

Ley de vivienda

Aspectos fundamentales de las novedades introducidas

Tras dos años de negociaciones del Gobierno, el pasado **17 de mayo** fue finalmente **aprobado en el Senado el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda** (Ley de Vivienda), concluyendo el trámite parlamentario para su aprobación y quedando lista para su entrada en vigor en el momento en que se publique en el Boletín Oficial del Estado.

Es una ley que persigue **ayudar a aquellos colectivos con más dificultades de acceso a la vivienda** con medidas como el límite al precio del alquiler o el impulso de las viviendas públicas.

La norma ofrece instrumentos a las Administraciones territoriales competentes para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, especialmente en alquiler, poniendo el foco en aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso y en los ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

Si atendemos a su Exposición de Motivos, el objetivo de la Ley es **dotar a las Comunidades Autónomas y municipios de herramientas para contribuir a aumentar el parque de vivienda asequible y evitar que se den situaciones de tensión en el mercado del alquiler**. Entre otras cosas, la ley activa **mecanismos para incentivar la oferta asequible**, sobre todo para **jóvenes y colectivos vulnerables**, para evitar la vivienda vacía, de contención y bajada de los precios del alquiler en zonas declaradas tensionadas, y para incrementar el parque de vivienda en alquiler social.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

Esta Ley tiene por objeto **regular**, en el ámbito de competencias del Estado, las **condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda** y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

Asimismo, tiene por objeto la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan.

La Ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

1. Introducción del concepto de vivienda asequible incentivada

Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para **incrementar la oferta a corto plazo**. Se trata de otorgar beneficios de carácter fiscal o urbanísticos a cambio de que las **viviendas de titularidad privada se destinen al alquiler a precios reducidos para aquellas personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado**.

2. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

Las **Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar**, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, **zonas de mercado residencial tensionado cuando** se produzca una de las siguientes circunstancias:

- Que la **carga media del coste de la hipoteca o del alquiler** en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, **supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares**. Ejemplo: Si la renta media de una zona es de 3.000 euros por hogar, la suma del precio de la vivienda (por hipoteca o alquiler) más los gastos de suministros no podrían superar los 1.000 euros.
- Que el **precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma correspondiente**.

Ejemplo: si una vivienda costaba 300.000 euros en enero de 2020, hubiese aumentado en enero de 2023 el valor del IPC entre enero de 2020 y 2023 (12,9%) más 3 puntos porcentuales adicionales (15,9%). Así, la vivienda tendría que valer 347.700 euros.

La **vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años**, pudiendo prorrogarse anualmente.

La determinación de zonas tensionadas podrá ser desde distritos censales como micro zonas y hasta zonas tan amplias como Comunidades Autónomas enteras siempre que cumplan con una de las dos condiciones indicadas, según se anunciaba en la rueda de prensa del Consejo de Ministros.

En este sentido, es necesario resaltar que la decisión de declaración de zonas de mercado residencial tensionado es competencia de las Comunidades Autónomas, de manera que podría ocurrir que, aunque se cumpla alguna de las condiciones, la Administración competente decida no declarar la zona tensionada.

3. Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

Los alquileres de las viviendas en zonas declaradas tensionadas e independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, estarán regulados y topados.

- Para las **viviendas arrendadas**, se establece la posibilidad de que **el arrendatario pueda acogerse, en el momento de la finalización del contrato, a una prórroga extraordinaria**, de carácter **anual**, y por un periodo **máximo de tres años**, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
- En los **nuevos contratos de arrendamiento de viviendas**, se establece la **limitación del alquiler** en estas zonas, con carácter general, **a la renta del contrato anterior**, permitiendo ciertos

incrementos adicionales máximos (ver cómo incorporar los aumentos vinculados al índice) en determinados supuestos, como rehabilitación energética, mejoras en la vivienda o contratos de larga duración (más de 10 años). Ejemplo, si una vivienda tenía un contrato de alquiler por 1.000 euros mensuales, en el nuevo contrato el precio del alquiler no podrá superar estos 1.000 euros más el aumento correspondiente al índice en vigor (2% en 2023, 3% en 2024 y por definir según el nuevo índice a partir de 2025). Así, si se realizase un nuevo contrato en 2024, su precio no podrá superar los 1.030 euros mensuales.

- Cuando el **propietario sea un gran tenedor**, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará **limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia**, que está pendiente por definir.

4. Gran tenedor de inmuebles

Se introduce en la Ley una definición de carácter general del concepto de “**gran tenedor**”, como la **persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m²**, también de uso residencial, excluyendo en ambos casos garajes y trasteros.

