Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

CONSECUENCIAS INMEDIATAS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

INTRODUCCIÓN

Han transcurrido ya más de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y la aplicación de la ley, según la mayoría de los operadores jurídicos, no está teniendo los efectos que preconiza el propio prólogo de la ley. Con independencia de las consecuencias que está provocando la ley ante los Tribunales de Justicia –se dilata todavía más el tiempo de los procedimientos judiciales en materia de arrendamientos-, o de la reducción de la oferta de viviendas en alquiler, la aplicación práctica de la ley tiene otras consecuencias inmediatas, como las que, a continuación, pasamos a exponer:

IMPOSIBILIDAD DE LA APLICACIÓN DE LOS INCENTIVOS FISCALES PREVISTOS EN LA LEY POR LOS ARRENDADORES DE VIVIENDAS HABITUALES

La ley por el derecho a la vivienda contempla en su articulado diferentes incentivos fiscales que se pueden aplicar los arrendadores – personas físicas- en su declaración del IRPF en las cantidades obtenidas del alquiler, que solo resultan de aplicación para aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan celebrado después de la entrada en vigor de la ley – 26 de mayo de 2023- y que se aplicarán para el ejercicio de 2024.

> ***De hecho, la exposición de motivos de la ley determina que: ...”se establece una mejora en la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles”.***

Así **la reducción general del 60%,** aplicable actualmente, **pasará a ser del 50%** y se articulan otras reducciones que pueden llegar hasta el 90%.

¿Cuál es pues el problema? Esencialmente que la implementación de estos incentivos fiscales pueden quedar en papel mojado, puesto que ***para aplicar las reducciones del 90% y del 70% previstas en la ley, las viviendas tienen que estar ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado.***

> ***A día de hoy ninguna comunidad autónoma ha declarado zonas de mercado residencial tensionado, condición indispensable para aplicar las reducciones máximas.***

A los efectos anteriormente expuestos, los requisitos para la definición de las

zonas tensionades dependerá de cada comunidad autónoma y, a día de hoy, diferentes comunidades autónomas como Madrid, Andalucía, Baleares o País Vasco, **han interpuesto ya un recurso de inconstitucionalidad contra la ley que ha sido admitido por el Tribunal Constitucional**. Otros, como Galicia, han dicho que no implementarán las zonas tensionadas.

Por otro lado, además de las reducciones fiscales del 90% y del 70%, la ley prevé una reducción del 60%. Actualmente es la que está en vigor y se aplica de forma generalizada, pero no será así con la ley estatal puesto que se exigen una serie de condiciones.

> ***Efectivamente, la ley estatal indica que el arrendador se podrá reducir un 60% del rendimiento neto de los alquileres cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.***

Tal como se indica en el apartado anterior ***se podría pensar que cualquier obra de rehabilitación sería válida para obtener la reducción del 60% de los rendimientos del alquiler. Pero esto no es así***, puesto que la ley remite- en cuanto al tipo de obras de rehabilitación- en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, donde se indican qué requisitos se tendrán que cumplir:

a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio.

Cómo se puede observar ***no se trata de cualquier obra de rehabilitación***. La dificultad de su implementación rae en que la norma hace referencia a ***obras de estructura, cubierta o fachada*** y si el inmueble que quiere disfrutar de la reducción fiscal se encuentra en una finca sometida a división horizontal, para ejecutar este tipo de obras se tendrá que tomar un acuerdo comunitario, por afectar a elementos comunes del inmueble; hecho este que dificulta todavía más la posibilidad de disfrutar de la reducción fiscal.

> ***En consecuencia y atendida la dificultad para aplicar las reducciones anteriores, la conclusión a la que podemos llegar es que, de forma general, los arrendadores de vivienda habitual – personas físicas- solo podrán aplicar la reducción general del 50%, que no exige ningún requisito especial, motivo por el cual tendrán una pérdida de un 10% respecto a la legislación actual.***

DICIEMBRE DE 2023: ÚLTIMO MES PARA APLICAR LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DEL ALQUILER CON EL TOPE DEL 2%.

