

## CIRCULAR INFORMATIVA

### **La futura Ley de Vivienda: limitará los precios del alquiler e impondrá un recargo a los pisos vacíos**

Esta semana hemos conocido que el Gobierno logró desbloquear su plan presupuestario de 2022 tras alcanzar un acuerdo sobre la nueva Ley de Vivienda, aspecto que los socios del Gobierno de coalición llevaban más de un año negociando, prácticamente sin avances en la materia central: el objetivo de limitar la escalada de precios del alquiler.

En este sentido, de acuerdo con la información facilitada, la futura norma incluirá, entre otras medidas, la regulación el precio del alquiler para las personas jurídicas que sean grandes tenedores, es decir, aquellos con más de 10 viviendas. Deberán bajar por ley los alquileres en base al índice de referencia para todos los contratos en las zonas de mercado tensionadas. Ahora bien, serán las comunidades autónomas quienes soliciten al Gobierno la declaración de estas zonas, por un tiempo máximo de tres años.

Con carácter general, se entiende como zona de mercado tensionado el área, distrito, barrio o ciudad en la que los precios medios del alquiler han crecido en los últimos cinco años más de cinco puntos por encima de lo que lo ha hecho el IPC. Además, el importe medio de la renta debe representar más del 30% de la media de ingresos por hogar.

En el caso de pequeños propietarios -aquellos con menos de 10 inmuebles- que se encuentren en zonas tensionadas, deberán congelar el precio de la vivienda a cambio de "incentivos fiscales". Simplemente por alquilar la casa, mantendrán una bonificación fiscal del 50% en sus ingresos. Además, se prevé que esta bonificación sea de hasta el 90% si se rebaja el alquiler más de un 5%. La reducción podría ser del 70% si alquilan la vivienda a jóvenes. El Ejecutivo calcula que cerca de 150.000 pisos podrían ver regulado su alquiler con la nueva ley.

El cambio fiscal planteado por el Gobierno se concretará en la rebaja de la bonificación que existe a las conocidas como entidades arrendadoras de viviendas, un incentivo que es del 85% en la cuota del impuesto de sociedades. Se prevé que la reducción de la ventaja tributaria sea considerable. Este régimen afecta a empresas que tienen arrendadas más de ocho viviendas que permanecen alquiladas durante más de tres años, según los regímenes tributarios especiales recogidos por la Agencia Tributaria.

Por su parte, la nueva ley de vivienda también pondrá en marcha un impuesto a la vivienda vacía, "a través del recargo del IBI hasta el 150 %". En este caso, serán los ayuntamientos quienes lo apliquen. Aunque aún no se conoce el borrador de la ley, esta

medida, en principio, afectaría a aquellos propietarios de al menos cuatro pisos y se consideraría vacía toda aquella vivienda que llevara más de dos años desocupada.

En todo caso, queda por ver el detalle de qué se considera vivienda vacía. Hasta la fecha, se trabaja con la idea de no incluir en este paquete las segundas y terceras residencias. Previsiblemente, tampoco contarán como tal los inmuebles que se encuentran sujetos a obras de rehabilitación o a una reforma o que están ofertados en el mercado de la compraventa o el alquiler. También queda por ver cómo se analizará si un inmueble está o no deshabitado. Hasta la ahora, varias autonomías trabajan con los datos del suministro eléctrico o del consumo de agua para confirmarlo.

La noticia sobre la futura Ley ha generado cierta polémica y debate entre diferentes colectivos afectados por la misma y, de cara a analizar su seguridad jurídica, así como valorar los derechos y obligaciones que finalmente se definan en la norma, será preciso conocer en las próximas semanas el contenido final del borrador de la Ley.

### **NO DUDE EN CONTACTAR CON NOSOTROS.**

El GRUPO Acountax está a su entera disposición para resolver sus dudas y atenderles en todas las cuestiones profesionales que nos requieran.

Madrid, 7 de octubre de 2021



[@AcountaxM](https://twitter.com/AcountaxM)



[Acountax Madrid Abogados](https://www.facebook.com/AcountaxMadridAbogados)



[@acountaxmadrid](https://www.instagram.com/acountaxmadrid)



[Acountax Madrid Abogados](https://www.linkedin.com/company/AcountaxMadridAbogados)