

Circular 080.

Ref: Medidas urgentes viviendas alquiler.

Madrid a 20 de diciembre de 2018.

Estimado Clientes:

Se ha publicado con fecha 18/12/2018 el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Se modifica la ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos para, entre otras medidas:

- **Extender los plazos de prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda, de 3 a 5 años, y a 7 si el arrendador es persona jurídica.**
- **También se amplía el tiempo de prórroga si, cumplidos los 5 o 7 años (según apartado anterior), no existe comunicación de las partes de no renovarlo, pasando de 1 a 3 años.**
- **Asimismo, se limita la garantía adicional -aparte de la fianza en metálico de 1 mes- que se puede exigir a solo otras 2 mensualidades - hasta ahora no tenía límite-, salvo que se trate de contratos de larga duración.**

En segundo lugar, se modifica la ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal con medidas como el incremento del importe del Fondo de Reserva de las comunidades de propietarios, estableciendo la posibilidad de que esos recursos se destinen a la realización de obras obligatorias de accesibilidad, y extendiendo también la obligación de realizar tales obras cuando las ayudas públicas para ello, a las que pueda acceder la comunidad, alcancen el 75% de las mismas.

En tercer lugar, se modifica la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil introduciendo cambios en el procedimiento de desahucio cuando afecte a hogares vulnerables.

Por último, las medidas fiscales son las siguientes:

- En el IBI: se exceptúa la obligación de que los entes públicos repercutan este impuesto cuando arrienden vivienda con renta limitada; respecto de las viviendas desocupadas, se prevé que dicho concepto se delimite por normativa estatal o autonómica, posibilitando que los Ayuntamientos puedan aplicar el correspondiente recargo o recargos en función del período de desocupación del inmueble; y se crea una bonificación potestativa para viviendas alquiladas con renta limitada de hasta un 95%.
- En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITPyAJD, se deja exento el arrendamiento de inmuebles para uso estable y permanente, operaciones de las que es sujeto pasivo el arrendatario.

La entrada en vigor de estas medidas fiscales se ha producido el 19 de diciembre, y las modificaciones en las normas que rigen los contratos de arrendamiento afectarán solo a los firmados a partir de esa fecha.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarle.



Fdo.: José Antonio Trillo Galán