

## Proposición de Ley para impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles



**Natalia Jaquotot Garre**  
Socia de Corporate Tax

**Eduardo Verdún Fraile**  
Socio responsable de Fiscalidad Indirecta

**Javier Seijo Perez**  
Socio responsable de Real Estate Tax

El pasado 22 de mayo de 2025, el Grupo parlamentario socialista en el Congreso ha presentado una proposición de ley que tiene como objetivo principal impulsar el alquiler de viviendas a precios asequibles.

Según la exposición de motivos, se pretende abordar la crisis de la vivienda que afecta a la sociedad, especialmente a las clases medias y trabajadoras, y a los jóvenes que buscan emanciparse, introduciendo medidas que buscan dirigidas a garantizar la seguridad jurídica, la movilización de viviendas vacías y la asequibilidad de la vivienda para ofrecer a la ciudadanía más oferta de vivienda en alquiler social o asequible.

Las medidas propuestas pueden clasificarse en dos grandes grupos: Incentivos fiscales para el alquiler de vivienda a precios asequibles e Incremento de la presión fiscal sobre determinados activos inmobiliarios.

# Incentivos fiscales para el alquiler de vivienda a precios asequibles

## Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Se introducen modificaciones en la Ley del IRPF para incentivar el alquiler y la rehabilitación energética de viviendas.

### ► **Reducciones sobre el rendimiento neto positivo de los arrendamientos de inmuebles destinados a Vivienda**

Se establecen reducciones en el rendimiento neto positivo de los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, con diferentes porcentajes de reducción dependiendo de las condiciones del contrato y del arrendatario.

Porcentaje de reducción propuestos	
Cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior	
100%	Renta inicial inferior a la determinada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
95%	Cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 año
90%	Cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionad
85%	Cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 año
60%	En los restantes casos.
Cuando se trate del primer alquiler	
100%	Renta inicial inferior a la determinada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
95%	cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 año
90%	Cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionad
85%	Cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 año
60%	En los restantes casos.
Cando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos – título II de la Ley 49/2002, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler	
70%	
Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el art.41.1 del Reglamento del IRPF que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento	
60%	
Resto de situaciones	
50%	

► **Deducción por Obras de Mejora de la Eficiencia Energética**

Se amplía la deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas hasta el 31 de diciembre de 2025.

**Incremento de la presión fiscal sobre determinados activos inmobiliarios**

► **Incremento de la tributación de la renta presunta inmobiliaria en el IRPF y el IRNR**

En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar a la suma de los valores catastrales de los inmuebles a los que se refiere este apartado, los porcentajes que se indican en la siguiente escala

Suma de valores catastrales Hasta	Imputación de rentas Euros	Resto de la suma de valores catastrales	Porcentaje
0	0	100.000,00	1,1
100.000	1.100,00	500.000,00	1,5
500.000	7.500,00	1.000.000,00	2
1.000.000	20.000,00	En adelante	3

Esta escala también resultará de aplicación a los no residentes en España, incrementándose igualmente la tributación en este supuesto.

► **Incremento de la tributación de las rentas de las SOCIMIS**

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del día 1 de enero de 2025 y que no hayan finalizado a la entrada en vigor de la nueva ley, se introducen las siguientes modificaciones:

El tipo de gravamen especial del 15% para los beneficios no distribuidos, se eleva al 25% cuando el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no se distribuyen derivan del ejercicio de la actividad arrendamiento de viviendas, tal y como se define el mismo en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El gravamen especial del 25 por ciento se reducirá:

- en un 50 por ciento siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 60 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento, o

- en un 100 por ciento siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las viviendas

destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 60 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento y el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución se reinvierta, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.

Si es una SOCIMI mixta, se aplicará el 15% para beneficios no distribuidos que se correspondan con rentas no arrendaticias, y el 25% para beneficios no distribuidos que se correspondan con rentas que deriven de arrendamiento.

A estos efectos, se entenderá por viviendas destinadas al alquiler a precio asequible, aquellas viviendas cuya renta arrendaticia no supere el Índice de Precios del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, o en su defecto, cuya renta arrendaticia no supere el importe de 26.400 euros anuales, siempre y cuando tales viviendas cumplan, además, alguno de los siguientes requisitos:

- Se trate de viviendas destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda permanente y tengan la consideración de vivienda protegida, en los términos definidos en el artículo 3 letra f) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, tanto en la modalidad de vivienda social como de vivienda de precio limitado;
- Se trate de viviendas destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda permanente con condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, en los términos previstos en el artículo 3 letra d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, por lo que la renta arrendaticia, junto con los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al arrendatario no deben superar, con carácter general, el 30 % de los ingresos de la unidad de convivencia.

