

- CIRCULAR INFORMATIVA-

LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Ha entrado en vigor la Ley 12/2023 de 24 de mayo de 2023 por el derecho a la vivienda, y que se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) en fecha 25 de mayo de 2023.

La presente circular informativa tiene como objeto exponer los que a nuestro entender son los aspectos y/o conceptos más relevantes:

- La Ley 12/23 define a un **Gran Tenedor** como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, (excluyendo en todo caso garajes y trasteros) si bien cabe la posibilidad que la definición de Gran tenedor pueda ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos **titulares de cinco o más inmuebles urbanos** de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.
- Una de las novedades más importantes de la Ley de la Vivienda, es la posibilidad de que tras un procedimiento preparatorio, las administraciones competentes (entendiéndose las administraciones territoriales) puedan declarar **Zonas de Mercado Residencial Tensionado** en aquellos ámbitos territoriales en los que existan un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda.

Se podrá declarar tensionada a una zona cuando se produzcan alguna de las circunstancias siguientes:

- sobreesfuerzo en el pago de la vivienda (más de un 30% sobre ingresos medios) de los hogares de la zona.
- incremento acumulado de al menos tres puntos porcentuales sobre incremento del IPC a lo largo de un periodo de cinco años anteriores a la declaración como área tensionada.

La vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado será de 3 años, si bien justificadamente podrá prorrogarse anualmente.

- Se establecen, asimismo, una serie de **medidas** a aplicar a consecuencia de la declaración del área de mercado residencial tensionado, entre las que se incluye
 - i. Para los contratos de arrendamiento de viviendas habituales que se encuentren en dicha zona, se establece la posibilidad de una **prórroga extraordinaria de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años** a la finalización del plazo contractual, prórroga que deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo algunos supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) (i.e que las partes hayan acordado otros términos y condiciones)

ii. En nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que se formalicen en una zona de mercado residencial tensionado se establece la **limitación al alquiler** (nuevos puntos 6 y 7 del artículo 17 de la LAU), diferenciando entre:

a) **Arrendador que no sea Gran Tenedor:** la limitación del alquiler en el nuevo contrato de arrendamiento será la última renta del contrato de vivienda habitual 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 y sin que en el nuevo contrato se pueda repercutir al arrendatario cuotas o gastos no recogidos en el contrato anterior.

Se permiten ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos, como rehabilitación energética, mejoras en la accesibilidad la vivienda o contratos de larga duración (más de 10 años).

Si la vivienda no ha sido alquilada previamente será de aplicación lo establecido en el punto b) (se aplicará el índice de precios de Referencia) siempre que ello se establezca en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, **cuando el Arrendador sea un Gran Tenedor:** la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas no podrá exceder límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

• La Ley 12/2023 procede a efectuar también **modificaciones en la vigente Ley Arrendamiento Urbanos de 1994**, sienta a destacar:

a) Se establece en el artículo 20 de la LAU que los **gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.**

b) Se añade en el artículo 10 de la LAU **una nueva prórroga extraordinaria** de un año a solicitud del arrendatario de una vivienda habitual si el mismo se encuentra en una situación acreditada de vulnerabilidad social y económica y que ha de ser aceptada obligatoriamente si el arrendador cuando este sea Gran Tenedor.

• Se regula un máximo de incremento en el **Índice de Precios al Consumo** durante el año 2024, estableciendo un incremento máximo anual del alquiler del 3 % durante dicha anualidad y se fija en la propia Ley 12/2023 que el Instituto Nacional de Estadística antes del 31 de diciembre de 2024 definirá un nuevo índice de referencia para la actualización de los contratos de arrendamiento.

- Se regula también en la Ley 12/2023 la información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento que el interesado puede requerir previo a la compraventa o arrendamiento de la vivienda, velando según se define en el propio Preámbulo de la Ley 12/2023 para que dicha información sea completa, objetiva, veraz, clara y comprensible.
- Se modifican los porcentajes de **incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** respecto al arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda y para ello, se establece que para los nuevos contratos de arrendamiento (y con entrada en vigor en este supuesto desde el 1 de enero de 2024), se podrá incrementar el porcentaje de reducción en función de los siguientes supuestos:
 - El porcentaje será del 90% de reducción cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, en que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% sobre la renta del contrato anterior, una vez aplicada la actualización.
 - El porcentaje será del 70% de reducción en aquellos casos en que el contribuyente alquile por primera vez la vivienda que se encuentre en una zona residencial tensionada y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
 - El porcentaje será del 70% de reducción cuando el arrendatario sea una Administración pública o entidad sin fines de lucro que destine la vivienda al alquiler social, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
 - El porcentaje será del 60% de reducción, en caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores a la celebración del contrato.
 - En el resto de los supuestos, se establece una reducción del 50 %.
- Respecto al **Impuesto sobre bienes inmuebles** se establece entre otros puntos, una modulación del recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI que podrá alcanzar el 150%, en función del tiempo de desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.
- Se prevé la constitución en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023 de un grupo de trabajo para avanzar en la propuesta normativa de **regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda**, y en particular de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso de vivienda.