

Circular 21.2023 Octubre ***Ley por el Derecho a la Vivienda***

La nueva Ley 12.2023, por el Derecho a la Vivienda, **en vigor desde el 26 de mayo de 2023**, ha traído novedades especialmente relevantes para los alquileres.

Algunos de los cambios sólo se aplicarán en las llamadas "zonas tensionadas", que cada comunidad irá declarando, o no, según su criterio político (se presume que los Ayuntamientos del PP no declararan "zonas tensionadas" en sus municipios).

Se definen tres conceptos:

1. **"Zona tensionada"**: Su inclusión conlleva los cambios más drásticos de esta Ley. En la provincia de Cádiz no conozco aún ninguna declaración al efecto.
2. **"Gran tenedor"**: es el propietario que tenga al menos 10 inmuebles residenciales (sólo 5 si están en zona tensionada) o más de 1.500 m² de inmuebles residenciales.
3. **"Inquilino vulnerable"**: el arrendatario que entre la renta del alquiler y los suministros, pague por arrendamiento más del 30% de los ingresos de la unidad familiar, que además deben estar por debajo de ciertos límites (**entre tres y cinco veces el IPREM -600 € mensuales aproximadamente-**). Por tanto una nómina de 1.800 € (600 x 3) de una persona soltera sin hijos, entraría en dicha protección. Este importe se eleva si hay hijos a cargo, mayores de 65 años o personas con discapacidad o dependencia.

Quedan fuera de la ley tanto los Arrendamientos Turísticos, de Temporada, como de Habitaciones de Viviendas, así como los Arrendamientos de Garajes, Trasteros, Locales e Industrias.

La duración del contrato.

Los contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023 tienen algunas novedades respecto a la duración: **en principio, se mantienen las condiciones de la ley anterior**, es decir, el arrendatario tiene derecho a estar como mínimo 5 años (7 años si el propietario es persona jurídica), al cabo de los cuales, la propiedad decidirá si deja o no deja correr la llamada prórroga "tácita" de hasta 3 años más.

Pues bien, **si el propietario es un gran tenedor**, una vez transcurrido el periodo inicial de 5 o 7 años, el arrendatario tendrá derecho a pedir un año extra si acredita estar en situación de vulnerabilidad social y económica, con un informe emitido en el último año por los servicios sociales municipales o autonómicos, y el propietario no se lo puede negar.

Actualización de Rentas. Desaparece el incremento con el IPC

Todas las fórmulas de subir la renta que se venían usando quedaron anuladas con las medidas extraordinarias tomadas durante la crisis covid y revalidadas después. Se instauró otro índice, el IGC, con un tope que en 2023 se fijó en el 2%.

La tasa de variación anual del IPC (no es real pues excluye determinados precios como combustible, electricidad,...) del mes de septiembre se sitúa en el 3,5%, nueve décimas por encima de la registrada en agosto.

La tasa anual de la inflación subyacente (más cercana a la realidad) disminuye tres décimas, hasta el 5,8%.

Para 2024 se ha establecido el límite de actualización del 3%.

La reducción fiscal: 50% por lo general

Las rentas del alquiler derivadas de contratos previos a la nueva ley de vivienda se beneficiaban de una reducción del 60 % de su importe neto en el IRPF, siempre que el alquiler tuviera por fin proporcionarle al inquilino su vivienda habitual; es decir, la propiedad solo tenía que tributar por el 40 % del beneficio (+ Ingresos – Gastos – Amortización). Esa reducción seguirá beneficiando a todos los contratos firmados antes del 1 de enero de 2024.

Para los alquileres firmados del 1 de enero de 2024 en adelante, la reducción será diferente (y se aplicará por primera vez en la declaración del año 2025, cuando se declare el ejercicio 2024):

- **En general, del 50%.**
- **Del 60% si la vivienda hubiera acabado de rehabilitarse** en los dos años anteriores a la firma del contrato de arrendamiento.
- **Del 70%, si la vivienda está acogida a un programa público** de alquiler con precio limitado.

Otras Medidas:

- Se prohíbe trasladar al arrendatario los honorarios profesionales del intermediario inmobiliario.
- Se prohíben los gastos extras sobre las rentas (Seguros,...)
- No se permitirá el cambio de la calificación de Vivienda Pública (descalificación para enajenación sin límite de precio).
- Permite al arrendatario solicitar, previamente a la firma, la documentación del inmueble tanto respecto a la titularidad (nota Registral, fiscal (IBI), planos o Cédula de Habitabilidad (Licencia de primera ocupación que emiten las Gerencias de urbanismo, necesarias para contratar suministros).
- El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago, y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada. DF. 1ª Ley 12.2023 que modifica el art. 17.3 de la LAU. (Puede ser discutible, no se puede prohibir el pago en efectivo, salvo límite fiscal con Empresas).
- Se ha prorrogado al 31 de diciembre de 2023 (proviene de la crisis del corona virus, RDL 11.2020 de 31 de Marzo) la suspensión de los procedimientos judiciales de desahucio cuando el arrendatario es calificado como vulnerable

En mi opinión, si bien la Ley ha intentado proteger a los “arrendatarios vulnerables”, en la práctica de estos últimos meses se ha creado un efecto contrario, pues los propietarios temen arrendar a las personas que puedan entrar en dicho concepto de vulnerabilidad, tanto por las limitaciones de actualización de rentas como por las dificultades que presentaría el ejercicio de acciones judiciales de Desahucio y reclamaciones de cantidad en caso de impago y/o finalización de contrato.

Otro efecto negativo es que muchos propietarios van a estar atentos a la fecha de finalización del contrato, si el arrendatario es “vulnerable” o si quieren actualizar la renta sin los límites establecidos por la Ley.

Las estadísticas muestran que los 40 mayores poseedores de inmuebles de España (fondos de inversión, inmobiliarias,...) solo detentan el 4,2% del parque de viviendas en arrendamiento, por lo que se puede afirmar que el 95% restantes son pequeños propietarios, en los cuales se está produciendo una contracción de la oferta arrendaticia, intentando no contratar con familias vulnerables.

Y todo lo anterior a la espera de que se conozcan las ciudades o zonas que se declaren “tensionadas” por los Ayuntamientos o Autonomías, pues entre otras cuestiones se establecen límites de actualización de rentas para dichas zonas.