

# RSM Alert

Junio de 2023



## LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

### PUNTOS CLAVE

- Se suprime el IPC como índice de referencia para la actualización de renta en el arrendamiento de vivienda.
- Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.
- Nuevo requisito de admisibilidad en las demandas de desahucio arrendaticio, desahucio de precario, tutela sumaria de la posesión y protección de los derechos reales inscritos.
- En IRPF se establece que el rendimiento neto positivo derivado del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se beneficia de una reducción del 50% (frente al 60% anterior).
- Se incrementa el recargo en el IBI de los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente.

### Ampliación de las zonas tensionadas

Para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado será necesaria la concurrencia de una de las dos circunstancias siguientes:

- Que la carga media del coste de la vivienda supere el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- Que el precio de la vivienda haya experimentado en los cinco años precedentes un crecimiento acumulado superior en un 3% al PC. Estas medidas serán objeto de revisión a los tres años de su declaración para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado.

### Definición de gran tenedor

Personas físicas o jurídica titular de 10 o más viviendas de uso residencial o de una superficie de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

Zonas tensionadas: Titulares de 5 o más viviendas.

### Límites al precio del alquiler

Se suprime el IPC como índice de referencia para la actualización de renta en el arrendamiento de vivienda. Durante 2023, la revisión continuará realizándose al 2% del IGC. A partir de enero de 2024 las actualizaciones se verán limitadas a un máximo de un 3% del IGC. A partir de 2025 se creará un nuevo índice inferior a la evolución del IPC.

### Régimen de los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley

Los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

No obstante, cuando las partes lo acuerden los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

# RSM Alert

Junio de 2023



## Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento

Con carácter previo a la entrega de cualquier cantidad, el interesado tendrá derecho a solicitar y recibir una relación extensa de información en relación con el inmueble.

Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato de arrendamiento serán a cargo del arrendador.

## Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

1. Posibilidad de prórroga del contrato de arrendamiento.
2. Modalidades forma de pago.
3. Limitaciones en la renta.
4. Gastos formalización del contrato.

## Modificaciones procedimiento de desahucio

Nuevo requisito de admisibilidad en las demandas de;

(i) desahucio arrendaticio, (ii) desahucio de precario; (iii) tutela sumaria de la posesión y (iv) protección de los derechos reales inscritos:

1. Si el inmueble es la vivienda habitual del ocupante.
2. Si este se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.
3. Si el demandante es Gran Tenedor.
4. No se admitirán las demandas en las que no se acredite intento de conciliación previo
5. Obligación de indicar día y hora exacta del lanzamiento.
6. Ampliación plazos suspensión de desahucios:
  - 2 meses si el demandante es persona física.
  - 4 meses si se trata de una persona jurídica

## Subasta de bienes inmuebles

Vivienda habitua\_\_\_\_\_ (Ocupante)

Gran tenedor\_\_\_\_\_ (Propietario)

=

Acreditar la situación de vulnerabilidad.

Si el ocupante se encuentra en situación de vulnerabilidad no podrá iniciarse la vía de apremio si no ha existido previamente conciliación.

## Modificaciones fiscales

En la ley del IRPF se establece que el rendimiento neto positivo derivado del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se beneficia de una reducción del 60%. La ley de vivienda establece ahora que, para los contratos celebrados desde su entrada en vigor, el porcentaje general de reducción será del 50% (frente al 60% anterior), pero regula porcentajes incrementados como el 90%, 70% y 60%.

## Novedades IBI

Se incrementa el recargo en el IBI de los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente. En concreto, se entenderá que se cumple este requisito cuando la vivienda haya estado vacía durante más de dos años y, además, el propietario tenga al menos cuatro inmuebles de uso residencial, salvo que haya causas justificadas de desocupación temporal (tasadas por la propia Ley de vivienda).

En concreto, el recargo se modula entre el 50% y el 150% de la cuota líquida del IBI, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas desocupadas del mismo titular en el término municipal.