

## Claves de la nueva Ley de vivienda

El BOE nº 124 del pasado 25 de mayo publicó la [Ley 12/2023, de 24 de mayo](#), por el derecho a la vivienda, que el Gobierno previamente había desbloqueado con el apoyo de los grupos parlamentarios de Esquerra Republicana y Bildu.

La Ley toma el modelo la Ley Catalana 1/2020, de 18 de septiembre que quedó sin vigencia desde marzo de 2022 al haber sido declarada inconstitucional y se vuelve a poner sobre la mesa el concepto de ÁREA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO, a partir del cual se desarrollan diferentes medidas a aplicar en función de si una zona es declarada como “de mercado residencial tensionado”, delegando a las administraciones competentes la declaración de estas zonas.

Vamos a compartir los principales elementos o medidas que introduce el proyecto de ley.

### **MEDIDAS COMUNES A TODOS LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

- a) Limitación de la actualización de rentas por aplicación del IPC
- b) Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato de arrendamiento irán a cargo del arrendador.
- c) IBI pisos vacíos
- d) Bonificaciones fiscales en el IRPF
- e) Prórroga excepcional y obligatoria
- f) Cambios en el concepto de Gran Tenedor

### **MEDIDAS CONCRETAS PARA CONTRATOS DE ALQUILER EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL DECLARADO TENSIONADO**

- a) Declaración de área de mercado residencial tensionado
- b) Gran Tenedor
- c) El precio del alquiler quedará limitado dependiendo del tipo de propietario
- d) En ningún caso se podrán incluir gastos o repercusiones no incluidas en el contrato anterior.
- e) La realización de obras de rehabilitación, mejora energética o de accesibilidad en determinadas condiciones se podrá incrementar la renta en un 1% más.
- f) Los contratos hechos con una duración superior a 10 años o prorrogables como mínimo hasta conseguir estos diez años, o más.
- g) Prórroga anual obligatoria

### **OTRAS MEDIDAS ADOPTADAS EN LA LEY**

Nuevas prórrogas y suspensiones excepcionales en casos de vulnerabilidad

## MEDIDAS COMUNES A TODOS LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

### a) Limitación de la actualización de rentas por aplicación del IPC

Continuará vigente la limitación del 2% durante todo el año 2023, se establece la limitación del 3% durante el 2024 y se dispone la creación de un nuevo índice para regular las actualizaciones de renta a partir del 2025.

### b) Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato de arrendamiento irán a cargo del arrendador

Hasta la entrada en vigor de la ley, el principio de libertad de pactos permitía convenir los gastos de gestión y confección del contrato y que fueran asumidos por el inquilino, excepto en los casos que el arrendador fuese persona jurídica (art. 20.1 LAU reformado per R.D.L 21/2018, de 14 de diciembre).

### c) Recargo en el IBI de pisos vacíos

Se establece la posibilidad de un recargo del 50% de la cuota si el inmueble de uso residencial lleva más de 2 años vacío, y hasta el 100 % cuando haga más de 3 años que se encuentra desocupado.

Está previsto que los ayuntamientos puedan incrementar el porcentaje de recargo hasta 50 puntos si el titular de la vivienda tiene hasta 2 o más inmuebles residenciales vacíos dentro del mismo término municipal.

### d) Bonificaciones fiscales en el IRPF

Se establece la bonificación del 50 % del rendimiento neto cuando el alquiler es de vivienda y que esta bonificación pueda incrementarse hasta el 90 %, de acuerdo con la siguientes escala:

Bonificación de **hasta el 90 %** en el caso de reducir la renta de un nuevo contrato hasta un 5% menos que la renta actualizada anteriormente cobrada en las zonas declaradas mercado residencial tensionado.

**De hasta el 70 %** si la vivienda nunca había estado en alquiler y se hace a jóvenes entre 18 a 35 años en áreas de mercado residencial tensionado.

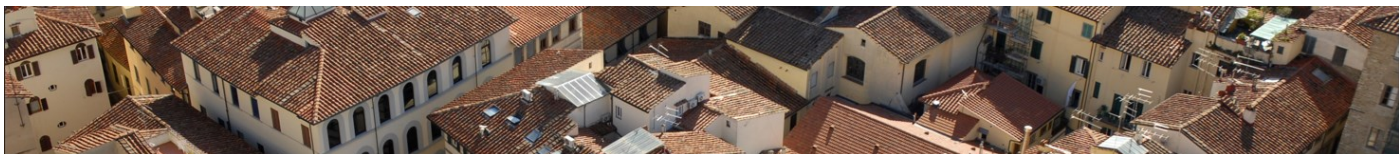
**De hasta el 60%** si en los 3 años anteriores a la firma del contrato se han llevado a cabo obras de rehabilitación. No es necesario que la vivienda se encuentre en un área declarada tensionada.

