

Ley 12/2023 de 24 de Mayo ,por el derecho a la vivienda(BOE 25.05.2023 nº 124)

La ley de vivienda ha sido aprobada en el Congreso el 27 de abril de 2023, y en el Senado el 18 de mayo. El 25 de mayo la ley se ha incluido en el BOE y esta entrará en vigor al día siguiente de su inclusión en el BOE, lo cual será el 26 de mayo de 2023.

Aspectos más importantes de la nueva ley de vivienda

1 – Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler

En el Artículo 18 de la ley indica que «**Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias,** zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población»

La declaración de un barrio o un municipio como «zona tensionada» dependerá de cada **Comunidad Autónoma, incluyendo en la revisión al Ayuntamiento del municipio donde se estén estudiando estas zonas.**

Para declarar una zona tensionada de alquiler se deberá cumplir, al menos, una de estas dos condiciones:

a) Que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares

POR EJEMPLO: si la renta media de una zona es de 3.000 euros por hogar, la suma del precio de la vivienda (por hipoteca o alquiler) más los gastos de suministros no podrían superar los 1.000 euros.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya aumentado al menos 3 puntos por encima del IPC en los cinco años anteriores a la declaración de área tensionada.

POR EJEMPLO: si una vivienda costaba 300.000 euros en enero de 2020 y hubiese aumentado en enero de 2023 el precio del IPC (entre enero de 2020 y 2023 =12,9%) más 3 puntos porcentuales adicionales (15,9%). Así, la vivienda tendría que costar 347.700 euros.

La determinación de zonas tensionadas podrá ser desde distritos censales como micro zonas y hasta zonas tan amplias como hasta **Comunidades Autónomas** enteras, según indicaban en la rueda de prensa siempre que cumplan con una de estas dos condiciones.

2 – Nueva definición para grandes tenedores

En el Artículo 3, 2ªK) la ley indica que «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. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la **comunidad autónoma** en la correspondiente memoria justificativa.»

Se hará una distinción entre grandes y pequeños propietarios en las zonas tensionadas.

Grandes tenedores: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad 5 o más viviendas en zonas tensionadas o hasta 10 viviendas (o 1.500 m²) en zonas no tensionadas.

Pequeños propietarios: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.

3 – Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC

Tal y como se indica en la Disposición final 6ª de la ley publicada en el BOE, la actualización de los precios de los alquileres dejará de estar vinculada al IPC y se actualizarán de la siguiente manera:

Durante 2023: la actualización del precio del alquiler será de un máximo del 2%

Durante 2024: las actualizaciones de los alquileres se verán limitadas a un máximo de un 3%

En el año 2025: se creará un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC

Aunque habrá excepciones, tal y como indica la ley» 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 no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización» o del 3% a partir del próximo año y, en el caso de que 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 el 2% o el 3% indicado según el año.

4 –Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas

En la Disposición final primera, parte 3, los precios de los alquileres de los nuevos contratos, independientemente de si son de grandes o pequeños propietarios, estarán regulados y topados.

«En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionadola 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 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.»

Esta medida tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas.

Estas limitaciones se establecerán, dependiendo de la modalidad de contrato y de quién sea el propietario (pequeño o gran tenedor)

Para pequeños propietarios: el precio del nuevo contrato de alquiler será el mismo del contrato de alquiler anterior sumando la actualización del precio según el índice vigente en ese momento (2% durante 2023 y 3% durante 2024)

Para grandes tenedores: mediante la aplicación del índice de contención de precios el cual todavía está por definir.

Esta ley también contempla la inclusión de nuevas viviendas de alquiler en el mercado dentro de estas zonas tensionadas, las cuales también estarán limitadas en precio según las competencias de cada Comunidad Autónoma.

Existen algunas excepciones en las que el precio del nuevo contrato de alquiler podrá subir hasta un 10% más en comparación con el contrato anterior si, por ejemplo, se han hecho obras de rehabilitación, mejora de accesibilidad, etc.

5 – Traslado al arrendador de pagar los honorarios de la inmobiliaria

La nueva normativa contempla en el Apartado 1 del Artículo 20 que «Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador».

El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler.

6 – Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras

La ley indica que en el precio del alquiler «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»

7 – Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda

Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de existir un acuerdo entre las partes.

8 – Nuevas medidas de protección frente a los desahucios

Esta nueva normativa tiene varias medidas para alcanzar la protección:

Poner fin a los desahucios sin fecha predeterminada. Así, deberá ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.

Se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de 2 años.

Acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudicial para las personas vulnerables.

Las Comunidades Autónomas podrán articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos.

Se reconoce la capacidad de poder utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política.

9 – Beneficios fiscales para propietarios

La Disposición final segunda, entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2024, de acuerdo con lo indicado en el BOE. Esta disposición indica que a los pequeños propietarios que tengan una vivienda en una zona declarada tensionada se les aplicarán incentivos fiscales en el IRPF para poner su vivienda en alquiler en zonas declaradas tensionadas de la siguiente manera:

Bonificación 50% a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda.

Bonificación 60% cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación.

Bonificación 70%:

a) Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años

b) Si se destina 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».

Bonificación 90% si «en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% 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.

10 – Recargo del IBI para viviendas vacías

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente. Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%.

11 – Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública

En el Artículo 16 se indica que las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo. Además, se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida.

12 – Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada

A través de su Artículo 17 indican que con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes.

NOTA; la Comunidad Autónoma del País vasco al tener trasferida la competencia sobre vivienda deberá regular muchos de los aspectos de esta ley Estatal