

Guía práctica sobre la Ley de vivienda



Guía práctica sobre la Ley de vivienda

- **A. CUESTIONES DE APLICACIÓN INMEDIATA**
Desde el día siguiente a la publicación de la ley en el BOE **3**
- **B. CUESTIONES DE APLICACIÓN POSTERIOR**
Una vez publicadas las zonas residenciales tensionadas o en el momento que explicita la nueva ley **7**

A. CUESTIONES DE APLICACIÓN INMEDIATA

Desde el día siguiente a la publicación de la ley en el BOE

A.1 Cuestiones que afectan a la actividad de intermediación de los profesionales inmobiliarios:

■ Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador. (disposición final primera, apartado Cuatro).

■ Nuevas medidas de transparencia e información. (art. 30 y 31).

▫ El agente inmobiliario tiene el deber de proporcionar información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme a lo previsto en esta Ley, quedando sujeta la publicidad que realice a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualquier acto publicitario con información insuficiente, engañosa o deficiente por omitir datos esenciales, o que induzcan a error, o generen perjuicios económicos o jurídicos. (art. 30.2).

▫ Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda que se podrá requerir al agente inmobiliario antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta:

- **Identificación del vendedor o arrendador** y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación (en el caso de persona física la identificación hace referencia a nombre y apellidos).
- **Condiciones económicas de la operación:** precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- **Características esenciales de la vivienda y del edificio**, entre ellas: documento de habitabilidad, superficies de la vivienda, antigüedad del edificio y reformas realizadas, servicios e instalaciones individuales o comunes, eficiencia energética, accesibilidad, disponibilidad, información jurídica (esencialmente la registral, si se trata de vivienda protegida) y las limitaciones que comporta dicho régimen, protección arquitectónica, existencia de elementos o sustancias potencialmente nocivos o peligrosos, y cualquier otra información relevante para el cliente interesado.

A.2 Principales definiciones a tener en cuenta, sin perjuicio de lo que hayan definido las CCAA. En caso de contradicción tendrán prevalencia las definiciones de las entidades territoriales competentes: (art. 3).

- **Los gastos y suministros básicos de la vivienda habitual:** serán el resultado del importe del coste de electricidad, gas o gasoil, agua corriente, servicios de telecomunicación y la comunidad de propietarios.
- **Residencia habitual:** la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.
- **Residencia secundaria:** toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.
- **Gran tenedor a los efectos de lo establecido en esta ley:**
 - La persona física o jurídica que sea **titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial**, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. (atención ver singularidad apartado B.2 del documento).

A.3 Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda: (art. 6).

Situaciones que podrían afectar a la actividad profesional relacionadas con el principio de igualdad y no discriminación:

- **Discriminación directa:** No se puede discriminar a ninguna persona o grupo de personas en relación con la vivienda que se ofrece. Debe haber una causa legítima que justifique cualquier diferencia de trato.
- **Discriminación indirecta:** No se pueden adoptar disposiciones normativas, planes, cláusulas convencionales o contractuales, pactos individuales, decisiones unilaterales, criterios o prácticas que produzcan una desventaja particular para una persona o grupo de personas en el ejercicio del derecho a la vivienda.
- **Acoso inmobiliario:** No se pueden realizar acciones u omisiones que perturben a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda, lo que pueda crear un entorno hostil y forzar a la persona a tomar una decisión no deseada sobre su derecho al uso y disfrute de la vivienda.
- **Operaciones de venta, arrendamiento o cesión:** No se puede realizar ninguna operación de venta, arrendamiento o cesión completa o parcial de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o sin título.

A.4 Zonas tensionadas: Se abre el plazo para que las Administraciones competentes en materia de vivienda inicien el procedimiento para declarar zonas de mercado residencial tensionado (art. 18).

A.5 Cambios en la prórroga de los contratos: (disposición final primera, apartado uno).

