

Circular 12.2023. Junio. ***LEY DE VIVIENDA***

El 25 de mayo se publicó en el BOE la Ley 12/2013 de 24 de mayo en la que se regula el derecho a la vivienda y se busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda.

Modificaciones Fiscales.

Actualmente los arrendadores de vivienda permanente tienen la reducción del 60 por 100 del rendimiento neto previo (la diferencia de los ingresos menos gastos de ese inmueble, art. 23.2 LIRPF).

Con carácter general, y para los Contratos celebrados a partir de 1 de Enero de 2024, esta reducción se minora hasta el 50 por ciento.

Los contratos celebrados antes de 1.1.2024, continuarán teniendo la reducción de 60%.

No obstante lo anterior, se introducen nuevos supuestos de reducción para los rendimientos obtenidos procedentes de contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, quedando de la siguiente manera:

- 90 por 100: cuando se hubiera formalizado un nuevo contrato sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por 100 en relación con la última renta del anterior contrato. Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, movilidad y Agenda urbana. La norma tiene requisitos complementarios
- 70 por 100: cuando no cumpliéndose los requisitos anteriores, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
 - Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

- Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, que destine la vivienda al alquiler social, y cumpliendo otros requisitos.
- 60 por 100: cuando, no cumpliéndose los requisitos anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato.
- 50 por 100: en cualquier otro caso.

Penalizaciones en el IBI a las viviendas vacías.

A través de la disposición final tercera de la Ley se modula el 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 dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario**, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la Ley.

En el caso de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida del impuesto.

No obstante, el recargo podrá ser de hasta el 100 % de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Paralelamente, se establecen las siguientes causas justificadas de desocupación:

- Traslado temporal por razones laborales o de formación.
- Cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social.
- Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
- Inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación.
- Viviendas objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida su uso.
- Inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses.