



## INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

CONSEJO DE MINISTROS 26-10-2021

### «ANTEPROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA»: ASÍ QUEDARÁN LOS PUNTOS CLAVE DE LA NORMATIVA QUE REGULARÁ EL MERCADO DEL ALQUILER

*La regulación del precio de los alquileres, una de las medidas que recoge la futura Ley, afectaría a los propietarios de más de diez viviendas, mientras que los pequeños propietarios contarían con incentivos para contenerlos.*

El Consejo de Ministros celebrado con fecha 26-10-2021 ha aprobado el **«Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda»** que, en el escenario más optimista, no entrará plenamente en vigor hasta la próxima legislatura, y **con el que espera garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, con el fomento del parque público de vivienda, la limitación de los precios de los alquileres en las zonas tensionadas o las bonificaciones para incentivar a los propietarios a ofrecer precios accesibles. Según el Sector Inmobiliario, esta norma «intervendrá» el mercado del alquiler, sin embargo el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), asegura que lo que hará meramente es «regularlo».**

#### **Determinación de área tensionada**

Siguiendo lo ya esbozado durante los largos meses de negociación de la norma, el documento recoge que **podrán ser declaradas como zonas tensionadas aquellas en las que los gastos de la vivienda, incluido el alquiler, supongan más del 30% de los ingresos o que en las que en los cinco últimos años los precios de compra o alquiler hayan subido más de 5 puntos por encima del IPC autonómico**, según el texto presentado.

#### **Petición de zona**

**Si se cumplen estos requisitos, las Comunidades Autónomas podrán solicitar la declaración de área de precios tensionados. Eso sí, deberán contar con el visto bueno del Gobierno**, dado que el Ministerio de Hacienda ha de tener un control de aquellos propietarios que pueden adjudicarse los beneficios fiscales por rebajar precios.

#### **Fijación de precios en la zona para grandes propietarios**

**Una vez que un área sea declarada de precios tensionados, las rentas de los alquileres quedarán intervenidas. En el caso de las compañías propietarias de diez o más inmuebles, los precios se congelarán si prorrogan los contratos. Pero si firman otros nuevos, deberán ajustar sus precios al valor medio del área que establecerá el futuro índice de referencia**

**que elaborará el MITMA y para el que se ha dado un plazo de 18 meses desde la aprobación de la norma**, ya que el actual sistema que impulsó el anterior ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, no es válido al recoger los precios con un año de retraso. Esto supone que, ***en el mejor de los casos, es posible que la medida no se ponga en marcha al menos hasta 2024.***

### **Fijación de precios en la zona para pequeños propietarios**

**En el caso de los pequeños propietarios, la renovación de contratos implicará también la congelación de precios, que sólo se podrán revalorizar anualmente de acuerdo al IPC. Si se firma un contrato nuevo y se han introducido mejoras en la vivienda de accesibilidad o eficiencia energética, se permitirá una subida del alquiler de hasta un 10%.**

### **Beneficios fiscales**

**Estos pequeños propietarios también se podrán beneficiar de desgravaciones fiscales siempre que rebajen los precios de los alquileres al menos en un 5%. En ese caso, el propietario podrá desgravarse hasta el 90% del ingreso en el IRPF en función de diferentes variables.** La desgravación general será del 50% y no del 60% actual para los nuevos contratos de alquiler.

**La normativa también contemplará un recorte que reducirá del 85% al 40% a las bonificaciones fiscales para las empresas de alquiler.**

### **Subida del IBI**

Junto con las medidas de control de precios, y para incentivar el incremento de la oferta y que los alquileres bajen, **la Ley de Vivienda recogerá también la posibilidad de que los alquileres graven con un recargo del 50% el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías dos años, porcentaje que aumentará si llevan sin habitar tres años o si se tienen dos o más viviendas en esa situación en el municipio.**

### **Reserva de suelo**

De igual forma, **se establecerá la anunciada reserva de hasta un 30% de suelo para vivienda protegida, porcentaje que se aplicará si se urbaniza una zona hasta entonces calificada como rural, que será del 10% si se renueva una finca urbana.**

Para nuevas promociones en suelo urbano, las administraciones deberán compensar a los dueños para alcanzar ese 30% y, en determinados casos, estos podrán aportar suelo en zonas próximas pero la mitad de la vivienda protegida ha de destinarse a alquiler asequible.

### **Qué sucede con las casas vacías**

**Las viviendas deshabitadas estarán sujetas, pertenezcan a una persona física o jurídica con más de cuatro inmuebles en propiedad, a un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de hasta el 150%** que podrán aplicar los Ayuntamientos.


Queda por ver el detalle de qué se considera vivienda vacía. Hasta la fecha, el Ejecutivo ha trabajado con la idea de **no incluir en este paquete las segundas y terceras residencias.** Previsiblemente

**tampoco contarán como tal los inmuebles que se encuentran sujetos a obras de rehabilitación o a una reforma o que están ofertados en el mercado de la compraventa o el alquiler.**


Por otro lado, también queda por ver cómo se analizará si un inmueble está o no deshabitado. Hasta ahora, varias autonomías trabajan con los datos del suministro eléctrico o del consumo de agua para confirmarlo.

### Quién recibirá las ayudas al alquiler

El Ejecutivo ha anunciado en este sentido, una **ayuda directa para el alquiler de 250 euros mensuales para personas entre 18 y 35 años que tengan unas rentas por ejercicio por debajo de los 23.725 euros**, tres veces el IPREM (el indicador público de renta de efectos múltiples). **Este bono anual de 3.000 euros se podrá recibir durante dos ejercicios**, y en el caso de los hogares vulnerables podrá contar con un añadido de hasta el 40% de su valor.



## CLAVES DEL ACUERDO DE VIVIENDA



### REGULACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER

- Fija como objetivo bajar los alquileres a las viviendas en manos de **grandes propietarios**
- Se tomaría como base **índices de referencia** para todos los contratos en zonas de mercado tensionado

### VIVIENDAS VACÍAS

- Se establece un **recargo de hasta el 150% del IBI**
- El Gobierno habilita que los **ayuntamientos** lo apliquen

### PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

- Se reserva el 30% de todas las promociones para **vivienda protegida**
- La mitad de esta proporción (15%) irá destinado al **alquiler social**

### 'BONO' PARA JÓVENES

- Estará dotado con **250€ mensuales** durante los próximos dos años
- Para **jóvenes entre 18 y 35 años** con **rentas de trabajo e ingresos anuales inferiores a 23.725 euros**