



La Ley por el derecho a la vivienda: implicaciones y aspectos significativos

El 29 de mayo de 2023, entró en vigor la **ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Pueden consultar el texto íntegro de la ley en el siguiente enlace:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=boe-a-2023-12203>

Mediante la presente circular destacamos los aspectos más significativos de la nueva ley:

1. **Eliminación del IPC como índice de referencia a partir del 2025**
2. **Nueva definición de gran tenedor**
3. **Implicaciones fiscales**
4. **Trabas a los desahucios**
5. **Gastos derivados de los contratos de arrendamiento de vivienda**

1.- Eliminación del IPC como índice de referencia a partir del 2025

Tal y como informamos en anteriores circulares, a mediados del año 2022, entró en vigor el real decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del plan nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en ucrania, (posteriormente modificado por el real decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre) el cual introdujo la obligación para los arrendadores de viviendas de aplicar el índice de garantía de competitividad (IGC), en vez del índice de precios al consumidor (IPC), a la hora de realizar la actualización anual de la renta a sus inquilinos, hasta finales del año 2023.

Con la entrada en vigor de la ley 12/2023, se ha consolidado **mantener el tope del 2%** del IGC como valor de referencia que fijó el instituto nacional de estadística (INE) **hasta que finalice el año**, acordándose que, **a partir del 2024, dicho índice aumente al 3%** y estableciéndose que el INE deberá definir un **nuevo índice de referencia**

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



Las circulares de **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 **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda en sustitución al IPC, el cual será de aplicación **desde el 2025**.

2.- Nueva definición de gran tenedor

Hasta la fecha, por gran tenedor se entendía a aquel arrendador, persona física o jurídica, el cual era titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1.500 m².

A partir de ahora, **se entenderá también por gran tenedor a aquella persona que tenga 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en entornos de mercado residencial tensionado**, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma.

En los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Sin embargo, esta última posibilidad no se aplicará hasta que se apruebe el mencionado **nuevo índice de referencia**.

3.- Implicaciones fiscales

La Ley por el derecho a la vivienda trae consigo diversos **incentivos fiscales aplicables en el impuesto sobre la renta de las personas físicas** para los propietarios que bajen el precio de sus alquileres en los nuevos contratos.

La actual regulación del IRPF prevé una reducción del 60% para el rendimiento neto positivo derivado del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, y con la modificación introducida por la ley de vivienda para los contratos celebrados desde su entrada en vigor, el porcentaje general de reducción será del 50% (en lugar del 60% previo), pero regula porcentajes superiores para los siguientes casos:

- El 90%: cuando el mismo propietario haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda (en entorno de mercado residencial tensionado) en el cual la renta se hubiera rebajado en más de un 5% respecto a la renta del contrato previo.
- El 70% cuando:
 - Se arriende por primera vez una vivienda situada en un entorno de mercado residencial tensionado, y el arrendatario tenga entre 18 y 35 años.
 - Se trate de viviendas asequibles incentivadas o protegidas, arrendadas a la administración pública o a entidades sin ánimo de lucro, o que se acojan a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler
- El 60%, cuando la vivienda se hubiese rehabilitado en los 2 años anteriores.

Los requisitos para cada tipo de reducción deben cumplirse en el momento en que se celebre el contrato de arrendamiento.

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



Las circulares de **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 **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

No obstante, lo anterior, no todos los cambios a nivel fiscal son positivos para los propietarios de viviendas, ya que se introduce un **recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el impuesto sobre bienes inmuebles**, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de 2 años, siempre que propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en dicha situación, salvo causas justificadas de desocupación temporal tasadas por ley. Dicho recargo, el cual está actualmente fijado en un 50%, se podrá incrementar a un 150% en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal.

4.- Trabas a los desahucios

Otra de las novedades que trae consigo la ley de la vivienda, es la posibilidad para **los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica o social de solicitar extraordinariamente la prórroga del contrato por un periodo máximo de 1 año**, durante el cual se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. **Sin embargo, cuando la vivienda se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, dicha prórroga extraordinaria podrá ser de hasta 3 años**, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan, o en el caso de que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Asimismo, **no se admitirán a trámite las demandas de desahucio en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido previamente a un procedimiento de conciliación o intermediación**, cuando el inmueble constituya vivienda habitual, el ocupante se encuentre en situación de vulnerabilidad económica o social y el demandante tenga la consideración de gran tenedor.

5.- Gastos derivados de los contratos de arrendamiento de vivienda

A partir de ahora **los arrendadores estarán obligados a sufragar los honorarios de las inmobiliarias** (gestión y formalización del contrato), no pudiendo repercutir en el precio del arrendamiento otros gastos como la tasa de recogida de basuras o los gastos de comunidad.

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