Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

CONSEQÜÈNCIES IMMEDIATES DE L'APLICACIÓ DE LA LLEI ESTATAL PEL DRET A L'HABITATGE

INTRODUCCIÓ

Han transcorregut ja més de 6 mesos des de l'entrada en vigor de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge i l'aplicació de la llei , segons la majoria dels operadors jurídics, no està tenint els efectes que preconitza el propi pròleg de la llei. Amb independència de les conseqüències que està provocant la llei davant dels Tribunals de Justícia – es dilata encara més el temps dels procediments judicials en matèria d'arrendaments-, o de la reducció de l'oferta d'habitatges en lloguer, l'aplicació pràctica de la llei té altres conseqüències immediates, com les que, a continuació passem a exposar:

IMPOSSIBILITAT DE L'APLICACIÓ DELS INCENTIUS FISCALS PREVISTOS A LA LLEI PELS ARRENDADORS D'HABITATGES HABITUALS

La llei pel dret a l'habitatge contempla en el seu articulat diferents incentius fiscals que es poden aplicar els arrendadors – persones físiques- a la seva declaració de l'IRPF en les quantitats obtingudes del lloguer, que només resulten d'aplicació per aquells contractes d'arrendament d'habitatge que s'hagin celebrat després de l'entrada en vigor de la llei – 26 de maig de 2023- i que s'aplicaran per l'exercici de 2024.

> ***De fet, l'exposició de motius de la llei determina que :....”se establece una mejora en la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles”.***

Així **la reducció general del 60%,** aplicable actualment, **passarà a ser del 50%** i s'articulen altres reduccions que poden arribar fins al 90%.

Quin es doncs el problema?. Essencialment que la implementació d'aquests incentius fiscals poden quedar en paper mullat, ja que ***per aplicar les reduccions del 90% i del 70% previstes a la llei, els habitatges han d'estar ubicats en zones de mercat residencial tensionat.***

> ***A dia d'avui cap comunitat autònoma ha declarat zones de mercat residencial tensionat, condició indispensable per aplicar les reduccions màximes.***

Als efectes anteriorment exposats, els requisits per la definició de les zones tensionades dependrà de cada comunitat autònoma i , a dia d'avui, diferents comunitats autònomes com Madrid, Andalusia, Balears o País Basc, **han interposat ja un recurs d'inconstitucionalitat contra la llei que ha estat admès pel Tribunal Constitucional**. Altres, com Galicia, han dit que no implementaran las zones tensionades.

D'altra banda, a més a més de les reduccions fiscals del 90% i del 70%, la llei preveu una reducció del 60%. Actualment és la que està en vigor i s'aplica de forma generalitzada, però no serà així amb la llei estatal ja que s'exigeixen una sèrie de condicions.

> ***Efectivament, la llei estatal indica que l'arrendador es podrà reduir un 60% del rendiment net dels lloguers quan l'habitatge hagués estat objecte d'una actuació de rehabilitació que hagués finalitzat en els 2 anys anteriors a la data de celebració del contracte d'arrendament.***

Tal com s'indica a l'apartat anterior ***es podria pensar que qualsevol obra de rehabilitació seria vàlida per obtenir la reducció del 60% dels rendiments del lloguer***. ***Però això no és així***, ja que la llei remet- pel que fa al tipus d'obres de rehabilitació- a l'article 41 del Reglament de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, on s'indiquen quins requisits s'hauran de complir:

a).- Que se trate de actuaciones subvencionades 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 obres de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio.

Com es pot observar ***no es tracta de qualsevol obra de rehabilitació***. La dificultat de la seva implementació rau en que la norma fa referència a ***obres d'estructura, coberta o façana*** i si l'immoble que vol gaudir de la reducció fiscal es troba en una finca sotmesa a divisió horitzontal, per executar aquest tipus d'obres s'haurà de prendre un acord comunitari, per afectar a elements comuns de l'immoble; fet aquest que dificulta encara més la possibilitat de gaudir de la reducció fiscal.

> ***En conseqüència i atesa la dificultat per aplicar les reduccions anteriors, la conclusió a la que podem arribar és que, de forma general, els arrendadors d'habitatge habitual – persones***

físiques- només podran aplicar la reducció general del 50%, que no exigeix cap requisit especial, motiu pel <u>qual tindran una pèrdua d'un 10% respecte a la legislació actual.</u>

<u>DESEMBRE DE 2023: ÚLTIM MES PER APLICAR L'ACTUALITZACIÓ DE LA RENDA DEL LLOGUER AMB EL TOPALL DEL 2%</u>.