■ Prórroga extraordinaria de un año: Si el arrendador es un gran tenedor de vivienda, el arrendatario, finalizadas las prórrogas obligatorias o tácitas, tendrá derecho, si lo solicita, a una prórroga extraordinaria de un año cuando se acredite una situación de vulnerabilidad social y económica mediante informe de servicios sociales emitido en el último año.

■ Prórroga extraordinaria de tres años en zonas tensionadas (ver apartado B.6.).

A.6 Cambios sustanciales en el desahucio de arrendatarios morosos u okupas: (disposición final quinta, apartado dos).

■ No se admitirán demandas de desahucio hasta que:

▫ Se aclare si el inmueble constituye la vivienda habitual de quien la ocupa.

▫ El propietario declare si es gran tenedor o demuestre que es pequeño tenedor.

▫ En caso de ser gran tenedor deberá acreditar que quien reside en su vivienda no es una persona vulnerable y, en caso de serlo, si se ha realizado un proceso de mediación previo a la interposición de la demanda.

A.7 Actualización anual de las rentas: (disposición final sexta).

■ Durante 2023, se mantiene el límite ya establecido actualmente del 2 %.

A.8 Incentivos fiscales para los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley: (disposición final segunda).

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley, se introducen las siguientes reducciones del rendimiento neto positivo aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda:

- **90 %**, en zona tensionada, si el nuevo contrato minorara la renta de alquiler más de un 5 % respecto a la última renta del contrato anterior.
- **70 %** cuando sea primer arrendamiento en zona tensionada y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años, o cuando el arrendatario sea una administración pública o entidad sin ánimo de lucro, con determinadas condiciones.
- **60 %** cuando la vivienda hubiese sido objeto de una actuación de rehabilitación en los dos años anteriores a la celebración contrato arrendamiento.
- **50 %** en el resto de los casos.

IMPORTANTE

Aunque entre en vigencia inmediatamente, los efectos fiscales empezarán a tener efecto a partir del 1 de enero de 2024 (disposición final novena).

A.9 Principales cuestiones de carácter urbanístico:

- **Se modifican los porcentajes mínimos de reserva**, estableciéndolos en un 40 % (antes 30 %) en los suelos urbanizables y un 30 % en los suelos urbanos no consolidados. No hay ninguna disposición transitoria sobre la materia.
- **Se establece la calificación permanente a partir de la entrada en vigor de la Ley de las viviendas calificadas de protección oficial** y solo en circunstancias extraordinarias puede limitarse a un mínimo de 30 años. Estas calificaciones no son de aplicación cuando el suelo no está reservado a protección oficial y la promoción no tiene ayudas. En este caso prevalecerán las disposiciones de carácter temporal que tengan establecidas las CCAA.

B. CUESTIONES DE APLICACIÓN POSTERIOR

Una vez publicadas las zonas residenciales tensionadas o en el momento que explicita la nueva ley

B.1 Declaración zonas tensionadas: (artículo 18).

Se precisa el proceso, que se alargará semanas/meses hasta que sea efectiva la declaración de zonas tensionadas.

- El proceso de “Las Administraciones competentes” para declarar zonas tensionadas incluye diferentes formalidades y la acreditación de condiciones para determinar áreas tensionadas.
- La tramitación precisa de un procedimiento preparatorio, un trámite de información pública, la motivación de la declaración, una memoria justificativa y un plan específico con las medidas para la corrección de los desequilibrios detectados. Por este motivo, **se entiende que pasarán semanas / meses hasta que haya la declaración de zonas tensionadas que afectan a las medidas descritas en el apartado B) de este documento.**
- Una vez declarada la zona tensionada por la Administración competente, esta no tendrá eficacia hasta que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (en adelante MITMA) publique una resolución que enumerará trimestralmente las zonas tensionadas.

Así pues, la resolución de la administración competente debe ser respaldada por **el MITMA, que aprobará TRIMESTRALMENTE una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido.**

B.2 Gran tenedor – definición singular en zonas tensionadas: (artículo 3.k).

