



In Spagna entra in vigore la nuova legge sulla casa (Ley de Vivienda)

Conseguenze per proprietari e inquilini

Il 26 maggio 2023, in Spagna è entrata ufficialmente in vigore la Legge 12/2023, del 24 maggio, che regola il diritto all'abitazione (Ley de Vivienda) e che porta con sé importanti modifiche che possono essere di interesse sia per i proprietari di immobili in Spagna, che per i locatari.

A seguire, il link da cui si può accedere al testo completo della legge: [Consultare](#)

In questa nota, si esporranno brevemente le novità più rilevanti:

- I. **LA CREAZIONE DI UN NUOVO INDICE DI RIFERIMENTO PER LE LOCAZIONI DAL 2025**
- II. **LA NUOVA DEFINIZIONE DI "GRANDE PROPRIETARIO"**
- III. **IMPLICAZIONI FISCALI**
- IV. **LIMITAZIONI AGLI SFRATTI**
- V. **SPESE DERIVANTI DAI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO RESIDENZIALE**

I. **LA CREAZIONE DI UN NUOVO INDICE DI RIFERIMENTO PER LE LOCAZIONI DAL 2025**

Come già riportato in precedenti circolari, nel 2022, con l'entrata in vigore il regio decreto legge 6/2022, del 29 marzo, (che adotta misure urgenti nell'ambito del Piano di risposta nazionale alle conseguenze economiche e sociali della guerra in Ucraina, successivamente modificato dal regio decreto legge 20/2022, del 27 dicembre) è stato introdotto l'obbligo, per i proprietari, di applicare nell'aggiornamento del canone di locazione annuale agli inquilini fino al 2023, l'Indice di Garanzia di Competitività (IGC), invece dell'Indice dei Prezzi al Consumo (IPC).

Con l'entrata in vigore della Legge 12/2023, si è consolidato il **mantenimento del tetto del 2%** dell' IGC come valore di riferimento fissato dall'Istituto Nazionale di Statistica (INE) **fino alla fine dell'anno**,

ALL THE ARTICLES IN OUR BLOG - <https://www.escura.com/it/blog/>



The articles from **Bufete Escura** are merely informative; they summarize provisions that, due to the limiting nature of any summary, may require more information. This article does not constitute a legal advice.

©This information is the property of **Bufete Escura** and its reproduction is prohibited without express permission.

stabilendo che **a partire dal 2024 tale indice salirà al 3%** e stabilendo che l'INE dovrà definire un **nuovo indice di riferimento** per l'aggiornamento annuale dei contratti di locazione per uso residenziale in sostituzione dell' IPC, che sarà **applicabile dal 2025**.

2.- LA NUOVA DEFINIZIONE DI “GRANDE PROPRIETARIO”

La Legge definisce come "grande proprietario" la persona fisica o giuridica che possiede più di dieci proprietà urbane ad uso residenziale o un'area edificata di oltre 1.500 m2 ad uso residenziale, esclusi in ogni caso garage e ripostigli.

Tuttavia, **possono essere considerati grandi detentori anche i proprietari di cinque o più proprietà urbane ad uso residenziale situate in contesti di mercato residenziale “stressato”**, se così motivato dalla pertinente comunità autonoma.

Nei contratti di locazione abitativa in cui l'immobile si trovi situato in un'area di mercato residenziale sottoposta a stress, il canone di locazione, all'inizio di un nuovo contratto, non potrà superare l'ultimo canone in vigore negli ultimi 5 anni, che potrà essere incrementato dalla clausola di aggiornamento annuale, senza che sia permesso al proprietario di fissare nuove condizioni che stabiliscano il trasferimento all'inquilino di canoni o spese non inclusi nel contratto precedente. Tuttavia, quest'ultima possibilità non sarà applicata fino a quando non sarà approvato il **nuovo indice di riferimento** di cui sopra.

3. IMPLICAZIONI FISCALI

La legge sul diritto all'abitazione prevede diversi **incentivi fiscali applicabili all'imposta sul reddito delle persone fisiche** per i proprietari che abbassano il prezzo delle locazioni nei nuovi contratti.

