

ALERTA LEGAL

**ANTEPROYECTO DE LA LEY
ESTATAL POR EL DERECHO A LA
VIVIENDA.**

NOVIEMBRE 2021



Texto de la primera Ley estatal por el derecho a la vivienda.

- El Gobierno aprobó el pasado martes 26 de octubre el texto de la primera Ley estatal por el derecho a la vivienda.
- Su remisión al Congreso se ha realizado mediante el trámite de urgencia, el Gobierno baraja su aprobación en el segundo semestre del año 2022.
- Entre las principales novedades del texto se articula permitir a las diferentes administraciones, en el ámbito de sus competencias, actuar para bajar o congelar los precios del alquiler o penalizar los inmuebles deshabitados.
- Se establece la diferenciación en cuanto al régimen jurídico entre propietarios -10 o menos inmuebles- y gran tenedor de inmuebles -más de 10 inmuebles urbanos o una superficie de más de 1.500 metros cuadrados -.
- La Ley se estructura en cinco títulos y contiene 43 artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales

Aspectos clave del Anteproyecto de Ley

- **Vivienda asequible incentivada**

Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, como figura para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector a través de la instrumentación de beneficios de carácter urbanístico y fiscal, entre otros.

- **Viviendas Sociales**

Entre otras medidas destinadas a incrementar el parque de vivienda social en España, el texto legislativo establece una reserva del 30% del suelo urbanizado en las nuevas promociones que deberá destinarse a la vivienda protegida, reservando un 50% de esa cantidad al alquiler social. Esta reserva, en suelo urbanizado, tendrá que ser compensada por los ayuntamientos que

decidan exigirla. La normativa también blindará la vivienda pública para que las administraciones autonómicas y locales (quienes tienen competencias en la materia) no puedan enajenar el parque público.

Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida, garantizando siempre, al menos, un periodo de treinta años. Se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas, definiendo un régimen de protección pública permanente de las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelo calificado de reserva. En el resto de supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años.

Además, se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.

- **Vivienda dotacional pública**

Así mismo las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda dotacional y vivienda social, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

- **Vivienda de precio limitado.**

Dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.

- **Área de mercado tensionado**

Para que el límite de los precios pueda aplicarse sobre los grandes tenedores con personalidad jurídica, la administración competente deberá definir una zona (ya sea una calle, un barrio, un distrito o una ciudad entera) como área de mercado tensionado.

La ley establece dos requisitos que tienen que cumplirse para que esto suceda. Por un lado, el precio medio de las hipotecas o de los alquileres de la zona, más los gastos y suministros básicos (luz, agua, gas, telecomunicaciones, impuestos vinculados al inmueble y gastos de comunidad), debe superar "el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares". Por otro, en estas áreas, los precios de compra o alquiler deben haber subido en cinco años más de cinco puntos por encima del IPC autonómico.

La zona de mercado tensionado se declarará por un periodo de tres años, prorrogables anualmente si la situación no ha podido revertirse

El texto permite que las comunidades autónomas limiten los precios en las zonas tensionadas siempre que las viviendas pertenezcan a grandes propietarios con personalidad jurídica (es decir, empresas). Así, los topes a los precios en las autonomías que decidan aplicar la normativa dependerán de una estadística oficial que todavía tiene que estructurarse y que tardará en estar lista 18 meses, según recoge el texto legislativo.

- **Entregas a cuenta en la compraventa de viviendas**

Se modifica el régimen jurídico de la percepción de cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de viviendas, al extender la garantía de las cantidades entregadas a cuenta al momento de la compra-venta de la vivienda.

- **Bonificaciones fiscales**

El Anteproyecto de ley de vivienda propone incentivos fiscales cuyo objetivo es propiciar un abaratamiento generalizado de los precios del alquiler

- **Reducción en el IRPF**

Por norma general, la deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que actualmente se sitúa en un 60% de los rendimientos del alquiler, se reduce al 50%. Esta cantidad, sin embargo, será modulable hasta una bonificación máxima del 90% en función de una serie de requisitos. La norma, por ejemplo, recoge bonificaciones del 60% si la vivienda se ha rehabilitado dos años antes, del 70% si se alquila a menores de 35 años en una zona tensionada, y del 90% si se ha rebajado el precio del alquiler un 5%, de nuevo en un área tensionada.

- **Penalización de la vivienda vacía**

El texto deja varias decisiones en manos de los ayuntamientos. Así, los consistorios podrán penalizar mediante un recargo de hasta el 150% en el IBI a "aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal", como ser segunda residencia, estar en obras de rehabilitación o estar

ofertada en el mercado. El recargo fija un 50% por tener una casa vacía, de otro 50% si la desocupación se prolonga durante tres años, y de otro 50% si el mismo propietario tiene dos o más inmuebles vacíos en la misma zona.

- **Otros cambios fiscales**

La ley de vivienda recoge un cambio en la fiscalidad de las conocidas como entidades arrendadoras de viviendas, que verán rebajada en 45 puntos, hasta el 40%, la bonificación con la que cuentan en el impuesto de sociedades. Esta ventaja afecta a empresas que tengan arrendadas más de ocho viviendas y que permanezcan alquiladas durante más de tres años, según los regímenes tributarios especiales recogidos por la Agencia Tributaria.

- **Disposición Adicional Primera**

Establece la creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler.

- **Disposición Adicional Segunda**

Establece la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.

- **Disposición Transitoria Única**

Establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la Ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los periodos de

descalificación de las viviendas protegidas que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.

- **Disposición Derogatoria Única**

cabe destacar la derogación de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, cuyo contenido se integra y estructura en el articulado de la Ley.

- **Disposiciones Finales**

Se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, **se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia

Quedamos a su disposición para comentar o aclarar el contenido expuesto; para mayor información no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Un cordial saludo.

SDP ESTUDIO LEGAL
Plaza Nueva 8B, 3º Planta, C.P. 41001, Sevilla
www.sdpabogados.es