

Ley 12/2023

LEY DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

El 25 de mayo, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, que busca establecer una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda.

Entre las principales novedades tributarias introducidas por esta Ley, se hace referencia a la reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados desde el 1 de enero de 2024, y a la reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2024.

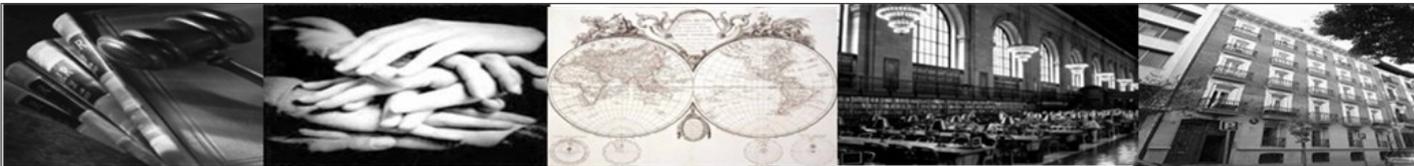
En relación con la reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados desde el 1 de enero de 2024:

Se modula la actual reducción del 60% estableciéndose que el rendimiento neto positivo se reducirá:

- a) En un 90% cuando se haya formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en zonas de mercado residencial tensionado, con una reducción en la renta de al menos un 5% sobre el contrato anterior.
- b) En un 70% cuando, no cumpliéndose los requisitos de la letra anterior, se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
- c) En un 60% cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato.
- d) En un 50% en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados se tienen que cumplir en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento y la reducción será aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Las zonas de mercado residencial tensionado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.



Ley 12/2023

En cuanto a la reducción por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2024, se mantiene la reducción del 60% por arrendamiento de vivienda.

LEY DE 24 DE MAYO POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

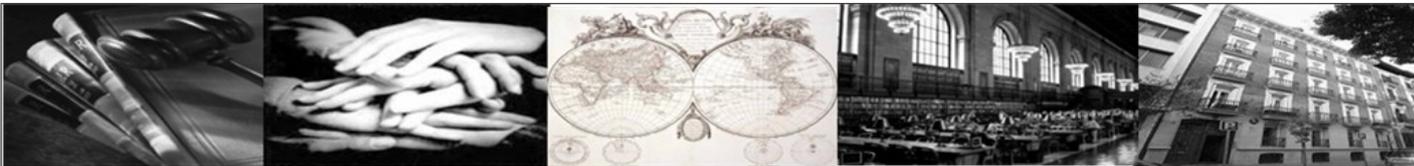
En cuanto a las subidas de los precios de alquiler, se ha producido una desvinculación de la actualización anual de los precios del alquiler que ya no estarán vinculados con el IPC. Actualmente, los límites de actualización del alquiler para los años 2023 y 2024 serán los siguientes:

- En el año 2023, la subida del precio del alquiler estará limitada al 2%.
- En el año 2024, la subida del precio del alquiler estará limitada al 3%.

La ley también indica que, en contratos de viviendas donde los arrendadores que no son considerados grandes propietarios, es decir, que no tienen más de cinco viviendas o de hasta diez inmuebles en zonas no declaradas tensionadas, las partes podrán llegar a un acuerdo de actualización que consideren oportuno, aunque si no hay un acuerdo entre las partes, el máximo será el indicado según el año de la actualización.

También se producen cambios en relación con la intervención de un intermediario inmobiliario en el alquiler, dado que, en el apartado 1 del artículo 20, se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.

La norma busca obligar a los propietarios a poner en alquiler sus viviendas y para ello faculta a los ayuntamientos para modular recargos en el IBI de las viviendas vacías. De esta forma los más perjudicados serán aquellos propietarios de una vivienda que permanezca más de tres años sin ocupar para los que se prevé un aumento en el IBI de hasta el 100 %.



EQUIPO

Luis Manuel Jara Rolle

Socio Director

ljara@grupoalae.com

Luis Azúa Romeo

Abogado

lazua@grupoalae.com

Francisco García-Saavedra

Abogado

fgarcia@grupoalae.com

El contenido de la presente Newsletter de ALAE ABOGADOS tiene carácter de información general y no supone asesoramiento profesional de ningún tipo o recomendación de inversión, y por lo tanto, no debe ser usado en tal sentido. Ninguna de las afirmaciones o expresiones aquí contenidas tendrá la consideración de oferta de productos o servicios.

El contenido de la presente no pretende ser exhaustivo ni actualizado. ALAE ABOGADOS no se responsabiliza de la exactitud, plenitud, comerciabilidad o aptitud para un propósito específico de la información contenida en la presente Newsletter. ALAE ABOGADOS recomienda consultar con un profesional con anterioridad al uso de cualquier información contenida nuestra Newsletter.

ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por cualquier acción, judicial o no, llevada a cabo en relación con la información contenida en la presente Newsletter, o por los daños directos o indirectos derivados del uso de la información contenida en esta Newsletter, su contenido o servicio.

Asimismo, ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por los enlaces a cualquier sitio web a los que se hayan hecho referencia en esta Newsletter.

Si no desea seguir recibiendo información de ALAE ABOGADOS por favor responda a este mensaje con la frase "Dar de baja".



ALAE ABOGADOS

T: +34 917 817 407

info@grupoalae.com

www.grupoalae.com

C/ Recoletos, 6 2º I

28001 Madrid