Asimismo, a efectos del cómputo del porcentaje del 60 por ciento se tomará en consideración el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

Tratándose de bienes inmuebles situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, tendrá la consideración de vivienda destinada al alquiler a precio asequible aquella que reúna características similares a las definidas con anterioridad, en el presente apartado, y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

Existe un régimen transitorio para permitir a las SOCIMIS adaptar la composición del parque de las viviendas en alquiler, de tal manera que para los períodos impositivos

que se inicien en 2025, 2026 y 2027 el porcentaje del 60% es del 20, 35 y 50% respectivamente.

► **Incremento de la tributación en el IVA de los arrendamientos turísticos**

Con efectos desde el primer día del trimestre natural siguiente a la fecha de entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido:

En primer lugar, se define como arrendamiento turístico no exento a los arrendamientos de apartamento o vivienda amueblados cuando concurran cualquiera de las siguientes circunstancias (art.20.Uno.23º.e de la Ley del IVA):

- El arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.
- Su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches y se encuentren situados en municipios que tengan una población de derecho igual o superior a 10.000 habitantes de acuerdo con el último Censo Anual de Población que, a uno de enero de haya publicado el INE.

Estos arrendamientos estarán sujetos al tipo del 21% (modificación del art.91.Uno.2.2º de la Ley del IVA).

► **Incremento de la tributación en la plusvalía municipal**

Con efectos desde la entrada en vigor de esta ley, los importes máximos de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo serán los siguientes:

Período de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,16
1 año.	0,15
2 años.	0,15
3 años.	0,15
4 años.	0,16
5 años.	0,18
6 años.	0,20
7 años.	0,22
8 años.	0,23
9 años.	0,21
10 años.	0,16
11 años.	0,13
12 años.	0,11
13 años.	0,10
14 años.	0,10
15 años.	0,10
16 años.	0,10
17 años.	0,12
18 años.	0,16
19 años.	0,22
Igual o superior a 20 años.	0,35

► **Introducción de un nuevo impuesto indirecto sobre las adquisiciones de bienes inmuebles por no residentes en la Unión Europea**

Con efectos a partir de la entrada en vigor de la nueva ley para impulsar el alquiler de viviendas, se crea un nuevo tributo estatal sobre la transmisión de bienes inmuebles a no residentes en la Unión Europea, con las características y régimen jurídico que figuran a continuación

El tributo gravará las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles situados en territorio español y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, a favor de las personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea.

En la calificación de actos y contratos, en la calificación de bienes y derechos y en la concurrencia de convenciones resultarán aplicables las reglas contenidas en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP).

Constituirá el hecho imponible del impuesto la transmisión de bienes inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, a favor de personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea.

No estarán sujetas las operaciones cuando los transmitentes sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas las operaciones cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Resultarán aplicables las exenciones subjetivas y objetivas contenidas en el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Son sujetos pasivos las personas físicas y entidades no residentes en la Unión Europea por las adquisiciones a título oneroso de bienes inmuebles situados en territorio español y por la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible. Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

Al tratarse de bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Se aplican las mismas reglas especiales que prevé el ITP para valorar el usufructo temporal, el vitalicio y los derechos de uso y habitación, consolidación de dominio, promesas y opciones, etc.

El impuesto se devengará el día en que se realice el acto o contrato gravado.

**La cuota íntegra se obtendrá aplicando a la base imponible el tipo de gravamen del cien por ciento (100%).**

De la cuota líquida se deducirá la cuota tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados efectivamente pagada por la operación objeto de liquidación.

La norma está prevista que entre en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE.

Como se observa, este Impuesto resulta compatible con el ITP, en su modalidad del Transmisiones Patrimoniales Onerosas, e incompatible con el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Evidentemente, esta norma obliga a analizar detenidamente la adquisición de bienes inmuebles en España por no residentes en la Unión Europea.

Consulta aquí las últimas [alertas fiscales y legales](#)

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



---

Para cualquier información adicional, contacte con:

**Ernst & Young Abogados, S.L.P.**

Natalia Jaquotot

[Natalia.Jaquotot.Garre@es.ey.com](mailto:Natalia.Jaquotot.Garre@es.ey.com)

Eduardo Verdún

[Eduardo.VerdunFraile@es.ey.com](mailto:Eduardo.VerdunFraile@es.ey.com)

Javier Seijo

[Javier.SeijoPerez@es.ey.com](mailto:Javier.SeijoPerez@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](http://ey.com).

© 2025 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](http://ey.com/es)