Diciembre será el último mes en el que se aplique ***el tope del 2%*** en relación a las actualizaciones de la renta de los alquileres de vivienda habitual.

A partir de enero de 2024, en aquellos contratos donde proceda actualizar la renta del alquiler, entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, si no hay acuerdo entre las partes, podrá aplicarse la actualización con un máximo de un 3%.

Teniendo en cuenta la evolución del IPC, que pasó de estar cerca del 0% a comienzo de 2021, a lograr valores máximos de casi dos dígitos en marzo del año 2022, el Gobierno consideró necesario establecer una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Por los motivos anteriormente expuestos, el control de los incrementos de las rentas de los alquileres de vivienda, es una medida que se está aplicando desde el mes de marzo de 2022. Durante este periodo, estos incrementos han sido vinculados al Índice de Garantía de Competitividad (IGC), con el tope del 2%, que ofrece una evolución sujeta a una mayor estabilidad y no al Índice de precios al Consumo (IPC).

¿En que consiste el Índice de Garantía de Competitividad?

Para contestar a esta pregunta tenemos que acudir a la ***Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española***. Según este texto legal, el Índice de Garantía de Competitividad – en lo sucesivo IGC-, es ***una tasa de revisión de precios que mide la evolución de la competitividad de España en relación con sus socios europeos***, que tiene dos tipos de topes: el 0% y el 2%. Expuesto de una forma sencilla, cuando la tasa de variación de la IGC se sitúe por debajo del 0%, ***se tomará este valor de referencia; hecho este que equivale a la regla de la no revisión.***

Por otro lado, cuando la tasa de variación de la IGC supere el 2%, ***se tomará este valor de referencia como tope.***

¿Y la limitación extraordinaria prevista en la ley para el año 2024?

Se tiene que partir de la base de que la dicción del artículo no ha sido muy afortunada. En este sentido se indica que la persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda, cuya renta tenga que ser actualizada, dentro del periodo ***de entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024***, podrá negociar con el arrendador el incremento, de acuerdo con las siguientes condiciones:

¬ ***Si el arrendador es un Gran Tenedor*** –Persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, con exclusión de garajes y trasteros-, el incremento de la renta del alquiler será el que resulte del pacto entre las partes, sin que la variación anual pueda ultrapasar el 3%. En defecto de pacto, el incremento restará afecto a la misma limitación.

¬ ***Si el arrendador no es un Gran Tenedor*** el incremento de la renta será el que resulte de un nuevo pacto entre las partes. En defecto de pacto, el incremento de la renta no podrá ser superior a un 3%.

¿Dónde está la diferencia entre los dos supuestos?

La diferencia rae en qué si el arrendador ***es Grand Tenedor, no sería válido que las partes pacten una actualización de la renta que supere el tope del 3%,*** mientras que si el arrendador ***no es un Gran Tenedor***, ***este acuerdo si sería válido***.

En la práctica cabría preguntarse si, existiendo un tope legal del 3%, un arrendatario aceptaría un aumento más elevado... en los supuestos en los que el arrendador no tenga la condición de Gran Tenedor.

Por último, pero no menos importante, resulta necesario destacar, que la definición prevista en la Ley por los Grandes Tenedores de inmuebles podrá ser particularizada en la declaración de los mercados residenciales tensionados, hasta aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en aquel ámbito, cuando así sea motivado por la Comunidad Autónoma en la memoria justificativa de la declaración de estas áreas. A estos efectos Cataluña ya ha enviado al Ministerio de la Vivienda la declaración de 140 municipios (casi el 80% de la población en Cataluña) como áreas de mercado residencial tensionado. El Ministerio lo tendrá que publicar en el Boletín Oficial del Estado (BOE) para que despliegue efectos jurídicos. Se tendrá que esperar a ver que sucede con la definición de Gran Tenedor.