Las CCAA podrán, en los entornos declarados de mercado residencial tensionado, reducir de más de 10 propiedades a solo 5 o más propiedades de uso residencial para considerarlo gran tenedor. Estas cinco propiedades deberán estar ubicadas dentro de una misma área tensionada.

B.3 En zonas de mercado tensionado los grandes tenedores deberán suministrar información sobre el uso y destino de sus viviendas: (artículo 19).

B.4 En las zonas declaradas tensionadas destacan las siguientes nuevas medidas de transparencia e información: (art. 31.3).

- El agente inmobiliario deberá indicar al potencial arrendatario:
 - Que la vivienda se encuentra en una zona tensionada, con anterioridad a la formalización del arrendamiento y en todo caso en el documento del contrato.
 - La cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.
 - El valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

B.5 Actualización anual de las rentas: (disposición final sexta y disposición final primera – apartado cinco).

- Durante 2024, el límite de incremento se establece en un 3 %.
- A partir de 2025, la actualización será según índice de revisión que elaborará el Instituto Nacional de Estadística.

B.6 Cambios en la prórroga de los contratos: (disposición final primera – apartado uno).

- Prórroga extraordinaria de tres años: En las zonas de mercado residencial tensionado, independientemente de la tipología de arrendador (pequeño tenedor o gran tenedor) el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria de hasta tres años con los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, que deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador salvo que se haya suscrito un nuevo contrato o se haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada.

B.7 Rentas en los nuevos contratos de las viviendas ubicadas en zonas tensionadas: (disposición final primera – apartado tres).

Hasta que no se publique la primera resolución por parte del MITMA, que detalle las zonas declaradas tensionadas, la fijación de la renta de un nuevo contrato de alquiler es la que fijen libremente arrendador y arrendatario. A partir de la publicación de la resolución, que se promulgará trimestralmente, los escenarios posibles son los siguientes:

SUPUESTO A

Cuando la vivienda NO se encuentra en una zona declarada tensionada, independientemente que el arrendador se trate de un gran tenedor o un pequeño tenedor, la renta del nuevo contrato de alquiler sigue siendo la que fije libremente arrendador y arrendatario.

SUPUESTO B

Si la vivienda SÍ se encuentra en una zona declarada tensionada y el arrendador NO tiene la consideración de gran tenedor

En los nuevos contratos, la renta de alquiler no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco 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.

Excepciones que permiten incrementar la renta un 10 %.

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.
- Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 %, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.
- Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

SUPUESTO C

Cuando la vivienda Sí se encuentra en una zona declarada tensionada y el arrendador Sí tiene la consideración de gran tenedor.

A partir del momento en que se apruebe y entre en vigor el índice de referencia que debe aprobar el MITMA, los precios de arrendamiento serán:

- Habiéndose calculado el valor de la renta, de acuerdo con lo referido en el apartado anterior (Supuesto B), en los contratos que suscriban los grandes tenedores, deberá tenerse en cuenta que el alquiler resultante calculado de acuerdo con los parámetros anteriores no podrá exceder el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia publicado.

Por tanto, en el caso de grandes tenedores y de viviendas que han estado alquiladas en los últimos cinco años, debe aplicarse al contrato el menor de los importes calculados entre el supuesto B y C.

(Mientras no entre en vigor el índice de referencia se aplicará exclusivamente las reglas del Supuesto B)

SUPUESTO D

Cuando la vivienda Sí se encuentra en una zona declarada tensionada y no ha estado arrendada en los últimos cinco años.

Se aplicará el índice de referencia de alquiler del MITMA a los nuevos arrendamientos en zona tensionada en viviendas sobre las que no haya estado vigente un contrato de alquiler en los últimos cinco años, independientemente de que sean propiedad de un pequeño tenedor o un gran tenedor y siempre que dicha situación la recoja la resolución sobre zonas tensionadas del MITMA; se entiende que mientras estos índices no estén publicados, o si no hace referencia a ello la resolución del MITMA, la renta de alquiler de estas viviendas será la del libre pacto entre las partes.