

# Breve guía práctica sobre la aplicación de la contención de rentas en Cataluña

(VERSIÓN 15 DE MARZO DE 2024)



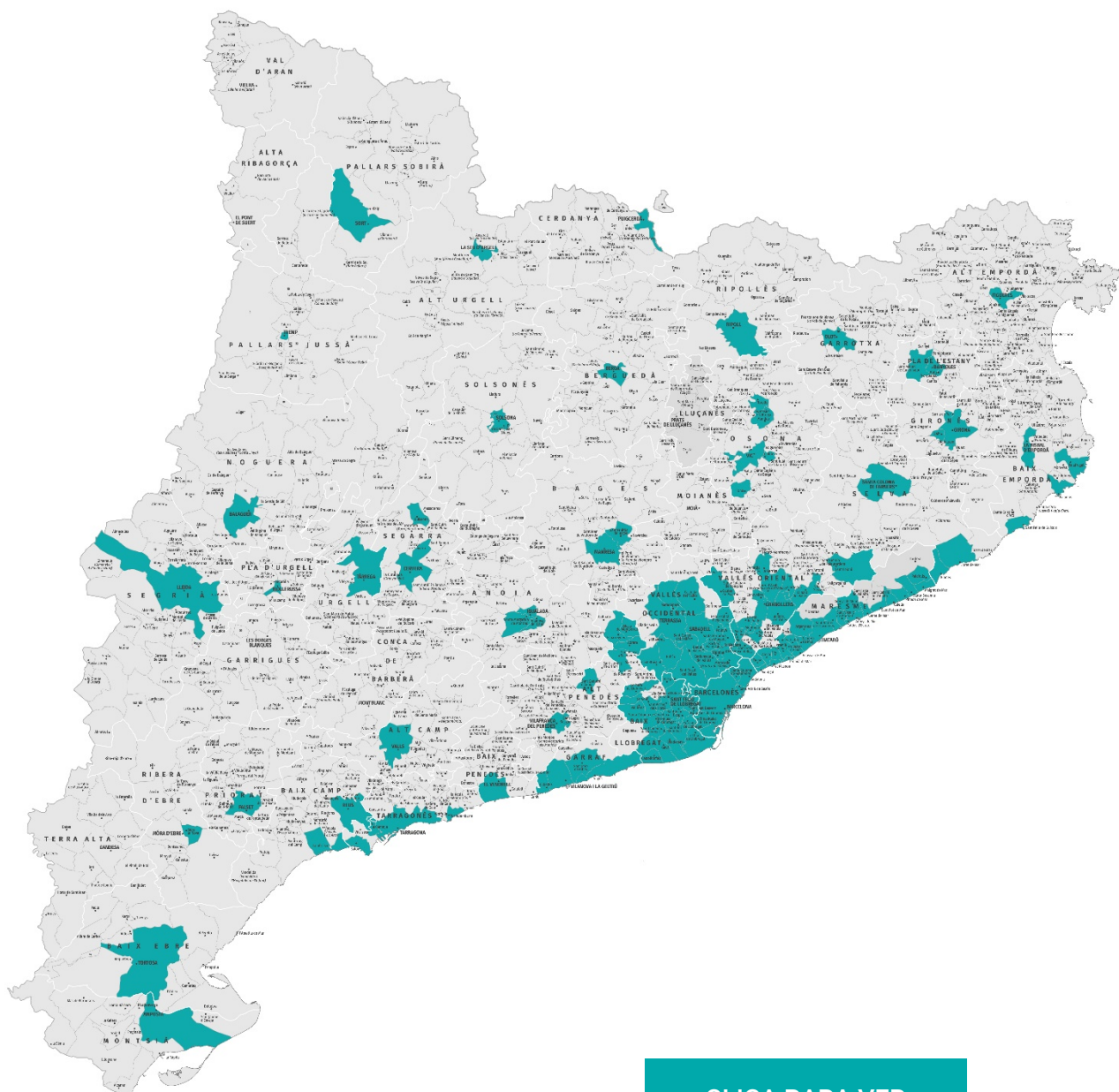
# Guía práctica sobre la contención de rentas

## A. EL ÁREA TENSA EN CATALUÑA

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publica en el BOE del 15 de marzo de 2024 una resolución que dota de eficacia a la declaración de la Generalitat de Cataluña, por la que se declara zona tensa, un conjunto de 140 municipios por un período de tres años a partir del día 16 de marzo de 2024.

### A.1 Listado de los 140 municipios que conforman el área tensa en Cataluña:

Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabriels, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.



[CLICA PARA VER EL MAPA EN DETALLE](#)

## B. CUESTIONES GENERALES

Con la activación de la zona tensa en Cataluña entran en vigencia las siguientes novedades:

### B.1 Definición de gran tenedor:

■ En Cataluña, tendrá la condición de gran tenedor:

- La persona física o jurídica que sea **titular dentro del área tensa (en el conjunto de los 140 municipios) de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial.**
- La persona física o jurídica que, sin cumplir con las características anteriores, sea **titular en toda España de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial**, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

### B.2 Nuevas obligaciones de transparencia e información:

■ Los profesionales inmobiliarios, con la entrada en vigor del área tensa, están obligados a:

- Indicar al potencial arrendatario de la vivienda que se encuentra en una zona declarada como área tensa.
- En el documento del contrato deberá hacerse constar la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiera estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.
- El valor que pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de vivienda que le sea de aplicación.

