



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA FISCAL EN NUEVA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

La Ley 12/2023 de 24 de mayo por la que se regula el derecho a la vivienda, establece dentro de su normativa **dos modificaciones de la normativa fiscal existente** que procedemos a detallar a continuación, y que son: primero una **modificación de los beneficios fiscales** ya existentes en la Ley 35/2006 de 28 de noviembre por la que se regula el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; y una segunda modificación por la que se establece la posibilidad por parte de los Ayuntamientos para establecer una serie de **recargos en la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles** de lo que ahora se denomina inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente.

A continuación, procedemos a abordar cada una de las dos anunciadas modificaciones, comenzamos por los incentivos fiscales aplicables al alquiler de viviendas en el IRPF regulados en el artículo 23.2 de la citada Ley 35/2006 de 28 de noviembre, que se modifica en estos términos:

Modificación de los beneficios fiscales aplicables al alquiler de vivienda

El citado texto legal por el que se aprueba el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ley 35/2006, contempla con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley una reducción en los rendimientos netos por el alquiler de vivienda del 60 por 100 con carácter general. Pues bien, la actual Ley 12/2023 por medio de su Disposición Final Segunda, procede a modificar esta reducción ya prevista en los siguientes términos:

1º La reducción aplicable hoy con carácter general se reduce del 60 por 100 actual en vigor al 50 por 100.

2º Se establecen unas nuevas reducciones del 60%, 70% y 90% para casos concretos que exponemos a continuación.

* Primero, se establece una reducción del 60%, a la que podrán acogerse los arrendamientos de inmuebles que hayan sido objeto de una total rehabilitación en el plazo de dos años anteriores al alquiler. Se trata de obras de rehabilitación que se consideran a efectos de lo previsto en el artículo 41 del Real Decreto 439/2007 de 30 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto como inversión en adquisición de vivienda, esto es, siempre 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 por ciento 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. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

* Segundo, se establece una nueva reducción del 70%, que se podrá aplicar en dos supuestos:

a) Para todos aquellos primeros contratos de alquiler en zonas de mercado tensionado, y siempre que el arrendatario tenga entre 18 y 35 años. Cuando hubiere varios arrendatarios esta reducción únicamente se aplicará en la parte proporcional que afecte a aquel arrendatario comprendido en esa horquilla de edad.

b) Cuando el arrendador se una Administración pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial de la Ley 49/2002 y la finca sea destinada a alquiler social, definido como tal aquel por el que se perciba una renta inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de la vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021 de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital. O bien, cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda, o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

* Tercera, por último se establece una reducción del 90% para aquellos contratos que sustituyan a un anterior contrato de alquiler por el mismo arrendador, cuando el mismo se celebre sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, y siempre que la renta del segundo contrato con respecto a la del primero al que sustituye se hubiere rebajado en más de un 5%.

A los efectos de lo previsto en estas reducciones en lo que se refiere a zona de mercado residencia tensionado, debemos acudir al texto de la Ley 12/2023, en concreto a su artículo 18 que define que se entiendo por zona de mercado residencial tensionado, y serán aquellas que sean declaradas como tal por las Administraciones competentes en materia de vivienda, en aquellos ámbitos territoriales en los cuales exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda.

Y estos son los cuatro tipos de reducciones en los rendimientos netos de los alquileres de vivienda que se contemplan en la normativa del IRPF tras la aprobación de esta Ley 12/2023. Se establecen un régimen transitorio en virtud del cual estas reducciones únicamente se aplicarán a los contratos celebrados a partir de su entrada en vigor.

Con esto concluiríamos las modificaciones operadas en los beneficios fiscales establecidos a los rendimientos derivados del alquiler de vivienda. Procedemos a continuación a tratar los recargos establecidos en el IBI a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente.

Régimen de recargo en el impuesto sobre bienes inmuebles a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente

La introducción de este recargo se contempla en la Disposición Final Tercera de la citada Ley 12/2023, que viene modificar el artículo 72.4 del texto refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004 de 5 de marzo.

Según la redacción dada a este artículo se establece la potestad a los Ayuntamientos, esto es, es facultativo, no obligatorio, para que estos puedan imponer un recargo que podrá ser de hasta un 50% de la cuota líquida del impuesto, esto es se faculta al consistorio a elegir el recargo hasta dicho porcentaje, a los inmuebles desocupados con carácter permanente. Se consideran tales aquel inmueble que permanezca desocupado de forma continuada y sin causa justificada por un plazo superior a dos años, siempre que el propietario tenga cuatro o más inmuebles de uso residencial. En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

Este recargo podrá ser de hasta el 100% cuando el período de desocupación sea de tres años.

Además, los Ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo señalado anteriormente, los dos, en hasta 50 puntos porcentuales, cuando un mismo propietario tenga dos inmuebles o más desocupados en el mismo término municipal.

Asesoría Fiscal

CAF Madrid dispone de una Asesoría Laboral GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: todos los martes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



JAVIER
DODRÍGEZ

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Evelio García Hervás

¡PARTICIPA EN NUESTRAS REDES SOCIALES!

Entra y descubre todos los contenidos que tenemos a tu disposición, para ti, para tu negocio y para tus clientes.



Interactúa con el Colegio y comparte los contenidos



@cafmadrid

