

Alerta informativa – Abril 2023

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda



Ana López Muíña
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente

Iván Azinovic Gamox
Socio de Inmobiliario

Tras largas negociaciones y aprovechando el periodo pre electoral, el 14 de abril el Gobierno alcanzó un acuerdo con ERC y Bildu desbloqueando así el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Este Proyecto de Ley ha sido aprobado el 27 de abril de 2023, por el Pleno del Congreso de los Diputados y será sometido, a continuación, a la revisión por parte del Senado. Después será devuelto al Congreso para su aprobación definitiva y su entrada en vigor se espera para el próximo mes de mayo.

El Proyecto de Ley, que tuvo casi 900 enmiendas, tiene por objeto garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda. De entrar en vigor, sería la primera ley estatal que regulase este derecho desde la aprobación de la CE.

Analizamos en esta alerta por su interés inmediato el Proyecto de Ley sin perjuicio de los cambios que pudieran ser introducidos durante la revisión del senado hasta la aprobación definitiva de la Ley de Vivienda.

Calificación indefinida de vivienda protegida (art.16)

- ▶ **Calificación permanente como vivienda protegida** si el suelo está clasificado urbanísticamente como vivienda de protección pública.
- ▶ En el resto de los supuestos, el régimen será permanente, aunque con las **excepciones que pueda prever la normativa autonómica si existe causa justificada** para su descalificación o limitación temporal de la calificación (que no podrá ser inferior a **30 años**). En ese caso, podrá establecerse la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación.
- ▶ Se considerará causa justificada para la descalificación si se cumplen los siguientes requisitos: (i) la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino, y; (ii) que hubiese contado con ayudas públicas para su promoción.

Definición de vivienda asequible incentivada (art. 3 y 17)

- ▶ Vivienda de titularidad privada a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.
- ▶ Las viviendas asequibles incentivadas:
 - ▶ Pueden ser de nueva promoción o ya existentes.
 - ▶ Deberán estar destinadas a residencia habitual.

Declaración de zonas de mercado residencial tensionado (art. 18 y 19)

- ▶ Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado cuando haya un **especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda** para la población.
- ▶ Tiene como fin regular y moderar los precios de los alquileres.
- ▶ La declaración de la zona como mercado residencial tensionado tendrá una **vigencia de 3 años**, pudiendo prorrogarse por periodos anuales si las circunstancias persisten.
- ▶ Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en zonas de mercado residencial tensionado.

- ▶ Requisitos para la declaración de zona de mercado residencial tensionado:
 - ▶ Que la carga media del coste de la hipoteca o alquiler, más los gastos y suministros básicos, **supere el 30%** de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
 - ▶ Que el precio de compra o alquiler de vivienda en los 5 años anteriores a la declaración como zona de mercado de vivienda tensionado haya experimentado un crecimiento de, **al menos, 3 puntos porcentuales** superior al crecimiento del IPC.

Definición de gran tenedor (art. 3)

- ▶ Persona física o jurídica titular de más de **10 inmuebles** urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de **1.500 m²** de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros.
- ▶ No obstante, si se trata de una **zona de mercado residencial tensionado**, la definición podrá abarcar hasta aquellos titulares de **5 o más inmuebles** urbanos de uso residencial que estén ubicados en dicho ámbito.

Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”)

El Proyecto de Ley modifica ciertos aspectos de la LAU, entre los que se encuentran:

- ▶ **Prórroga del contrato (art. 10 LAU):**
 - ▶ **Situación de vulnerabilidad social y económica:** en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice el periodo de prórroga podrá aplicarse una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 1 año, durante el cual se seguirá aplicando los mismos términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.
La solicitud de esta prórroga extraordinaria:
 - ▶ Requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica.
 - ▶ Deberá ser aceptada obligatoriamente si el arrendador es un gran tenedor, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.
 - ▶ **Inmuebles ubicados en una zona de mercado residencial tensionado:** cuando finalice el periodo de prórroga, el arrendatario podrá prorrogar el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de 3 años, en los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.
 - ▶ **Resto de contratos:** Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo 5 años de duración o 7 años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3

años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con 1 mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

► **Determinación de la renta (art. 17 LAU):**

- **Contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado:** La renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de 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.