L'attuale normativa IRPF prevede una riduzione del 60% del rendimento netto positivo derivante dalla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, e con la nuova normativa la percentuale generale di riduzione sarà minore, del 50%, ma si prevedono percentuali di riduzione più alte nei seguenti casi:

- 90%: quando lo stesso proprietario ha stipulato un nuovo contratto di locazione abitativa (in un contesto di mercato residenziale stressato) in cui il canone è stato ridotto di oltre il 5% rispetto al contratto precedente.
- 70% quando:
 - Un immobile situato in un contesto di mercato residenziale stressato viene locato per la prima volta e l'inquilino ha un'età compresa tra i 18 e i 35 anni.
 - Nel caso di immobili protetti locati a prezzo ridotto alla pubblica amministrazione o a organizzazioni no-profit, o che rientrano in un programma di edilizia residenziale pubblica che limita il reddito da locazione.
- 60%, se l'immobile è stato ristrutturato nei 2 anni precedenti.

I requisiti, per l'applicazione di ogni tipo di riduzione, devono essere soddisfatti al momento della stipula del contratto di locazione.

Tuttavia, non tutte le modifiche fiscali sono vantaggiose per i proprietari di immobili, in quanto viene introdotta una **sovrattassa sull'IMU per le proprietà residenziali non occupate**, che può essere applicata alle proprietà vuote per più di 2 anni, a condizione che il proprietario abbia un minimo di 4 proprietà in

ALL THE ARTICLES IN OUR BLOG - <https://www.escura.com/it/blog/>



The articles from **Bufete Escura** are merely informative; they summarize provisions that, due to the limiting nature of any summary, may require more information. This article does not constitute a legal advice.

©This information is the property of **Bufete Escura** and its reproduction is prohibited without express permission.

questa situazione (ad eccezione di giustificati motivi stabiliti dalla legge). Questa sovrattassa, attualmente fissata al 50%, può essere aumentata fino al 150% a seconda della durata dello sfritto e del numero di unità abitative non occupate di proprietà dello stesso proprietario nel comune.

4.- LIMITI AGLI SFRATTI

Un'altra delle novità previste dalla legge sugli alloggi riguarda la possibilità, per **gli inquilini che si trovano in situazione di vulnerabilità economica o sociale, di richiedere una proroga straordinaria del contratto per un periodo massimo di 1 anno**, durante il quale continueranno ad applicarsi i termini e le condizioni stabiliti per il contratto in corso. **Tuttavia, se l'immobile si trova in un'area con un mercato residenziale sotto pressione, la proroga straordinaria può avere una durata massima di 3 anni**, a meno che non siano stati stabiliti di comune accordo tra le parti altri termini o condizioni, che sia stato firmato un nuovo contratto di locazione con eventuali limitazioni del canone di locazione, o nel caso in cui il locatore abbia comunicato la necessità di occupare l'abitazione locata per adibirla ad abitazione permanente per sé o per i propri parenti di primo grado o per adozione o per il proprio coniuge in caso di sentenza definitiva di separazione, divorzio o annullamento del matrimonio.

Inoltre, non saranno ammesse le richieste di sfratto in cui non sia accreditato che il ricorrente si sia precedentemente sottoposto a una procedura di conciliazione o mediazione, quando l'immobile costituisca la residenza abituale dell'occupante, e questi si trovi in una situazione di vulnerabilità economica o sociale e il ricorrente è considerato un grande inquilino.

5.- SPESE DERIVANTI DA CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO RESIDENZIALI

D'ora in poi, i **locatori saranno obbligati a farsi carico degli onorari delle agenzie immobiliari** (gestione e formalizzazione del contratto) e non potranno scaricare sul prezzo di affitto altre spese come la raccolta dei rifiuti o le tasse comunali.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/it/blog/>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

ALL THE ARTICLES IN OUR BLOG - <https://www.escura.com/it/blog/>



The articles from **Bufete Escura** are merely informative; they summarize provisions that, due to the limiting nature of any summary, may require more information. This article does not constitute a legal advice.

©This information is the property of **Bufete Escura** and its reproduction is prohibited without express permission.