Desembre serà l'últim mes en el que s'apliqui ***el topall del 2%*** en relació a les actualitzacions de la renda dels lloguers d'habitatge habitual.

A partir de gener de 2024, en aquells contractes on procedeixi actualitzar la renda del lloguer, entre l'1 de gener de 2024 i el 31 de desembre de 2024, si no hi ha acord entre les parts, podrà aplicar-se l'actualització amb un màxim d'un 3%.

Tenint en compte l'evolució de l'IPC, que va passar d'estar a prop del 0% a començament de 2021, a assolir valors màxims de gairebé dos dígits al març de l'any 2022, el Govern va considerar necessari establir una limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge.

Per els motius anteriorment exposats, el control dels increments de les rendes dels lloguers d'habitatge, és una mesura que s'està aplicant des del mes de març de 2022. Durant aquest període, aquests increments han estat vinculats a l'Índex de Garantia de Competitivitat (IGC) , amb el topall del 2%, que ofereix una evolució subjecte a una major estabilitat i no a l'Índex de preus al Consum (IPC).

En què consisteix l'Índex de Garantia de Competitivitat?

Per contestar a aquesta pregunta hem d'acudir a la ***Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.*** Segons aquest text legal, l'Índex de Garantia de Competitivitat – en endavant IGC-, és una ***taxa de revisió de preus que mesura l'evolució de la competitivitat d'Espanya en relació amb els seus socis europeus***, que té dos tipus de topalls : el 0% i el 2%. Exposat d'una forma senzilla, quan la taxa de variació de l'IGC <u>se situï per sota del 0%,</u> ***es prendrà aquest valor de referència; fet aquest que equival a la regla de la no revisió.***

D'altra banda, quan la taxa de variació de l'IGC <u>superi el 2%,</u> ***es prendrà aquest valor de referència com a topall.***

I la limitació extraordinària prevista a la llei per l'any 2024?

S'ha de partir de la base de que la dicció de l'article no ha estat gaire afortunada. En aquest sentit s'indica que la persona arrendatària d'un contracte de lloguer d'habitatge, la qual renda hagi de ser actualitzada, dins del període ***<u>d'entre l'1 de gener de 2024 i el</u>***

31 de desembre de 2024, podrà negociar amb l'arrendador l'increment, d'acord amb les següents condicions:

- ***Si l'arrendador és un Gran Tenidor*** –Persona física o jurídica titular de més de 10 immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m2 d'ús residencial, amb exclusió de garatges i trasters-, l'increment de la renda del lloguer serà el que resulti del pacte entre les parts, sense que la variació anual pugui ultrapassar el 3%. En defecte de pacte, l'increment restarà afecte a la mateixa limitació.
- ***Si l'arrendador no és un Gran Tenidor*** l'increment de la renda serà el que resulti d'un nou pacte entre les parts. En defecte de pacte, l'increment de la renda no podrà ser superior a un 3%.

On està la diferència entre els dos supòsits?

La diferència rau en que si l'arrendador ***és Gran Tenidor***, ***no seria vàlid que les parts pactin una actualització de la renda que superi el topall del 3%***, mentre que si l'arrendador ***no és un Gran Tenidor, aquest acord si seria vàlid.***

A la pràctica cabria preguntar-se si, existint un topall legal del 3%, un arrendatari acceptaria un augment més elevat.....en els supòsits en els que l'arrendador no tingui la condició de Gran Tenidor.

Per últim però no menys important, resulta necessari destacar , que la definició prevista a la Llei pels Grans Tenidors d'immobles podrà ser particularitzada en la declaració dels mercats residencials tensionats, fins a aquells titulars de 5 o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquell àmbit, quan així sigui motivat per la Comunitat Autònoma en la memòria justificativa de la declaració d'aquestes àrees. A aquests efectes Catalunya ja ha enviat al Ministeri de l'Habitatge la declaració de 140 municipis (gairebé el 80% de la població a Catalunya) com a àrees de mercat residencial tensionat. El Ministeri ho haurà de publicar en el Butlletí Oficial de l'Estat (BOE) per tal que desplegui efectes jurídics. S'haurà d'esperar a veure que succeeix amb la definició de Gran Tenidor.