Siguen vigentes las obligaciones de información y transparencia con la publicidad del índice que corresponda.

### **B.3 Prórroga de los contratos firmados a partir del 26 de mayo de 2023 en zona tensa.**

■ Prórroga extraordinaria de tres años: En las zonas de mercado residencial tensionado, cuando finalicen los contratos firmados a partir de la entrada en vigencia de la ley estatal de vivienda, y si pervive en ese momento la vivienda dentro del área tensa, el arrendatario podrá solicitar una prórroga de tres años. Los contratos vigentes, firmados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley estatal de vivienda, no pueden solicitar esta prórroga.

### **B.4 Con la entrada en vigor de la zona tensa catalana se activan dos bonificaciones fiscales:**

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 al impuesto sobre la renta de las personas físicas en los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

■ En zona declarada tensa:

▫ Un **90%** de la reducción del rendimiento neto positivo si el nuevo contrato minorara la renta de alquiler más de un 5% respecto a la última renta del contrato anterior + el valor de la cláusula de actualización (no distingue si la persona física es o no gran tenedor o pequeño tenedor, es una reducción de carácter general para todos los titulares).

▫ Un **70%** de la reducción del rendimiento neto positivo si la vivienda es el primer arrendamiento en zona tensa y el arrendatario tiene 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.

■ En el resto de contratos de alquiler, ya sean en zona declarada tensa que no puedan acogerse a los parámetros anteriores, o en una zona no tensa, la reducción del rendimiento neto para los titulares personas físicas, será del:

▫ Un **60 %** cuando la vivienda hubiese sido objeto de una actuación de rehabilitación en los dos años anteriores a la celebración contrato arrendamiento.

▫ Un **50 %** en el resto de los casos.

## **B.5 Incremento de un 10% adicional de la renta en zona tensa.**

Excepciones que permiten incrementar la renta un 10% una vez calculada la renta en viviendas ubicadas en zona tensa (solo en el caso del cálculo de la renta por remisión al contrato anterior más cláusula de actualización en el supuesto de que la hubiera):

- Cuando la vivienda hubiese 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 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 hubiesen finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda donde se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30%, a través de certificados de eficiencia energética de la vivienda, obtenidos con anterioridad y posterioridad.
- Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, a acreditar.
- Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un período de diez años o más, o bien establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario que le permita de forma potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un período de diez años o más.

## C. SUPUESTOS DE ARRENDAMIENTO

### SUPUESTO A: Vivienda ubicada en zona NO TENSA

Cuando la vivienda NO se encuentra en una zona declarada tensionada, independientemente de que el arrendador sea un gran tenedor o un pequeño tenedor, y que la vivienda haya sido arrendada o no en los últimos cinco años, la renta del nuevo contrato de alquiler será la que fijen libremente las partes.

### SUPUESTO B: Vivienda en zona TENSA y arrendador PEQUEÑO TENEDOR

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 hubiera 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 puedan fijarse nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuvieran recogidos en el contrato anterior.** En este supuesto se pueden aplicar aumentos adicionales que se han destacado en el apartado B.5 de esta guía.

La norma no deja nada clara la distinción entre gastos y tributos, y por tanto la posibilidad de repercutir éstos en el nuevo contrato.

### SUPUESTO C: Vivienda en zona TENSA, que ha sido arrendada en los últimos cinco años y el arrendador es un GRAN TENEDOR

Cuando la vivienda SÍ se encuentra en uno de los 140 municipios de la zona declarada tensionada y el arrendador SÍ tiene la consideración de gran tenedor, y además la vivienda ha sido arrendada como vivienda habitual en algún momento en los últimos cinco años.

Hay que calcular dos rentas, la primera de acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior (Supuesto B), a la vez que contrastar que este importe no excede el límite máximo del precio aplicable de acuerdo con el nuevo sistema de índices de precios estatal. <https://serpavi.mivau.gob.es/>

Por tanto, en el caso de grandes tenedores y viviendas que han sido alquiladas como vivienda habitual en los últimos cinco años, es necesario aplicar al contrato el menor de los dos importes.

En caso de que la aplicación de cálculo del índice no nos ofrezca ningún índice, será necesario aplicar la regla de cálculo de la renta según el contrato anterior.



## **SUPUESTO D: Vivienda en zona TENSA que NO ha sido arrendada en los últimos cinco años**

Cuando la vivienda SÍ se encuentra en uno de los 140 municipios declarados zona tensa y no ha sido arrendada como vivienda habitual en los últimos cinco años.

Se aplicará el nuevo índice de referencia de alquiler del MIVAU ( <https://serpavi.mivau.gob.es/> ) y la renta pactada deberá estar entre los márgenes que ofrece la aplicación, y en ningún caso podrá superar el margen superior.

En caso de que la aplicación de cálculo del índice no nos ofrezca ningún índice, como ocurre con las viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup> o más de 150 m<sup>2</sup>, o las viviendas construidas en los últimos cinco años, o en el caso de que no exista suficiente muestra para su cálculo, se entenderá que la renta pactada entre las partes es libre.