

LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Se encuentra en la última fase de tramitación la aprobación del proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, siendo previsible dicha aprobación y, por tanto, su conversión en Ley del Derecho a la Vivienda antes de 28 de mayo de 2023, fecha de celebración de las próximas elecciones municipales y autonómicas, y estando prevista su entrada en vigor, si no se produce cambio alguno en la fase final de la tramitación de su aprobación, para el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE), excepto la Disposición Final Segunda, referida a los incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de viviendas, que entrará en vigor a partir del día 1 de Enero del año siguiente al de la publicación de la Ley en el BOE.

Las principales novedades de la Ley son:

- Se fija en un 50 por ciento (*salvo casos excepcionales debidamente justificados*) el porcentaje mínimo de reserva de suelo destinado a vivienda, sujeta a algún régimen de protección pública del alquiler.
- En materia de vivienda sometida a algún régimen de protección pública se garantiza la protección por un período mínimo de 30 años, si bien la Ley opta, con carácter preferente y, excepto salvedades debidamente justificadas, por la protección con carácter permanente o indefinido.

- Se regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial *tensionado* con el fin poder aplicar medidas que favorezca el acceso a la vivienda, especialmente en relación con el régimen de arrendamiento, y en ese sentido cabe destacar:

a) Que para su declaración deberá cumplirse al menos una de las dos circunstancias siguientes:

1.- El coste de la hipoteca o del alquiler + los gastos y suministros básicos (según definición ley) superen el 30 por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

2.- Incremento del precio de compra o de alquiler, durante los cinco años anteriores a la declaración, en más de 3 puntos porcentuales respecto del IPC de la Comunidad Autónoma correspondiente.

b) Que la vigencia de la declaración será por tres años, prorrogable anualmente.

- Se establece, a los efectos de la ley, la condición de gran tenedor de viviendas respecto de aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares, excluyendo garajes y trasteros: (i) o bien de más de diez (10) inmuebles urbanos, uso residencial; (ii) o bien de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial.

Cabe destacar que en virtud de la memoria justificativa para la declaración de zona de mercado residencial *tensionado*, cabe atribuir la condición de gran tenedor a aquellas personas físicas o jurídicas titulares de cinco (5) o más inmuebles.

- Se modifica el régimen de recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en relación con los inmuebles de uso residencial desocupados.

- Y, en relación con los arrendamientos de las viviendas celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley, se establecen las siguientes modificaciones:

a) Prórroga extraordinaria a la finalización del contrato:

- Por lo general, de carácter anual, con previa acreditación por parte del arrendatario de situación de vulnerabilidad social y económica y, solamente obligatoria en cuanto a su aceptación por el arrendador gran tenedor.

- Zonas de mercado residencial tensionado, por períodos anuales hasta un máximo de tres años, por todos los arrendatarios y obligatoria, en cuanto a su aceptación, para todos los arrendadores.

b) Obligación de pago de la renta por medio electrónico, salvo supuestos excepcionales.

c) Limitaciones referidas al precio de la renta:

1.- Zonas de mercado residencial tensionado y arrendador no gran tenedor:

- No hay posibilidad de repercusión al arrendatario las cuotas o gastos que no estuvieran pactadas en el último contrato.

- La renta máxima del último contrato vigente durante los cinco años anteriores una vez aplicada a la misma la cláusula de actualización de renta prevista en dicho contrato, salvo excepciones punto 6 artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (*rehabilitación, mejoras energéticas o de accesibilidad y contratos de larga duración (10 años)*) que permitirían un incremento de renta de hasta un máximo del 10 por ciento respecto de la renta del último contrato vigente durante los cinco años anteriores.

2.- Zonas de mercado residencial tensionado y arrendador gran tenedor:

- No posibilidad repercusión al arrendatario cuotas o gastos cuya repercusión no estuviera pactada en el último contrato.

- Renta máxima la menor entre la del último contrato vigente durante los cinco años anteriores una vez aplicada a la misma la cláusula de actualización de renta prevista en dicho contrato, y la que resulte el sistema de precios de índice de referencia.

d) Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador *(sea o no gran tenedor)*.

e) Se mantiene el vigente régimen de limitación de incremento de la renta por actualización anual de la misma en el 2 por ciento para el año 2023 y en el 3 por ciento para el año 2024.

f) Se establecen incentivos fiscales en sede del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vinculados a la reducción aplicable sobre el rendimiento neto que podrá llegar a ser de hasta el 90 por ciento, si bien la reducción de carácter general pasa del 60 al 50 por ciento. *(Contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley de aplicación del régimen de reducción anterior)*.