Asimismo, **se podrá considerar gran tenedor aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada**, cuando así sea motivado por la Comunidad Autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

5. Protección del parque público de vivienda social

No se podrá volver a enajenar el parque público de vivienda social, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección

que deberá servir a las distintas Administraciones para facilitar el acceso a una vivienda a la población con mayores dificultades. Para ello, se establece una estricta **regulación de los parques públicos**, evitando que vuelvan a repetirse operaciones de venta a fondos de inversión. En este sentido, se establece que los **parques públicos de vivienda sean un patrimonio separado**, por lo que **los ingresos que generen deben ser destinados a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los mismos**.

6. Calificación indefinida de la vivienda protegida

Se establece la **calificación indefinida de la vivienda protegida**, garantizando siempre, **al menos, un periodo de treinta años**. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas que definen un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de los supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.

Además, se refuerza el papel de los registros de demandantes para el acceso a la vivienda protegida y la fijación de los criterios objetivos de adjudicación.

7. Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Se introducen una serie **de modificaciones para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario**:

- **Prórroga extraordinaria de un año por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica** en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- En los **contratos de vivienda habitual en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado**, previa solicitud del arrendatario, **podrá prorrogarse el contrato de manera extraordinaria por plazos anuales, por un periodo máximo de 3 años**, durante los cuales se

seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. La prórroga debe ser aceptada obligatoriamente por el arrendador.

- Los **gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador.**
- Se introduce un mandato al Instituto Nacional de Estadística (INE) para que defina antes del 31 de diciembre de 2024, un **nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda para evitar incrementos desproporcionados** en la renta.
- Se establece un **incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes desde el 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024.**

8. Mejoras en el procedimiento de desahucio

Se introducen importantes novedades en la Ley de Enjuiciamiento Civil para **mejorar el procedimiento de desahucio** que afecte a la vivienda habitual de hogares vulnerables en aras a **garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales** a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

Se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, **se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica.** Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

Cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor y la demanda de desahucio afecte a personas en situación de vulnerabilidad, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación.

9. Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado

Se establece un **porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida.**

Se incrementan los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, **del 30% al 40% en el suelo urbanizable** (actuaciones de nueva urbanización), y **del 10% al 20% en suelo urbano no consolidado** (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización).

10. Garantías en la compra o en el alquiler de vivienda

Se incrementan las garantías en la compra o en el alquiler de vivienda a través de información básica de las condiciones de la operación y de las características de la vivienda y del edificio.

La **persona interesada en la compra o arrendamiento** de una vivienda **podrá requerir**, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, **una serie de información básica, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio** en el que se encuentra.

En el caso de alquiler de inmuebles situados en zonas de mercado residencial tensionado, deberá aportarse información de la renta vigente en el marco de los contratos de arrendamiento de vivienda de los últimos cinco años.

NOVEDADES FISCALES INTRODUCIDAS

1. Incentivos fiscales para la promoción del alquiler

Mediante la nueva Ley de Vivienda, se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** y se modifica parcialmente las leyes de los **Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio**.

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 reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los **nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%**, que **podrá incrementarse en función de los siguientes criterios**:

- **90% por la bajada de la renta en zona tensionada:** cuando se firme un contrato en una zona de mercado residencial tensionada, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior. Ejemplo, un arrendador (pequeño tenedor) con una vivienda en una zona tensionada que fija un precio de alquiler 800€/mes y aplica una reducción del 5% sobre la renta hasta los 760€/mes podría obtener una reducción de hasta el 90% del beneficio neto en el IRPF. En este caso, el rendimiento íntegro sería 9.120€, y si los gastos deducibles fuesen 3.120€, se calcula que los rendimientos netos serían de 6.000€ que si actualmente tributan a un 60% (tributarían 3.600€), con la nueva ley de vivienda esta reducción iría hasta el 90%, por lo que el importe sujeto a tributación sería de 600€.

- **70% cuando se alquile por primera vez de vivienda en áreas tensionadas a jóvenes:** Para los casos de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas.
- **60% cuando se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación o de mejora en los dos años anteriores.**

2. Recargo del IBI para vivienda vacías

Tendrá la consideración de **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.

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. Además, los Ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente hasta en un 50% adicional en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

Para más información, contacte con nosotros:

Russell Bedford España

Agem Consultores y Auditores

www.russellbedford.es

www.agem.es

sansebastian@russellbedford.es

agem@agem.es