

Estimados clientes,

Comunicarles que ayer 25 de mayo se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, (en adelante la “LV”), que entrará en vigor hoy 26 de mayo de 2023, a salvo las medidas fiscales, que entrarán en vigor el próximo 1 de enero de 2024.

La presente Ley se convierte en la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución y fija "aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución". Incluye 36 artículos, 6 disposiciones adicionales, 4 disposiciones transitorias y 9 disposiciones finales.

Las principales novedades que se regulan en la Ley serían las siguientes:

- La nueva definición de la figura del gran tenedor.
- La declaración de zonas tensionadas en el mercado del alquiler.
- La definición de viviendas protegidas y la vivienda asequible incentivada.
- Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.
- El establecimiento de gastos a cargo del arrendador.
- Nuevas medidas de protección frente a los desahucios.
- La introducción de una prórroga extraordinaria.
- Incentivos fiscales: beneficios para los arrendadores
- Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles

1. La nueva definición de la figura del gran tenedor.

El artículo 3 que define la figura del gran propietario o gran tenedor, considera **gran tenedor**, a la persona física o jurídica que:

- sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial en zonas no tensionadas;
- sean titulares de cinco (5) o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en zonas tensionadas.

Por tanto, serán considerados **pequeños propietarios** a aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de cinco (5) viviendas.

2. La definición de zonas tensionadas en el mercado del alquiler.

La declaración de la **zona tensionada** dependerá de cada comunidad autónoma o del municipio, y se revisará cada tres (3) años, aunque podrá revertirse antes en caso de que el mercado se haya relajado. Además, se hará por zonas equivalentes a los distritos censales.

Regulada en el artículo 18 de la nueva normativa ("*Declaración de zonas de mercado residencial tensionado*"), la declaración se podrá hacer efectiva cuando se cumpla tan solo una de las dos condiciones que la ley establece:

- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares.

POR EJEMPLO: si la renta media de una zona es de 4.000€ por hogar, la suma del precio de la vivienda más los gastos de suministros no podrían superar los 1.200€.

- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco (5) años anteriores a la declaración de área tensionada.

POR EJEMPLO: si una vivienda costaba 350.000€ en 2020, hubiese aumentado el valor del IPC entre 2020 y 2023 más 3 puntos porcentuales adicionales, por ejemplo, un total del 15,9%, la vivienda tendría que valer 405.650€.

3. La definición de viviendas protegidas y la vivienda asequible incentivada.

En primer lugar, la Ley contempla dos categorías de **viviendas protegidas**:

- **Vivienda social:** integrada por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.
- **Vivienda de precio limitado:** aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial. Puede ejecutarse sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, en cuyo caso deben mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo, o sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En segundo lugar, en cuanto a la **vivienda asequible incentivada** es un nuevo concepto de vivienda de titularidad privada, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

4. Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.

En la actualidad, como medida extraordinaria, la actualización de los alquileres está limitada a un máximo del 2%. Sin embargo, con esta nueva normativa las actualizaciones de los precios de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC a partir de enero de 2024, todo ello en atención a lo previsto por la Disposición final sexta sobre la *“Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda”*.

Además, se prohíbe aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos, como por ejemplo la comunidad o la tasa de basura.

En definitiva, los precios de los alquileres de los nuevos contratos estarán regulados con el objetivo de reducir el precio de las viviendas de alquiler, siempre y cuando no se trate de una zona no declarada tensionada.

Finalmente, añadir que la Disposición final primera, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

5. El establecimiento de gastos a cargo del arrendador.

La Disposición final primera modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, al objeto de incluir que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador

6. Nuevas medidas de protección frente a los desahucios.

- Fin a los desahucios sin fecha determinada. Así, deberá ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.
- Se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de dos (2) años.
- Acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudicial para las personas vulnerables, incrementándose los plazos de suspensión en los procedimientos de lanzamiento (desalojo) en situaciones de vulnerabilidad.
- Las Comunidades Autónomas podrán articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos.

- Se reconoce la capacidad de poder utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política.

Además, no se admitirán demandas que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique (i) si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante; (ii) si el demandante es gran tenedor de vivienda y, en este caso, (iii) si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica. Si concurren las tres (3) condiciones, no se admitirá la demanda si antes no ha habido un proceso de intermediación o conciliación.

7. La introducción de una prórroga extraordinaria.

De forma adicional en la Disposición final primera se introduce también una prórroga extraordinaria de un (1) año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda.

8. Incentivos fiscales: beneficios para los arrendadores.

La Ley establece incentivos fiscales aplicables en el IRPF en beneficio de los arrendadores de inmuebles destinados a vivienda, 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.

Por un lado, se aplicarán incentivos fiscales en el IRPF a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada para que puedan ponerla en alquiler limitando así el incremento del precio de los nuevos contratos en relación con el anterior contrato de alquiler.

Por otro lado, se establecen las siguientes bonificaciones:

- Bonificación del 50%: para todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda. Es decir, 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.
- Bonificación del 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;
 - Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación;
 - 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.
- Bonificación del 90%: cuando se produce en áreas tensionadas.

Estos requisitos deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

La reducción será aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Por otra parte, se introduce en la Ley de IRPF una nueva DT 38^a, por la cual se mantiene la actual reducción del 60 por 100 a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad al 26 de mayo de 2023.

9. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los Ayuntamientos podrán exigir un **recargo de hasta el 50%** de la cuota líquida del impuesto.

El recargo podrá ser hasta del **100 por 100** cuando dicho periodo de desocupación sea superior a tres años

El recargo podrá alcanzar hasta el **150 por 100**, en aquellos inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que en un mismo término municipal se encuentren desocupados.

Esperamos que esta información les resulte de interés, y como de costumbre, quedamos a su disposición para atender cualquier duda o aclaración que precisen.

Reciban un cordial saludo.