### e) Prórroga excepcional y obligatoria

La prórroga es de un año, una vez vencidas las prórrogas legalmente previstas, en aquellos casos que el titular del inmueble sea un gran tenedor y el arrendatario acredite una situación de vulnerabilidad social y/o económica.

### f) Cambios en el concepto de Gran Tenedor

En aquellas zonas en que no se obtenga la declaración de área de mercado tensionado, continuará vigente la definición existente hasta ahora: Persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial (sin contar trasteros y plazas de aparcamiento). Sin embargo, esta definición podrá variar y reducirse hasta 5 inmuebles o más si las propiedades se concentran en una zona de mercado tensionado como seguidamente explicamos.



## MEDIDAS CONCRETAS PARA CONTRATOS DE ALQUILER EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL DECLARADO TENSO

### a) Declaración de área de mercado residencial tensionado

Para llegar a la condición de zona de mercado residencial tensionado, se ha de dar una de las dos condiciones siguientes:

Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia (más los

gastos y suministros básicos) supere el 30% de los ingresos medios o la renta media de las familias.

Que el precio de compra o alquiler de vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración de área tensa un crecimiento porcentual de al menos 3 puntos por encima del IPC.

## **b) Gran Tenedor**

En las zonas de mercado residencial tensionado se podrá aplicar la categoría de gran tenedor al titular de hasta 5 inmuebles de uso residencial.

## **c) El precio del alquiler quedará limitado dependiendo del tipo de propietario**

Pequeño propietario: no podrá incrementar el importe de la renta del nuevo contrato que quedará fijada de acuerdo con la última renta actualizada que se esté cobrando.

Gran Tenedor: el precio de alquiler vendrá determinado por aplicación de los precios de referencia que marquen las administraciones competentes.

Vivienda no alquilada nunca con anterioridad: al no existir renta anterior, el precio del alquiler también vendrá determinado por aplicación de los precios de referencia.



## **d) En ningún caso se podrán incluir gastos o repercusiones no incluidas en el contrato anterior**

La vigente LAU en su artículo 20 permite el pacto para que los gastos como pueden ser comunidad de propietarios, IBI, y tasas, como basuras, depuradoras, etc., vayan a cargo del arrendatario. Para su validez, el pacto ha de constar por escrito y especificarse el importe anual de éste. Por tanto, si en el contrato anterior no figura este pacto, no se podrá incluir en el nuevo contrato.

## **e) La realización de obras de rehabilitación, mejora energética o de accesibilidad en determinadas condiciones se podrá incrementar la renta en un 1% más**

Para poder aplicar este incremento de hasta un 10% sobre el precio se tendrá que documentar específicamente.

## **f) Los contratos hechos con una duración superior a 10 años o prorrogables como mínimo hasta conseguir estos diez años, o más.**

También dará derecho a incrementar un 10% el precio del alquiler.

## **g) Prórroga anual obligatoria**

Con un máximo de hasta tres años más una vez vencidas las prórrogas legales si el arrendatario lo solicita y siempre que el arrendador no necesite recuperar la vivienda para uso propio.

## **OTRAS MEDIDAS ADOPTADAS EN LA LEY**

Se regulan una serie de novedades de ámbito procesal, mediante la modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil (procedimientos judiciales), obligando a que se determine específicamente fecha y hora concreta en los lanzamientos de vivienda.

Nuevas prórrogas y suspensiones excepcionales en casos de vulnerabilidad

- Creación de un **fondo social de vivienda**.
- Creación de la figura de la **vivienda asequible incentivada**, consistente en crear bolsas de alquiler con viviendas de titularidad privada a cambio de incentivos urbanísticos o fiscales, entre otros.
- Nuevo carácter indefinido de la calificación de protección oficial con prohibición de venta.
- Nuevos porcentajes de reserva de suelo: la reserva de suelo para la vivienda protegida pasa del 30% al 40% y del 10 % al 20 % en suelo no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de urbanizaciones).