectiva cuando se cumpla tan solo una de las dos condiciones que la ley establece: que el esfuerzo financiero supere el 30% de la renta media —una condición que se mantiene—, o que los precios hayan aumentado al menos tres puntos por encima del IPC. La declaración de la zona tensionada la debe hacer la comunidad autónoma o el municipio y se revisará cada tres años, aunque podrá revertirse antes en caso de que el mercado se haya relajado. Además, se hará por zonas equivalentes a los distritos censales (art. 18 LV).

Protección al inquilino

La ley mejora la protección del inquilino mediante la implementación de diversas medidas. Así, por un lado, la norma establece la posibilidad de una

prórroga extraordinaria del arrendamiento de un año si se acredita una situación de vulnerabilidad económica o social; y por un período máximo de tres años si el inmueble está ubicado en zona tensionada (DF 1ª.1 LV); y por otro, dispone que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, no del inquilino; sin distinguir, como sucedía en la legislación precedente, si el arrendador es persona física o jurídica. Para ello, el art. 20.1 V LAU redactado por DF 1ª.4 LV indica que "Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador", sin más precisiones.

Desahucios

La ley impone mayores requisitos para los desahucios, en determinadas situaciones. A estos efectos:

- 1.** No se admitirán demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique: a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante. b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda; y c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

- 2.** Si habiendo especificado todo ello concurren las tres condiciones (que la parte actora es gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituye vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentra en situación de vulnerabilidad económica), no se admitirá la demanda si antes no ha habido un proceso de intermediación o conciliación. que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (DF 5ª.2 LV).

- 3.** Se prohíben los desahucios sin fecha y hora predeterminada (DF 5ª.3 LV).

4. Se incrementan los plazos de suspensión en los procedimientos de lanzamiento en situaciones de vulnerabilidad, de uno a dos meses cuando el propietario es persona física, y de tres a cuatro cuando es persona jurídica (DF 5ª.4 LV).

En paralelo, las comunidades autónomas podrán diseñar mecanismos de mediación y alternativa habitacional.

Todas estas previsiones entran en vigor el 26 de mayo de 2023 (DF 9ª LV).

Estímulos y penalizaciones fiscales se dan cita en la nueva Ley de vivienda

Ley 12/2023, de 24 de mayo

La Ley por el Derecho a la Vivienda establece incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, al tiempo que se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Normativa comentada

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE 25-05-2023)

Materias afectadas:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Fecha de entrada en

vigor:25-05-2023

Aplicación: Las medidas en materia de IRPF (DF 2) se aplicarán a partir del 01-01-2024

MODULACIÓN PORCENTUAL DE LA REDUCCIÓN DEL IRPF COMO ESTÍMULO AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE

La disposición final segunda de la ley recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los **arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.**

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se introduce una serie de modificaciones en el apartado 2 del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por un lado, se establece una mejora de la regulación del IRPF para **estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles,** a través de la **modulación de la actual reducción del 60 % en el rendimiento neto del alquiler de vivienda,** estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del **50 %**, que podrá incrementarse hasta el **90 %** en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en **zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 % sobre el contrato anterior.**

La reducción podrá alcanzar el **70 %** cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en **zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas,** o bien, se trate de **vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector** o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.

Podrá alcanzar una reducción del **60 %** sobre el rendimiento neto **cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.**

Los requisitos **deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento**, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones **sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos** que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos mencionados, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento.

Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Asimismo, se introduce una disposición transitoria trigésima octava en la LIRPF, que con el título «Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas» establece que a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de la LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.

PENALIZACIONES EN EL IBI A LAS VIVIENDAS VACÍAS

A través de la disposición final tercera de la Ley se modula el **recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles**, que podrá aplicarse a aquellas **viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario**, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la Ley.

Para ello, se modifica el apartado 4 del artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo

2/2004, de 5 de marzo, de tal forma que los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, **tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones** y, cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos, **se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.**

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al **10 % de los bienes inmuebles urbanos del término municipal** que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Paralelamente, se establecen las siguientes **causas justificadas de desocupación:**

- **Traslado temporal** por razones laborales o de formación.
- **Cambio de domicilio** por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social.
- Inmuebles destinados a usos de vivienda de **segunda residencia** con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
- Inmuebles sujetos a actuaciones de **obra o rehabilitación.**
- Viviendas objeto de un **litigio o causa pendiente de resolución** judicial o administrativa que impida su uso.
- Inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, **ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses.**
- Inmuebles de **titularidad de alguna Administración Pública** con un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, **se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente** por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La **declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el ayuntamiento de los indicios de desocupación**, a

regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministros.

En el caso de **inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente**, los ayuntamientos podrán exigir un **recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida del impuesto**.

Ha de entenderse como inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

No obstante, el recargo podrá ser de hasta el 100 % de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.