Únicamente podrá incrementarse, en un máximo del 10 % sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda, cuando se acrediten una serie de supuestos recogidos en la LAU, como que la vivienda hubiera sido objeto de rehabilitaciones de mejora o que el nuevo contrato de arrendamiento se firme por un periodo de 10 o más años.

- **Contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado:** La renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos 5 años.

- **Gastos (art. 20 LAU):** El Proyecto de Ley establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización de los contratos de arrendamiento serán a cargo del arrendador.

- **Índice de referencia:** El Proyecto de Ley elimina el IPC como índice de referencia para la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento e impone la tarea al Instituto Nacional de Estadística de que, antes del 31 de diciembre de 2024, defina un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Este nuevo índice se fijará como límite de referencia a los efectos de actualizar la renta de los contratos de arrendamiento con el objeto de evitar incrementos desproporcionados.

Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda

El Proyecto de Ley limita la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en los siguientes términos:

Durante 2023,

(i) para el caso de que el arrendador sea un **gran tenedor**:

- ▶ El incremento de la renta será el pactado por las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
- ▶ En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

(ii) En el caso de que el arrendador **no sea un gran tenedor**:

- ▶ El incremento de la renta será el pactado entre las partes.
- ▶ En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

Durante 2024,

(i) en el caso de que el arrendador sea un **gran tenedor**:

- ▶ El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del **3 %**.
- ▶ En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

(ii) En el caso de que el arrendador **no sea un gran tenedor**:

- ▶ El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes.
- ▶ En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al **3 %**.

Ordenación territorial y urbanística (art.15)

- ▶ Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer:
 - ▶ Como uso compatible de los suelos dotacionales, el de construcción de viviendas de dotación pública.

- ▶ La obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional con cargo a actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos de ordenación correspondientes.
- ▶ La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Dicho porcentaje no podrá ser inferior al **50%**, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.
- ▶ El Proyecto de Ley modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública. Esta reserva garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el:
 - ▶ **40 %** (actualmente 30%) de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización.
 - ▶ **20 %** (actualmente 10%) en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Instrumentos de política fiscal

- ▶ Bonificaciones en el **IRPF** para los **nuevos contratos de alquiler**. Los pequeños propietarios (menos de 10 viviendas) podrán tener una reducción en el rendimiento neto del alquiler de vivienda si bajan el precio del alquiler:
 - ▶ 90% en el rendimiento neto positivo si, en áreas tensionadas, el nuevo contrato de arrendamiento reduce la renta del alquiler en al menos un 5% sobre la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda.
 - ▶ 70% en el rendimiento neto positivo si se incorpora a un mercado de inmuebles destinados a jóvenes de entre 18-35 años o a vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
 - ▶ 60% en el rendimiento neto positivo si se han efectuado obras de rehabilitación de la vivienda en los dos últimos años en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del IRPF.
 - ▶ 50% en el rendimiento neto positivo resto de los casos.

- ▶ Recargos (desde 50-150%) sobre el **IBI**: para incentivar el alquiler de las viviendas vacías, los Ayuntamientos podrán aumentar la tasa del IBI de inmuebles de uso residencial que se encuentre desocupados con carácter permanente con un recargo de hasta el **150%** en los siguientes términos:
 - ▶ Recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto. A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a 2 años.
 - ▶ Recargo de hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años.
 - ▶ Hasta 50% adicional en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

Regulación de los desahucios en situaciones de vulnerabilidad

- ▶ El Proyecto de Ley amplía de 1 a 2 meses el plazo de lanzamiento de los desahucios cuando el propietario de la vivienda es una persona física y de 3 a 4 meses cuando el propietario es una persona jurídica.

¡[Suscríbete](#) a las newsletters de EY para mantenerte actualizado!



Para cualquier información adicional, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ana López Muiña

Ana.Lopez.Muina@es.ey.com

Iván Azinovic Gamo

Ivan.Azinovic@es.ey.com

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (*company limited by guarantee*) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2023 Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

Twitter: [@EY_Spain](https://twitter.com/EY_Spain)

Linkedin: [EY](https://www.linkedin.com/company/ey)

Facebook: [EY Spain Careers](https://www.facebook.com/EYSpainCareers)

Google+: [EY España](https://www.google.com/+EYSpain)

Flickr: [EY Spain](https://www.flickr.com/photos/ey/)