

INFORMACIÓN DE ACTUALIDAD

APROBADA LA PRIMERA LEY DE VIVIENDA DE LA DEMOCRACIA

«NUEVA LEY DE VIVIENDA EN ESPAÑA» ASÍ QUEDAN LOS PUNTOS CLAVE QUE REGULA LA NORMATIVA APROBADA

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda



NÚM. 124 - Jueves 25-05-2023

Con fecha de 25-05-2023 ha sido publicada en el **Boletín Oficial del Estado (BOE) N° 124** la **«Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda»**, que entrará en vigor el próximo día 26-05-2023, tras ser validada definitivamente por el Senado el pasado día 17-05-2023. Se trata de la primera de su índole y se desbloquea así una de las grandes leyes de la legislatura, que ha estado más de un año atascada en el trámite parlamentario por la falta de acuerdo. El Gobierno defiende que la norma **servirá para contener los precios del alquiler en las «zonas tensionadas», incrementar la oferta en los municipios con más demanda y proteger a inquilinos y pequeños propietarios frente a los «abusos de los grandes tenedores y fondos de inversión», así como la «regulación de los desahucios»**, sin embargo, el aspecto que más se ha destacado de la misma, **la posibilidad de establecer controles a las rentas de alquiler desde las Comunidades Autónomas**, deberá esperar previsiblemente meses.

Puntos clave sobre la Nueva Ley de Vivienda

Podemos dividir esta nueva normativa en varias claves que regularán el mercado:

- a) **Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler.**
- b) **Nueva definición para grandes tenedores.**
- c) **Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC.**
- d) **Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres.**
- e) **Traslado de los honorarios de la inmobiliaria del inquilino al casero.**
- f) **Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.**
- g) **Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda.**
- h) **Medidas de protección frente a los desahucios.**
- i) **Beneficios fiscales para propietarios.**
- j) **Recargo del IBI para viviendas vacías.**
- k) **Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública.**
- l) **Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada.**

a) Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler

«Se mejoran y facilitan las condiciones para la declaración de zona tensionada, abarcando más áreas para la aplicación de las medidas de control». **La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá de cada Comunidad Autónoma**, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas.

Para **declarar una zona tensionada de alquiler** se deberá cumplir, al menos, una de estas dos condiciones:

- 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 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 aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores** a la declaración de área tensionada. *POR 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 determinación de zonas tensionadas podrán ser desde distritos censales a micro zonas, incluso zonas tan amplias como Comunidades Autónomas enteras, siempre que cumplan con una de estas dos condiciones.

b) Nueva definición para Grandes Tenedores

Se hará una distinción entre grandes y pequeños propietarios:

Grandes Tenedores: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad 5 ó más viviendas en zonas tensionadas o hasta 10 viviendas (ó 1.500 m²) en zonas no tensionadas.

Pequeños Propietarios: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.

c) Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC

Esta es, sin duda, **una de las medidas más polémicas de la Nueva Ley de Vivienda 2023**, ya que son muchos los expertos que se han mostrado en contra de este tipo de medidas.

Con la nueva normativa los precios de los alquileres, **a partir de enero de 2024 (recordemos que actualmente la actualización de los alquileres está limitada a un máximo del 2% como una medida extraordinaria), las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3% y quedarán desvinculadas del IPC.**

Además, **para enero de 2025 se creará un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC**, que será elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y estará listo para el 1 de enero de dicho año.

d) Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

Los precios de los alquileres de los nuevos contratos, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, **estarán regulados y topados**. Esta medida tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y **no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas**.

Estos topes se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y de quién sea el propietario (pequeño o gran tenedor).

Para Pequeños Propietarios: mediante la indexación al precio del alquiler anterior en vigor, es decir, **según el precio del alquiler del contrato anterior al nuevo contrato de alquiler**.

POR 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 2023, su precio no podrá superar los 1.030 euros mensuales.

Para Grandes Tenedores: mediante la aplicación del índice de referencia de contención de precios (todavía por definir).

Esta ley también contempla **la inclusión de nuevas viviendas de alquiler en el mercado dentro de estas zonas tensionadas**, las cuales también estarán limitadas en precio según las competencias de cada Comunidad Autónoma.

e) Traslado al casero de pagar los honorarios de la inmobiliaria

En la página 48 del BOE se contempla en la sección *Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 20* de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que queda redactado como sigue: **«Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador»**.

El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler.

f) Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras

Se prohíbe aumentar el precio del alquiler añadiendo nuevos gastos (Comunidad, Tasa de Basura, etc.)

g) Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda

Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de existir un acuerdo entre las partes. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite que, como en cualquier contrato, **las partes lleguen a acuerdos incluso si estos son contrarios a parte de la Ley**.

h) Nuevas medidas de protección frente a los desahucios

Esta nueva normativa tiene varias medidas para alcanzar la protección:

- Poner fin a los desahucios **sin fecha predeterminada**. Así, deberá ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.
- Se incluyen **nuevas prórrogas** en los procedimientos de lanzamiento, pudiéndose prorrogar de forma extraordinaria por un año los contratos de alquiler cuando se puedan acreditar situaciones de vulnerabilidad social o económica, lo que en algunos casos se aplazarán los procesos más de 2 años.
- Acceso obligatorio a los **procedimientos de solución extrajudiciales** para las personas vulnerables.
- Las CCAA 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.

i) Beneficios fiscales para propietarios

Este apartado corresponde a la Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, quedará para el próximo 1 de enero de 2024, coincidiendo con el siguiente ejercicio fiscal.

A grandes rasgos podemos señalar que, **a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada** se les aplicarán **incentivos fiscales en el IRPF** para poner su vivienda en alquiler y compensar que el incremento del precio de los nuevos contratos del alquiler estén limitados en relación con el contrato de alquiler anterior. Así pues:

Bonificación 50%: a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda.

Bonificación 70%:

- Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años.
- Si se trata de un nuevo contrato con mejoras o rehabilitación.

Bonificación 90%: si se produce en en áreas tensionadas.

Ejemplo de bonificación del IRPF con la nueva ley de vivienda

Un arrendatario (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 se calcula que los rendimientos netos serían de 6.384€ que si actualmente tributan a un 60% (tributarían 3.830€), con la nueva ley de vivienda esta reducción iría hasta el 90%, por lo que el importe sujeto a tributación sería de 638€.

j) Recargo del IBI para viviendas vacías

Más impuestos para las viviendas vacías. Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%.

k) Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública **estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente** que excluya la descalificación, en tanto se mantenga **la calificación de dicho suelo. Además, se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida.**

l) Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada

Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes.

Dada la extensión de la Ley, a continuación le facilitamos enlace directo a fin de que pueda tener acceso a su contenido íntegro

ENLACE DIRECTO AL TEXTO ÍNTEGRO:



**Ley 12/2023, de 24 de mayo,
por el derecho a la vivienda**

Contine enlaces directos a todos los artículos y disposiciones, a fin de que pueda consultar la Ley más cómodamente

https://www.atp-cpes.com/leyes/Ley12-2023Derecho_Vivienda..pdf