

## **LEY 12/2023 DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Con la publicación la Ley 12/2023 de 24 mayo, se introducen importantes novedades en materia de acceso a la vivienda y control de relaciones entre propietarios e inquilinos con modificaciones a materia de Arrendamientos Urbanos de viviendas, procedimientos de desahucios, incentivos fiscales y penalizaciones por mantenimiento de viviendas vacías, entre otras novedades administrativas y de incentivo para la generación de viviendas accesibles y dignas.

Se definen dos conceptos que deberán ser tomados en consideración para la aplicación de determinadas medidas:

**Gran tenedor:** Se define como “gran tenedor” a persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>. En los supuestos de viviendas incluidas en zonas calificadas de mercado tenso, se considerará gran tenedor al titular de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial en dichas zonas.

**Zona de mercado residencial tensionado:** Las Comunidades Autónomas podrán declarar como “Zona de mercado residencial tensionado” aquellas zonas en que se reúnan los siguientes requisitos:

- Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares.
- Que en los últimos 5 años el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos porcentuales sobre el IPC.

La declaración de una zona como tensionada tendrá una vigencia de 3 años y podrá ser prorrogada anualmente.

### **1. Limitaciones a los precios de los alquileres.**

En los inmuebles situados en zonas de mercado tenso las Administraciones podrán establecer una limitación en los precios de los arrendamientos:

- Si el propietario no es gran tenedor el precio del alquiler no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento 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, 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.

Se recogen algunas excepciones en que se permite un incremento del 10% sobre el precio del último contrato de arrendamiento: (i) Por la realización de

diversas obras de rehabilitación durante los dos años precedentes, (ii) Por la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento de duración mínima de 10 años.

- Si el arrendador es gran tenedor: el precio del alquiler no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al índice de referencia, que deberán determinar previamente las distintas Administraciones de las Comunidades Autónomas.

## **2. Eliminación del índice de actuación IPC.**

Se elimina el IPC como índice de referencia en la actualización de la renta de los contratos de alquiler de viviendas.

Se fija como índice de actualización para el 2023 el límite del 2%, fijándose para el 2024 un límite del 3%.

A partir de 2025 entrará en vigor un nuevo índice, desvinculado del IPC, para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

## **3. Nuevas prórrogas a los contratos de alquiler.**

Se regulan la posibilidad de que los arrendatarios se acojan a una nueva prórroga extraordinaria anual del contrato de arrendamiento, por un periodo máximo de 3 años. Dependiendo si se trata de gran tenedor, el arrendatario es considerado vulnerable o la vivienda está en zona tensionada se establecerán distintas opciones de prórrogas anuales.

## **4. Gastos de gestión inmobiliaria.**

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato correrán a cargo del propietario.

## **5. Desahucios.**

Se introducen novedades en la tramitación de los procedimientos de desahucios en los inmuebles con arrendatarios en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional.

Se amplían los plazos de suspensión de los trámites judiciales para que los servicios sociales puedan ofrecer una alternativa habitacional y se exige a los

grandes tenedores el sometimiento previo a un procedimiento de intermediación o conciliación que, a tal efecto, deberán establecer las Administraciones Públicas competentes, a los efectos de analizar las circunstancias de ambas partes y las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda.

## **6. Se penalizan las viviendas vacías.**

Se faculta a los ayuntamientos para aplicar recargos sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para los inmuebles que se encuentren desocupados, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a 2 años, cuando el propietario sea titular de 4 o más inmuebles de uso residencial.

Los recargos podrán ser desde el 50% al 100% dependiendo del tiempo de duración en que la vivienda permanezca vacía, y del 150% si el propietario es titular de 2 o más inmuebles desocupados en el mismo término municipal.

## **7. Incentivos fiscales.**

Se introducen incentivos fiscales sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre los rendimientos netos positivos por los arrendamientos de viviendas:

- Reducción del 90% en el caso que el mismo arrendador formalice un contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona tensionada en el que la renta inicial se hubiera rebajado un 5% en relación con el anterior contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda.
- Reducción del 70% si se formaliza por primera vez contratos de arrendamiento de vivienda sita en una zona tensionada a jóvenes entre 18 y 35 años de edad.
- Reducción del 60% si la vivienda ha sido objeto de una actuación de rehabilitación finalizada en los 2 años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento.
- Reducción del 50% en cualquier otro caso de contratos con rentas asequibles.